

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

111年度板簡字第2993號

原告 富來捷智慧財產管理顧問有限公司

法定代理人 施徐秋蘭

訴訟代理人 周奕璇

施嘉鎮律師

複代理人 林佳臻律師

上列原告與被告李懿宸間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，補繳裁判費新臺幣壹萬壹仟柒佰玖拾壹元，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第2項分別定有明文。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）。

二、本件原告訴之聲明前段請求被告應將坐落於新北市○○區○○路000巷00號4樓D戶房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，併附帶請求給付所積欠之電費新臺幣(下同)22,635元等情，有民事起訴狀乙份附卷可稽。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421,000元，本件系爭房屋面積約為27.38坪（ $90.52 \div 0.3025 = 27.38$ ），是系爭房屋之交易實價應為11,526,980元（計算式： $421,000 \times 27.38 = 11,526,980$ ，元

以下四捨五入），有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料記錄可參，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，新北市中和區房屋價值應依房屋現值之37%計算，依此估算系爭房屋之交易價值約為4,264,983元（計算式： $11,526,980 \times 37\% = 4,264,983$ ，元以下四捨五入），又系爭房屋為分租套房4間其中1間，故應以1,066,246元計算（計算式： $4,264,983 \times 25\% = 1,066,246$ ，元以下四捨五入）而訴之聲明第二項請求被告給付22,635元部分，非屬返還系爭房屋之附帶請求，又訴之聲明第一項後段請求被告給付自111年1月1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1,088,881元（計算式： $1,066,246 + 22,635 = 1,088,881$ 元），應徵第一審裁判費11,791元。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 112 年 2 月 15 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。

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元；其餘關於命補裁判費部分，不得抗告。

中 華 民 國 112 年 2 月 15 日

書記官 林宜宣