

臺灣士林地方法院民事裁定

111年度補字第1396號

原告 郭和妍

訴訟代理人 趙澤維律師

被告 郭昕怡

晟曦核酸基因分子生物科技股份有限公司

法定代理人 郭靖隆

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，原告起訴雖據繳納裁判費新臺幣（下同）6,170元，惟按訴訟標的之價額，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、2項、第77條之2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）。查原告起訴聲明為：「一、被告郭昕怡應將門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）騰空交還原告，並自民國111年9月19日起至騰空返還上開房屋日止，按月給付原告190,000元之違約金。二、被告晟曦核酸基因分子生物科技股份有限公司自前項房屋遷出。三、被告郭昕怡應給付原告77,400元及自起訴狀繕本送達翌日起按年息百分之5計算之利息。」，依上開規定及說明，聲明第1、2項請求返還房屋部分，其訴訟目的一致，不超出終局標的範圍，應以系爭房屋於起訴時之交易價額定之，至於違約金屬附帶請求，不併算其價額；聲明第3項請求返還積欠租金部分，乃屬以一訴主張數項標的，其價額應合併計算之。依原告所提出內政部不動產交易實價登錄查詢資料（見本院士林簡易庭111士簡調字（下稱士簡調卷）第1237號卷第16

頁），與系爭房屋所在巷弄及屋齡相近，並同為總層數5層之1樓建物，於起訴相近時點之交易價格約為每坪501,679元（含房屋及土地），而系爭房屋面積為35.25坪【計算式：（層次100.48＋附屬建物平台16.05） $\times$ 0.3025＝35.25，小數點以下第三位四捨五入】，則系爭房地於起訴時之交易價格約為17,684,185元（計算式：501,679元 $\times$ 35.25坪＝17,684,185元，元以下四捨五入）。又111年度系爭房屋現值為183,600元，坐落土地公告現值為每平方公尺155,000元之情，有臺北市稅捐稽徵處111年全期房屋稅繳納證明書、土地登記謄本可稽（見士簡調卷第18、20頁），故系爭房屋現值佔系爭房屋與坐落土地現值總額之比例約為3.43%【計算式：183,600元/（183,600元＋155,000元 $\times$ 1873平方公尺 $\times$ 178/10000）＝3.43%】，按此比例計算系爭房屋之交易價格為606,568元（計算式：17,684,185元 $\times$ 3.43%＝606,568元，元以下四捨五入），是本件訴訟標的價額核定為683,968元（計算式：606,568元＋77,400元＝683,968元），應徵第一審裁判費7,490元，扣除原告已繳6,170元後，尚欠1,320元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 112 年 1 月 4 日
民事第二庭 法 官 方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 1 月 4 日
書記官 周彥儒