

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

113年度板簡字第2391號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

被告 李自祥

居新北市○○區○○路0段000巷00弄00
號0樓

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

- 一、本件訴訟標的價額核定為新臺幣1,922,000元。
- 二、原告應於本裁定送達後5日內，補繳第一審裁判費新臺幣20,107元，逾期未補正，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、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

01 無主從關係，該租金請求尚非返還租賃物之附帶請求，應與
02 返還租賃物之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度
03 台抗字第897號裁定意旨參照）。

04 二、本件原告起訴未據繳納裁判費。查原告訴之聲明請求：

05 （一）被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄
06 00號3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告。（二）被告
07 應自民國113年5月11日起至履行訴之聲明第1項內容之日
08 止，按月給付原告新臺幣（下同）31,000元（相當於租金之
09 不當得利15,500元及依契約主張之違約金15,500元），及各
10 期應給付之日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
11 之利息。原告請求被告返還系爭房屋部分，其訴訟標的價額
12 應以系爭房屋於起訴時之交易價額核定之，原告雖提出新北
13 市政府稅捐稽徵處113年房屋稅繳納書，惟該證明書上所示
14 房屋課稅現值與市場交易價值差異甚大，尚不足以作為系爭
15 房屋之價值證明，而兩造就系爭房屋約定之租金為每月15,5
16 00元，則依土地法第97條第1項「城市地方房屋之租金，以
17 不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」之規
18 定，以房屋租金數額反推計算系爭房屋價值為186萬元（計
19 算式： $15,500\text{元} \times 12\text{月} \div 10\% = 1,860,000\text{元}$ ）。另原告請求
20 不當得利及違約金部分，計算至原告起訴之前一日即113年7
21 月10日，共2個月，合計為62,000元（計算式： $15,500\text{元} \times 2$
22 $\text{月} = 62,000\text{元}$ ）。是本件訴訟標的價額應核定為1,922,000
23 元（計算式： $186\text{萬元} + 62,000\text{元} = 1,922,000\text{元}$ ），應徵第
24 一審裁判費20,107元。茲依民事訴訟法第436條第2項、第24
25 9條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日內補
26 繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

29 法 官 時 瑋 辰

30 以上正本係照原本作成。

31 本件訴訟標的價額核定部分得抗告，餘不得抗告。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
02 書記官 詹昕容