

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第1714號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 李建成

被告 塗閔程

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於收受本裁定送達5日內繳納裁判費新臺幣153,612元，逾期未繳，即駁回其訴。

理 由

一、按因財產權而起訴，應繳納裁判費，此為法定必備之程式，民事訴訟法第77條之13定有明文。如起訴不合此等程式，法院應定期命其補正，逾期未補正，應以裁定駁回之，民事訴訟法第249條第1項第6款亦有明定。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；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據；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項至第3項、第77條之2第2項分別有所規定。又按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返還租賃物之訴，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號裁定意旨參照）。

二、經查：

(一)原告訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號之房屋(下稱系爭房屋)騰空返還原告。(二)被告應自民國114年2月9日起至履行訴之聲明第一項內容之日止，按

01 月給付原告新臺幣(下同)56,000元，及各期應給付之日翌日
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准
03 宣告假執行。

04 (二)依上開說明，本件訴之聲明(一)訴訟標的價額應僅以請求返還
05 租賃物之系爭房屋價值為斷，而不包括土地價值在內。本院
06 依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，查最新鄰近
07 房地交易價格約為207,684元/m²，而系爭房屋層次面積為7
08 0.49m²，地下層面積為23.21m²，總面積合計為93.70m²(計
09 算式：70.49m²+23.21m²=93.70m²)，故本件起訴時系爭房
10 屋及土地交易價格約為19,459,991元(計算式：93.70m²×20
11 7,684/m²=19,459,991元，小數點後四捨五入)，扣除按公
12 告現值及應有部分比例計算之基地價值5,820,880元(計算
13 式：120.64m²×114年公告土地現值193,000元/m²×權利範圍
14 1/4=5,820,880元)，是系爭房屋之訴訟標的價額應核定為1
15 3,639,111元(計算式：19,459,991元-5,820,880元=13,63
16 9,111元)。

17 (三)至於訴之聲明(二)之訴訟標的價額應為343,180元，核算期間
18 為114年2月9日起至起訴前一日即114年8月10日止，每月56,
19 000元，及各期應給付之日翌日起至起訴前一日即114年8月1
20 0日止，按週年利率5%計算之利息，計339,613元【計算式：
21 114年2月9日起至114年8月8日止，共計6個月336,000元。另
22 114年8月9日起至114年8月10日止，共計2日3,613元(計算
23 式：56,000元÷31天×2天=3,613元，元以下四捨五入，下
24 同】。再加計如附表所示之利息3,567元後為343,180元。

25 (四)綜上，訴之聲明(一)、(二)訴訟標的價額合計金額為13,982,291
26 元(計算式：13,639,111元+343,180元=13,982,291元)，應
27 徵第一審裁判費153,612元。茲依民事訴訟法第249條第1項
28 但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不
29 繳，即駁回其訴，特此裁定。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
31 民事第二庭 法 官 謝宜雯

01 以上正本證明與原本無異

02 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
03 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元整。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

05 書記官 李淑卿

06 附表：

07

編號	本金 (相當於租金之不當得利、違約金)	本金週期	利息起算日 (應給付之翌日)	利息終止日 (起訴日之前一日)	計算基數	年息	利息金額
1	56,000元	114年2月9日至 114年3月8日	114年3月10日	114年8月10日	(154/365)	5%	1,181.37元
2	56,000元	114年3月9日至 114年4月8日	114年4月10日	114年8月10日	(123/365)	5%	943.56元
3	56,000元	114年4月9日至 114年5月8日	114年5月10日	114年8月10日	(93/365)	5%	713.42元
4	56,000元	114年5月9日至 114年6月8日	114年6月10日	114年8月10日	(62/365)	5%	475.62元
5	56,000元	114年6月9日至 114年7月8日	114年7月10日	114年8月10日	(32/365)	5%	245.48元
6	56,000元	114年7月9日至 114年8月8日	114年8月10日	114年8月10日	(1/365)	5%	7.67元
7	3,613元	114年8月9日至 114年8月10日	未到期				0元
小計	339,613元						3,567元 (元以下四捨五入)
總計							343,180元