臺灣新北地方法院民事裁定

113年度補字第2245號

原告 何惠菁

一、按當事人書狀，應記載當事人姓名及住所或居所；書狀不合程式或有其他欠缺者，審判長應定期間命其補正，民事訴訟法第116條第1項第1款前段、第121條第1項定有明文。次按訴訟標的之價額，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。以一訴附帶請求起訴後之孳息、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項及第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，各得單獨為交易之標的，故房屋所有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，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號裁定要旨參照)。

二、經查：

(一)原告提起本件訴訟，訴之聲明第一項請求：「被告包含被告之非法轉租之所有房客應將系爭房屋騰空遷讓返還原告」，而未於起訴狀載明「被告等人」之姓名及住所或居所，揆諸首揭法律規定說明，起訴不合法定程式，原告應補正被告之姓名、住居所。並提出記載完整被告姓名、住居所之民事起訴狀及按被告人數之繕本。

(二)又訴之聲明第一項請求被告及其非法轉租之所有房客應將門牌號碼新北市○○區○○路○段00巷00號3樓(下稱系爭房屋)騰空返還予原告，訴訟標的價額應以系爭房屋之交易價值定之。本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網與系爭房屋相鄰之房屋交易價格約為每平方公尺新臺幣(下同)132,165元，系爭房地交易價格約為10,057,757元【計算式：(層次面積60.72+陽台15.38)平方公尺×132,165

01 元/平方公尺=10,057,757元，元以下四捨五入】，有建物登
02 記第一類謄本影本在卷可稽（見本院卷第27頁）。又系爭房
03 屋於起訴時之房屋評定現值為77,600元，系爭房屋坐落土地
04 之公告現值總額為2,135,465元【計算式：公告土地現值95,
05 600元/平方公尺×面積89.35平方公尺×權利範圍1/4=2,135,
06 465元，元以下四捨五入】，則系爭房屋占其房地總價之比
07 例為3.51%【計算式：房屋評定現值77,600元÷（房屋評定
08 現值77,600元+土地公告現值2,135,465元）=0.0351，小
09 數點後四位以下四捨五入】，以此計算系爭房屋之客觀市場
10 交易價額應為353,027元【計算式：10,057,757元×3.51%=
11 353,027元，元以下四捨五入】，此項請求訴訟標的價額核
12 定為353,027元。

13 (三)聲明第二項係請求「被告應給付原告新臺幣（下同）57,500
14 元，及不當得利租金、押租金返還」，依上開規定，應併算
15 「不當得利租金、押租金」金額，因金額不明，致本院無法
16 核定訴訟標的價額。原告自應補正具體明確之金額，並合併
17 計算聲明第一項、第二項訴訟標的價額，按民事訴訟法第77
18 條之13所定補繳第一審裁判費。

19 (四)因原告請求被告給付之「不當得利租金、押租金」金額不
20 明，本件訴訟標的價額暫以第一項、第二項前段請求計算為
21 410,527元，應暫徵收第一審裁判費4,520元。

22 三、茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定
23 送達翌日起五日內補正被告之姓名、住居所，並補繳裁判
24 費，如逾期未補正，即駁回原告之訴，特此裁定。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
26 民事第一庭 法官 朱慧真

27 以上正本證明與原本無異

28 如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10
29 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元；命
30 補裁判費之部分，不得抗告。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日