

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度訴字第395號

原告 廖寵勳

被告 盧天順

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肆仟零捌拾元，逾期不補正，即駁回起訴。

理 由

一、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，但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，同法第77之1條第1項、第2項及第77之2條第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，應以房屋起訴時之市場交易價額，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（最高法院102年度台抗字第429號裁判意旨參照）。再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；至租約終止後請求相當於租金之不當得利部分，則屬附帶請求，不併算其價額（最高法院106年度台抗字第1221號、107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。

二、經查，原告起訴聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號5樓D室房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）4萬8,840元，及自起訴狀繕本送達翌日民國112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按照週年利率百分之五

計算之利息。(三)被告應自112年11月16日起，至將第一項所示建物騰空遷讓返還與原告之日止，按月給付原告1萬1,000元。經核，原告聲明第一項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5萬7,000元，而系爭房屋面積89.47平方公尺，有建物登記第一類謄本在卷可稽，經原告陳報系爭D室占系爭房屋之29分之5，則系爭D室面積為15平方公尺。是系爭房屋D室及土地價值共約85萬5,000元（計算式：系爭房屋面積15平方公尺 $\times$ 57,000元/ m^2 =855,000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D室之評定現值占38%即32萬4,900元（計算式：855,000 $\times$ 38%=324,900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、電費，與第一項聲明無主從關係，其訴訟標的金額4萬8,840元應合併計算；至其聲明第三項，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37萬3,740元（計算式：324,900元+48,840元=373,740元），應徵收第一審裁判費4,080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 113 年 2 月 26 日

民事第五庭 法 官 陳園辰

以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 補繳裁判費部分，不得抗告。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
05 書記官 董怡彤