

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000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

01 日起至遷讓之日按月賠償3萬2,500元。經核，原告聲明前段
02 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
03 值為斷，而不包括土地價值在內。經本院以原告於本件113
04 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
05 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
06 鄰近房地交易價格約為每平方公尺15萬7,000元，而系爭房
07 屋面積原告陳報約為12坪，有本院公務電話紀錄在卷可參，
08 則系爭房屋含土地之交易價額共約622萬8,127元（計算式：
09 $12\text{坪} \times 3.3058 \times 157,000\text{元}/\text{m}^2 = 6,228,127\text{元}$ ）。復依財政部
10 「112年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文
11 件之財產交易所得標準」計算，系爭房屋之評定現值占41%
12 即255萬3,532元（計算式： $6,228,127\text{元} \times 41\% = 2,553,532$
13 元，元以下四捨五入）。又以一訴同時請求返還租賃物，及
14 給付租約終止前已發生之欠租，二者訴訟標的並不相同，且
15 非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還租賃物之
16 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
17 算（最高法院107年度台抗字第897號裁定要旨參照）。又原
18 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
19 伴隨租賃物返還請求權之存在而發生，二者亦無主從關係，
20 即非屬附帶請求，自應併算其價額，是聲明中段訴訟標的金
21 額為3萬2,500元，應合併計算；另訴之聲明後段附帶請求起
22 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
23 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
24 元（計算式如附表），應併算其價額。

25 三、從而，本件訴訟標的價額核定為258萬6,192元（計算式：2,
26 553,532元 + 32,660元 = 2,586,192元），應徵收第一審裁判
27 費2萬6,641元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，
28 限原告於收受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回
29 其訴，特此裁定。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
31 民事第五庭 法 官 陳園辰

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：
08

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