臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

114年度板補字第1845號

原　　告　兆基管理顧問股份有限公司

0000000000000000

法定代理人　李建成

0000000000000000

0000000000000000

被　　告　張永昇

0000000000000000

訴訟代理人　林冠宏

上列原告與被告張永昇間返還租賃房屋等事件，本院裁定如下：

主　文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣1,537,960元，原告應於本裁定送達後5日內，補繳裁判費新臺幣19,518元，逾期不繳，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第2項分別定有明文。又出租人對於承租人之租賃物返還請求權，係以該物永久的占有之回復為標的，以此項請求權為訴訟標的時，其價額應以該物之價額為準。而房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權人以租賃關係業已終止為由請求返還租賃房屋，或對無權占有人請求遷讓交還房屋，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。

二、原告起訴聲明：（一）被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號10樓之15建物（下稱系爭建物）騰空返還予原告。

（二）被告應給付原告新臺幣（下同）19,096元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）被告應自民國114年4月4日起至返還系爭建物之日止，按月給付24,600元及各期應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息予原告。經查，原告請求被告返還系爭房屋部分，其訴訟標的價額應以系爭房屋於起訴時之交易價額核定之，而兩造就系爭房屋約定之租金為每月12,300元，則依土地法第97條第1項「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」之規定，以房屋租金數額反推計算系爭房屋價值為1,476,000元（計算式：12,300元×12月÷10％＝1,476,000元），加計原告請求之未繳租金費用，及計算至起訴前1日即114年5月25日之相當於租金之不當得利、違約金及利息。準此，本件訴訟標的價額核定為1,537,960元【計算式：1,476,000+19,096+42,640（原告主張之相當於租金之不當得利及違約金，計算式：24,600+24,600*22/30=42,640）+224（原告主張相當於租金之不當得利及違約金各期應給付之利息，即其中24,600元自114年4月5日起、其中18,040元（24,600*22/30）自114年5月5日起至起訴前1日即114年5月25日止，按周年利率百分之五計算之利息，小數點以下四捨五入）=1,537,960】，應徵收裁判費19,518元，爰請原告於本裁定送達後5日內，向本院補繳上開金額，逾期不繳，即駁回其訴。

三、爰裁定如主文。

中　華　民　國　114　年　10　月　3　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　時瑋辰

以上正本係照原本作成。

核定訴訟標的價額部分，如不服本裁定，得於送達後10日內，向本院提出抗告狀並表明抗告理由（須附繕本），且繳納抗告費。命補繳裁判費部分不得抗告。

中　華　民　國　114　年　10　月　3　日

書記官　詹昕容