

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度訴字第94號

原告 呂學維

被告 何沐妍

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)4萬1,590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：被告應將坐落新北市○○區○○路000號12樓之房屋(下稱系爭房屋)全部遷讓返還原告，及給付租金9萬1,006元，並自民國112年10月5日起至遷讓之日止按月賠償2萬6,000元。茲就本件訴訟標的價額本院核定如下：

(一)、原告請求遷讓房屋部分：原告請求被告返還系爭房屋，訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價值核定之。本院依職

01 權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，鄰近系爭房屋並
02 與系爭房屋同屬屋齡為2年之15層樓住家用建物，交易價格
03 約每平方公尺12.6萬元，又系爭房屋面積共55.26m²（計算
04 式：總面積49.37m²+附屬建物面積5.89m²=55.26m²），有
05 建物所有權狀附卷可稽（本院卷第23頁），據此推估起訴時系
06 爭房地交易價格為696萬2,760元（計算式：126,000元×55.26
07 m²=6,962,760元）。復參以財政部賦稅署個人出售房屋之
08 財產交易所得計算規定，稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提
09 供交易時之實際交易金額，以查得之實際房地總成交金額，
10 按出售時房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額
11 之比例計算歸屬房屋之收入。則以系爭房屋112年課稅現值
12 為81萬2,100元（本院卷第27頁），112年1月土地公告現值為6
13 0萬4,788元（計算式：105,000元×土地面積5,454.44m²×權利
14 範圍2,112/0000000=604,788元，元以下四捨五入），及以
15 推估之系爭房地交易價格696萬2,760元依據上開公式計算，
16 系爭房屋現值應為399萬758元【計算式：6,962,760元×812,
17 100元/（812,100元+604,788元）=3,990,758元，元以下
18 四捨五入】，故原告請求遷讓房屋部分訴訟標的價額應核定
19 為399萬758元。

20 (二)、原告請求給付租金部分：原告請求被告給付自112年5月至同
21 年9月積欠之租金9萬1,006元。揆諸前揭規定與說明，訴訟
22 標的價額應核定為9萬1,006元。

23 (三)、原告請求給付相當於租金不當得利部分：原告請求被告應自
24 112年10月5日起至遷讓之日止，按月給付2萬6,000元。經
25 查，原告上開請求係屬附帶請求孳息，依民事訴訟法第77條
26 之2第2項規定，起訴前之孳息應併予計算訴訟標的價額。次
27 查，原告請求被告給付自112年10月5日起，至起訴時即112
28 年10月26日止，共計21日之相當於租金不當得利為1萬8,200
29 元（計算式：26,000元×21/30=18,200元）。從而，原告請
30 求相當於租金不當得利部分訴訟標的價額應核定為1萬8,200
31 元。

01 (四)、綜上，原告上開(一)至(三)項請求係以一訴主張數項標的，其訴
02 訟標的價額應合併計算之，從而，本件訴訟標的價額核定為
03 409萬9,964元（計算式：3,990,758元+91,006元+18,200
04 元=4,099,964元），應徵第一審裁判費4萬1,590元。

05 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
06 達後5日內補繳，逾期未補正，即駁回原告之訴。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
08 民事第七庭 法 官 王婉如

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 繳納抗告費新臺幣1,000元。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
13 書記官 許宸和