

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

111年度板簡字第2030號

原告 陳許桂英

上列原告與被告紅君實業有限公司間請求返還租賃房屋等事件，
本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達五日內，補繳裁判費新臺幣參拾伍萬壹仟參
佰捌拾肆元，逾期不補正，即駁回其訴。

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。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標
的價額，應依其中價額最高者定之。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。民事訴訟
法第77條之1第1項、第2項、第77條之2分別定有明文。又按
以租賃關係已經終止為原因，請求返還土地或遷讓房屋之
訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟
標的，其訴訟標的價額應以起訴時土地或房屋之交易價額為
準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準（最
高法院107年度台抗字第117號裁定意旨參照）。而出租人依
民法第455條前段規定租約終止後之租賃物返還請求權及民
法第767條第1項規定，請求返還租賃物，與其依約定之租金
請求權，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，應與返還租
賃物之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字
第897號裁定意旨參照）。

二、本件原告訴之聲明第一項請求被告應將坐落於新北市○○區
○○街○段00巷0號及3號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返
還原告，第二項前段請求被告給付租金新臺幣（下同）
560,000元，第二項後段請求自起訴狀繕本送達翌日起至遷

讓系爭房屋之日止，按月給付140,000元。查，原告起訴時並未提出房屋現值資料，經本院依職權調查與系爭房屋鄰近之房地交易價格為每坪227,000元，本件系爭房屋面積約為479.765坪，是系爭房屋之交易實價應為108,906,655元（計算式：227,000*479.765=108,906,655），有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料、新北市政府地政局地理資訊圖台資料記錄可參，應可作為本件系爭房屋交易實價之參考，然前開交易實價係包含房屋及坐落土地之交易價值，故本件系爭房屋坐落土地之交易現值應不包含在內，依財政部110年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定，新北市樹林區房屋價值應依房屋現值之35%計算，依此估算系爭房屋之交易價值約為38,117,329元（計算式：108,906,655*35%=38,117,329），而訴之聲明第一項前段請求被告給付租金560,000元部分，非屬返還系爭房屋之附帶請求，然訴之聲明第二項後段請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利，則屬返還系爭房屋之附帶請求，故依上開說明，本件訴訟標的價額應合併以系爭房屋起訴時之交易價額併算積欠之租金而定之，且不併算相當於租金之不當得利部分之價額。準此，本件訴訟標的價額核定為38,677,329元（計算式：38,117,329+560,000=38,677,329），應徵第一審裁判費352,384元，原告起訴時僅繳納1,000元，尚餘351,384元未繳納。茲依民事訴訟法第436條第2項、第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

三、依民事訴訟法第249條第1項但書，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 許珮育

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀並表明抗

01 告理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後
02 10日內補提抗告理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 111 年 9 月 20 日

04 書記官 吳昌穆