

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事裁定

115年度重簡字第26號

原告 東駿建設企業股份有限公司

法定代理人 陳汾蘭

訴訟代理人 施慶堂

許紘瑋

被告 蔡慧蘭

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣1,385,579元。

原告應於本裁定送達後5日內，補繳第一審裁判費新臺幣16,263元，逾期未繳，即駁回原告之訴。

理 由

一、提起民事訴訟，應依民事訴訟法第77條之13規定繳納裁判費，此為起訴必備之程式。又原告之訴有起訴不合程式或不備其他要件之情形者，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第1項但書第6款定有明文。次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

01 求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額為準，核
02 定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在
03 內。另以租賃關係已經終止為原因，請求返還土地或遷讓房
04 屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為
05 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
06 額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準
07 （最高法院107年度台抗字第117號裁定意旨參照）。

08 二、本件原告主張被告向其承租新北市○○區○○路00巷00弄00
09 號228室（下稱系爭房屋），每月租金新臺幣（下同）11,00
10 0元，詎被告欠繳租金達55,312元，原告已向被告表明終止
11 租約，乃聲明請求：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還與原
12 告。(二)被告應給付原告55,312元，及自114年8月22日起至清
13 償日至返還系爭房屋止，按月給付原告11,000元。是本件訴
14 訟標的價額應以第一項聲明之系爭房屋於起訴時之交易價
15 值，加計第二項聲明請求之租金及相當於租金之不當得利核
16 定之。查，系爭房屋之租金約定為每月11,000元，依土地法
17 第97條第1項「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
18 築物申報總價年息百分之10為限。」之規定，以此逆推核算
19 系爭房屋之交易價額應為1,320,000元（計算式：11,000元×
20 12月÷10%=1,320,000元），故就請求遷讓房屋部分之訴訟
21 標的價額應核定為1,320,000元；加計租金給付請求55,312
22 元以及起訴前相當於租金之不當得利10,267元（計算式：1
23 1,000元×28/30【114年8月22日起至同年114年9月18日】=1
24 0,267元，元以下四捨五入），共計1,385,579元（計算式：
25 1,320,000元+55,312元+10,267元=1,385,579元）。準
26 此，本件訴訟標的價額核定為1,385,579元，應徵第一審裁
27 判費17,763元，扣除已繳納之裁判費1,500元，尚應補繳16,
28 263元。茲依民事訴訟法第436條第2項、第249條第1項但書
29 之規定，限原告於本裁定送達後5日內向本庭繳納，逾期不
30 繳，即駁回其訴，特此裁定。

31 三、爰裁定如主文。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
02 臺灣新北地方法院三重簡易庭
03 法 官 郭鍵融

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向
06 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元；其餘關於命補
07 繳裁判費部分，不得抗告。

08 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
09 書記官 林語涵