

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第53號

原告 賴柏霖
賴致遠

被告 呂炫君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達之日起5日內，補繳第一審裁判費新台幣(下同)2萬9,215元，逾期未補繳，即駁回原告之訴。

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；以一訴附帶請求其起訴後之孳息、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。又房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權人對無權占有人請求遷讓房屋之訴，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號裁定參照）。次按請求給付欠租金額與租約終止後之租賃物返還請求權、所有權返還請求權間，二者訴訟標的並不相同，亦非同時存在，無主從關係，其價額應合併計算（最高法院106年度台抗字第1221號裁定參照）

二、本件原告起訴未據繳納裁判費。又原告起訴聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)33萬2,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自民國112年11月2

01 3日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬
02 元。茲就本件訴訟標的價額本院核定如下：

03 (一)、訴之聲明第一項：原告請求被告返還系爭房屋，訴訟標的價
04 額應以系爭房屋起訴時之交易價值核定之。本院依職權查詢
05 內政部不動產交易實價查詢服務網，鄰近系爭房屋並與系爭
06 房屋同屬住家用透天建物，交易價格約每平方公尺26.9萬元
07 (計算式： $4,888\text{萬} \div 181.5\text{m}^2 = 26.9\text{萬元}$)，又系爭房屋面積
08 共150.8 m^2 (本院卷第23頁)，據此推估起訴時系爭房地交易
09 價格為4,056萬5,200元(計算式： $269,000\text{元} \times 150.8\text{m}^2 = 40,565,200\text{元}$)。復參以財政部賦稅署個人出售房屋之財產交易
10 所得計算規定，稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時
11 之實際交易金額，以查得之實際房地總成交金額，按出售時
12 房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計
13 算歸屬房屋之收入。則以系爭房屋112年課稅現值為24萬6,4
14 00元(本院卷第23頁)，112年1月土地公告現值為379萬5,000
15 元(計算式： $75,900\text{元} / \text{m}^2 \times \text{土地面積} 50\text{m}^2 = 3,795,000\text{元}$)，
16 及以推估之系爭房地交易價格4,056萬5,200元依據上開公式
17 計算，系爭房屋現值應為247萬3,219元(計算式： $40,565,200\text{元} \times 246,400\text{元} / (246,400\text{元} + 3,795,000\text{元}) = 2,473,219$ ，元以下四捨五入)，故訴之聲明第一項訴訟標的價額應
20 核定為247萬3,219元。

22 (二)、訴之聲明第二項：原告請求被告給付自112年3月起至同年11
23 月積欠之租金36萬元，以押租金2萬8,000元抵充後，被告應
24 返還原告租金33萬2,000元。揆諸前揭規定與說明，原告訴
25 之聲明第二項訴訟標的價額應核定為33萬2,000元。

26 (三)、訴之聲明第三項：原告請求被告應自112年11月23日起至騰
27 空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告4萬元。經查，
28 原告上開請求係屬附帶請求孳息，依民事訴訟法第77條之2
29 第2項規定，起訴前之孳息應併予計算訴訟標的價額。次
30 查，原告請求被告給付自112年11月23日起，至起訴時即112
31 年12月22日止，共計29日之相當於租金不當得利為3萬8,667

元（計算式： $40,000 \text{ 元} \times 29/30 = 38,667 \text{ 元}$ ，元以下四捨五入）。從而，原告訴之聲明第三項訴訟標的價額應核定為3萬8,667元。

(四)、綜上，原告訴之聲明第一項至第三項係以一訴主張數項標的，其訴訟標的價額應合併計算之，從而，本件訴訟標的價額核定為284萬3,886元（計算式： $2,473,219 \text{ 元} + 332,000 \text{ 元} + 38,667 \text{ 元} = 2,843,886 \text{ 元}$ ），應徵第一審裁判費2萬9,215元。

三、茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期未補正，即駁回原告之訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
民事第七庭 法 官 王婉如

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
書記官 許宸和