

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度重補字第1196號

原告 林鴻欽

被告 陳淑娥

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於收受本裁定正本之日起五日內，向本院繳納第一審裁判費新臺幣陸仟壹佰捌拾元，逾期不補正，即裁定駁回其之訴。

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項及第77條之2第2項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，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（最高法院99年度台抗字第275號裁定意旨參照）。

二、經查：

(一)原告起訴主張其於民國111年10月15日與被告簽訂門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓（下稱系爭房屋）之租賃契約書（系爭租約），約定其將系爭房屋出租予被告，租期自111年10月15日起至113年10月14日止，每月租金新臺幣（下同）1萬2,000元，水、電、瓦斯及管理費等費用，均被告自行負擔。嗣系爭租約到期，經伊通知被告遷讓返還房屋，雖被告於114年1月14日簽具切結表示願意遷

讓房屋及清潔，但之後卻拒不配合而無權占有系爭房屋，侵害其所有權，爰依民法第767條第1項、民法第179條規定、系爭租約之約定、侵權行為之法律關係，請求：1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷出返還予原告。2.被告應給付原告3萬9,000元，及自114年5月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告1萬2,000元。3.被告應給付積欠之電費222元。4.被告應清空系爭房屋屋內遺留物品，並負擔處理費用。5.被告應賠償原告精神慰撫金8萬4,000元，並自114年5月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告1萬2,000元等語（見本院卷第15至17頁、第91頁）。堪認原告係以一訴合併請求租約到期後之遷讓房屋、給付積欠之租金、給付相當於租金之不當得利、積欠之電費、搬運清潔費用、精神慰撫金，前開訴訟標的均不相同，且無互相競合或應為選擇之情形，依前揭說明，應合併計算其價額。

(二)又原告起訴聲明第一項訴訟標的價額應以系爭房屋之價額為據，不包括坐落土地價值在內。參酌系爭房屋之房屋評定現值為1萬5,081元，有新北市政府地政局114年6月16日新北地價字第1141159975號函暨所附新北市淡水區建物現值調查估價表可稽（見本院卷第73至75頁），又系爭房屋坐落在新北市○○區○○段00號地號土地，該土地之公告現值為856萬8,000元（計算式：每平方公尺公告土地現值18萬元×面積47.6平方公尺×原告權利範圍1分之1＝856萬8,000元），亦有系爭房屋之建物登記謄本暨所座落土地之土地登記謄本可稽（見本院卷第103至109頁），審酌系爭房屋之房屋評定現值、土地公告現值均為政府機關評定當年度不動產價值之標準，即令與實際交易價額未必相當，仍不妨作為不動產房、地價值比例相對值之參考，據此計算系爭房屋之交易價額約占房地交易總價之2%【計算式：1萬5,081元÷（1萬5,081元＋856萬8,000元）÷

2%，四捨五入至小數點第3位】。另本院依職權查詢鄰近系爭房屋之不動產交易價額為每坪大約34萬7,893元、43萬4,160元、39萬0,361元不等（見本院卷第111至115頁），取其平均值約每坪39萬0,805元即每平方公尺11萬8,218元（計算式：39萬0,805元÷3.30579＝11萬8,218元，元以下四捨五入），又系爭房屋之總面積為67.08平方公尺（見本院卷第103頁），是原告起訴聲明第一項請求遷讓返還系爭房屋部分之訴訟標的價額核定為15萬8,601元（計算式：鄰近房地交易單價每平方公尺11萬8,218元×系爭房屋總面積67.08平方公尺×2％＝15萬8,601元，元以下四捨五入）。

(三)又原告一訴附帶請求給付積欠之租金3萬9,000元，及起訴繫屬（起訴繫屬日為114年4月15日；見本院卷第11頁）後即自114年5月15日起，按月給付相當於租金之不當得利1萬2,000元部分（即起訴聲明第二項部分），以及請求給付積欠之電費222元部分（即起訴聲明第三項部分），以及請求賠償精神慰撫金8萬4,000元，及起訴繫屬後即自114年5月15日起，按月給付1萬2,000元部分（即起訴聲明第五項部分），上開聲明之訴訟標的價額應核定為12萬3,222元（計算式：3萬9,000元＋222元＋8萬4,000元＝12萬3,222元）。

(四)另原告一訴附帶請求被告應清空系爭房屋屋內遺留物品，並負擔處理費用部分（即起訴聲明第四項部分），依原告提出之力世界企業有限公司報價單，可知搬運清潔系爭房屋之費用為17萬0,100元（見本院卷第79頁），則原告此部分聲明之訴訟標的價額應核定為17萬0,100元。

(五)基上，本件訴訟標的價額合計為45萬1,923元（計算式：15萬8,601元＋12萬3,222元＋17萬0,100元＝45萬1,923元），應徵第一審裁判費6,180元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告應於收受本裁定之日起7日內補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

01 三、爰裁定如主文。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

03 臺灣新北地方法院三重簡易庭

04 法 官 趙伯雄

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 本院提出抗告狀並表明抗告理由（須附繕本），且繳納抗告費。

08 命補繳裁判費部分不得抗告。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

10 書記官 王春森