

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度訴字第2257號

原告 怡昌油墨廠股份有限公司

法定代理人 林仕文

被告 林亭君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於裁定送達後五日內補繳裁判費用新臺幣參萬貳仟壹佰捌拾伍元，逾期不補正，即駁回起訴。

理 由

一、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項前段、第77條之2第2項分別定有明文。又按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權人以租賃關係業已終止為由請求返還租賃房屋，或對無權占有人請求遷讓交還房屋，應以房屋起訴時之交易價額為準，核定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在內（最高法院99年度台抗字第275號裁定意旨參照）。又請求返還房屋同時請求給付租約終止前已發生之欠租，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號民事裁定意旨參照）。

二、經查，原告起訴聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號1樓房屋全部騰空遷讓返還予原告。(二)被告應

給付原告，自111年11月1日起至起訴狀繕本送達之日按月給付租金2萬4,000元，及自111年11月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓第一項房屋之日止，按月給付原告2萬4,000元。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。(五)訴訟費用由被告負擔。則依前開說明，本件就訴之聲明第一項之訴訟標的價額應以請求遷讓之系爭房屋價值為斷，而不包括坐落土地價值在內，經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網最新即112年5月27日鄰近房地交易價格約為每平方公尺13萬1,000元，而系爭房屋暫以原告陳報面積20坪計算，有本院公務電話紀錄在卷可參，換算約為66平方公尺（計算式： $20 \times 3.3058 = 66.116$ ，小數點以下四捨五入），則系爭房屋含土地之交易價額共約864萬6,000元（計算式： $131,000 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 66 \text{ m}^2 = 8,646,000 \text{ 元}$ ），復依財政部「111年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」計算，系爭房屋之評定現值占34%即293萬9,640元（計算式： $8,646,000 \text{ 元} \times 34\% = 2,939,640 \text{ 元}$ ）；就訴之聲明第二項則係請求給付租約終止前已發生之欠租，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額，則自111年11月1日起算，計算至起訴狀繕本寄存送達被告生效之112年7月15日，共計8月又14天，每日則以800元計算（ $24,000 \div 30 = 800$ ），是積欠金額應為20萬,3000元（ $24,000 \times 8 + 800 \times 14 = 203,000$ ）。故本件訴訟標的金額核定為314萬2,640元，應徵收第一審裁判費3萬2,185元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴。至其聲明第二項後段及第三項，係請求孳息及相當於租金之不當得利，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額。

三、依法裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 15 日
民事第五庭 法 官 陳 園 辰

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本裁定關於核定訴訟標的價額部分抗告，應於裁定送達後10
03 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000 元；關於命
04 補繳裁判費部分，不得抗告。

05 中 華 民 國 112 年 9 月 15 日

06 書記官 董怡彤