臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

112年度板簡字第2462號

原　　告　康美斯綠能科技股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　莊金發

被　　告　泳發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳宥蓁

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　林火盛

上二人共同

訴訟代理人　周福珊律師

　　蔡士民律師

上列原告與被告泳發股份有限公司等間返還租賃房屋等事件，本院裁定如下：

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。又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、2項、第77條之2條第1項、修正前民事訴訟法第77條之2第2項(本件於該項修正前繫屬，仍適用修正前之規定，參見民事訴訟法施行法第19條)分別定有明文。又所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求返還租賃物之訴，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，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為準（最高法院32年度抗字第765號、96年度台抗字第248號民事裁定意旨參照）。

二、本件原告起訴請求：(一)被告應將被告永發股份有限公司應將新北市○○區○○路000巷000弄0000號房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告。(二)被告永發股份有限公司應自112年5月1日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告28萬元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如對被告永發股份有限公司之財產強制執行無效果時，由被告林火盛給付之。則本件訴訟標的價額應以原告請求遷讓交還房屋於起訴時之交易價額為準，不含坐落基地價額，附帶請求租約終止後之不當得利部分，不併算價額。原告起訴未繳納裁判費用，查本件訴訟標的價額應核定為6,852,966元（詳如附表所示），應徵第一審裁判費68,914 元，扣除已繳20,998元，尚應補繳47,916 元，茲依民事訴訴法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本件裁定送達5日內向本院補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　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。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　林宜宣

附表

㈠依地價調查估計規則第12條第1項第3款、第3項規定，建物現值計算公式：建物現值＝建物單價×【1－（年折舊率×經歷年

數）】×建物面積。又「新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」列載鋼鐵造之每年折舊率為1.9%。

㈡查系爭建物為鋼鐵造，面積811.45平方公尺、102.15平方公尺、102.15平方公尺，折舊年數20年、10年、10年（參房屋稅112年課稅明細表）。依新北市地價調查用建築改良物標準單價表估算每平方公尺造價10,250元(計算式：【13,300元+7,200元】/2＝10,250元)。

㈢依首揭公式計算，系爭房屋現值：單價10,250元×【1-（1.9 %×20年）】×811.45平方公尺+單價10,250元×【1-（1.9 % ×10年）】×204.3平方公尺。

㈣原告主張應以房屋課稅現值2,014,500元計算系爭房屋價額，因與市價顯不相當，難認可採。