

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事裁定

114年度重補字第1840號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

被告 林郁臻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

- 一、本件訴訟標的價額核定為新臺幣陸佰陸拾肆萬肆仟伍佰捌拾玖元。
- 二、原告應於本裁定送達後五日內，補繳第一審裁判費新臺幣柒萬玖仟參佰零伍元，逾期未補正，即駁回其訴。

理 由

- 一、按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2項、第77條之2第2項定有明文。又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。
- 二、本件原告起訴主張被告向其租賃門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄00號8樓房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）26,000元，按月於每月16日前支付（下稱系爭租約）。嗣被告無故積欠原告自114年2月15日起至114年3月15日止之租金共26,000元，且被告在系爭租約終止後，仍無權占有系爭房屋使用，享有相當於租金之不當得利，並使原告受有損害等情，爰依系爭租約第14條第1項、第3項約

01 定、民法第455條、第439條及第179條規定，請求：(一)被告
02 應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告26,000元及
03 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
04 計算之利息。(三)被告應自114年3月16日起至騰空返還系爭房
05 屋之日止，按月給付原告52,000元，及各期應給付之日翌日
06 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。則本件訴
07 訟標的價額應以原告請求遷讓返還系爭房屋於起訴時之交易
08 價額為準，但不含坐落基地價額，且附帶請求起訴後之費
09 用，雖不併算價額，但應併算請求起訴前費用之價額。

10 三、經查，系爭房屋於110年10月19日建築完成，為鋼筋混凝土
11 造，於起訴日即114年6月30日之建物現值為6,438,322元，
12 有新北市政府地政局114年9月3日新北地價字第1141725244
13 號函在卷可參，上開價格係依「新北市地價調查用建築改良
14 物標準單價表」與「耐用年數及折舊率表」等規定為估定，
15 堪認該價格與系爭房屋之市場交易價格應為相近，而可作為
16 核定系爭房屋交易現值之依據。準此，本件以系爭房屋於起
17 訴時之價額6,438,322元，加計起訴前所積欠之租金26,000
18 元，以及自114年3月16日起至114年6月29日止（共3月14
19 日）之不當得利與違約金180,267元（計算式：52,000元×3
20 月+52,000元×14/30月=180,267元），本件訴訟標的價額
21 核定為6,644,589元（計算式：6,438,322元+26,000元+18
22 0,267元=6,644,589元），應徵收第一審裁判費79,305元。
23 爰依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於本裁定送
24 達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

25 四、爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日

27 臺灣新北地方法院三重簡易庭

28 法 官 陳怡親

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本裁定，應於送達後10日內，向本庭提出抗告狀並表明抗
31 告理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後

01 10日內補提抗告理由書（須附繕本），並繳納抗告費用1,500
02 元。

03 書記官 王春森

04 中 華 民 國 114 年 9 月 19 日