臺灣新北地方法院民事裁定

112年度訴字第2363號

原　　告　圓山租賃有限公司

000000000000000000

法定代理人　李麗馨

被　　告　吳倧宇

000000000000000000

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肆萬肆仟陸佰伍拾玖元，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，無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之；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、第77條之2第1項前段、第2項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內。

二、經查，原告起訴聲明為：㈠被告應將坐落新北市○○區○○路0段000號3樓前棟房屋遷出，將房屋交還原告，及自民國112年6月24日起至交還房屋之日止，按月給付新臺幣（下同）2萬7,000元。㈡被告應給付原告3,365元。經核，原告聲明第一項前段有關遷讓房屋部分訴訟標的價額應以請求遷讓之系爭建物價值為斷，而不包括土地價值在內。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鄰近房地交易價格約為每平方公尺17萬5,000元，而系爭房屋面積原告陳報約為20坪，有本院公務電話紀錄在卷可參，則系爭房屋

含土地之交易價額共約1,157萬300元（計算式：20坪×3.3058×175,000元/㎡＝11,570,300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38%，即439萬6,714元（計算式：11,570,300元×38%＝4,396,714元），是訴之聲明第一項前段部分之訴訟標的價額核定為439萬6,714元。又以一訴同時請求返還租賃物，及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租賃物之附帶請求，其金額即應與返還租賃物之訴訟標的價額合併計算（最高法院107年度台抗字第897號裁定要旨參照）。是原告第二項聲明係請求給付租約終止前所積欠系爭房屋之租金及水電費，與第一項聲明無主從關係，其訴訟標的金額3,365元應合併計算；至其聲明第一項後段，係請求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、從而，本件訴訟標的價額核定為440萬79元（計算式：4,396,714元＋3,365元＝4,400,079元），應徵收第一審裁判費4萬4,659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，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　27　　日

民事第五庭　　法　官　陳囿辰

以上正本係照原本作成。

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；關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　董怡彤