

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度訴字第3826號

原 告 張雍昇

訴訟代理人 張銀明

被 告 陳玟君

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於裁定送達後5日內補繳裁判費用新臺幣2萬6,641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：被告應將坐落新北市○○區○○路○○號11樓之房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，及給付租金新臺幣（下同）3萬2,500元，並自民國113年7月1

日起至遷讓之日按月賠償3萬2,500元。經核，原告聲明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。經本院以原告於本件113年11月26日調解程序所陳稱系爭房屋市價約為1,000萬元為基準，併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15萬7,000元，而系爭房屋面積原告陳報約為12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622萬8,127元（計算式： $12\text{坪} \times 3.3058 \times 157,000\text{元}/m^2 = 6,228,127\text{元}$ ）。復依財政部「112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41%即255萬3,532元（計算式： $6,228,127\text{元} \times 41\% = 2,553,532\text{元}$ ，元以下四捨五入）。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）。又原告聲明中段請求給付租約終止前所積欠系爭房屋之租金，非伴隨租賃物返還請求權之存在而發生，二者亦無主從關係，即非屬附帶請求，自應併算其價額，是聲明中段訴訟標的金額為3萬2,500元，應合併計算；另訴之聲明後段附帶請求起訴前自113年7月1日起至起訴前一日即113年8月5日止，按月給付相當於租金之不當得利3萬2,500元，經核算為3萬2,660元（計算式如附表），應併算其價額。

三、從而，本件訴訟標的價額核定為258萬6,192元（計算式： $2,553,532\text{元} + 32,660\text{元} = 2,586,192\text{元}$ ），應徵收第一審裁判費2萬6,641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　　114　　年　　1　　月　　7　　日
31 民事第五庭　　法官　陳圓辰

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元；關於命
04 補繳裁判費部分，不得抗告。

05 中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　8　　日
06 　　　　　　　　　　書記官　董怡彤

07 附表：

請求項目	編號	類別	計算本金	起算日	終止日	計算基數	年息	給付總額
項目1(請求金額3萬2,500元)	1	利息	3萬2,500元	113年7月1日	113年8月5日	(36/365)	5%	160.27元
				小計				160.27元
			合計					3萬2,660元