

臺灣士林地方法院民事裁定

111年度補字第934號

原告 陳鴻益

訴訟代理人 蔡宜臻律師

被告 樂活咖啡有限公司

法定代理人 張玉環

被告 姜純浩

上列當事人間遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據。第一項之核定，得為抗告。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77條之2第2項分別定有明文。次按，民事訴訟法第77條之9所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為準；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（最高法院32年抗字第765號、73年台抗字第297號裁判要旨參照）。又房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有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，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內。而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。查本件原告依兩造間之租賃契約特別條款第9條、民法第455條、第767條第1項前段、中段及連帶保證法律關係，請求被告2人騰空遷讓門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號1樓之房屋（下稱系爭房屋）、給付欠租及提前終止租約之賠償金新臺幣（下同）各108,150元、並給付自民國111年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告相

01 當於租金3倍之違約金即324,450元（見本院卷第10至11頁、第80
02 頁）。經核，請求騰空遷讓系爭房屋部分之訴訟標的價額，應以
03 系爭房屋起訴時之交易價額9,992,978元（計算式詳如附表）定
04 之；請求欠租部分，訴訟標的金額為108,150元；至請求賠償金
05 及違約金部分，則屬附帶請求，不併算其價額。是本件訴訟標的
06 價額核定為1,010,128元（計算式：9,992,978元+108,150元=1
07 0,101,128元），應徵第一審裁判費100,968元。茲依民事訴訟法
08 第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達10日內補
09 繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

10 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

11 民事第三庭 法 官 陳菊珍

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本裁定關於核定訴訟標的價額部分抗告，應於裁定送達後10
14 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元；關於命
15 補繳裁判費部分，不得抗告。

16 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

17 書記官 胡菘淥

18 附表：

19 依卷附之內政部不動產交易實價查詢服務網網頁資料所示：系爭
20 房屋鄰近地區路段屋齡及建物型態相近之不動產（含基地）之交
21 易單價每平方公尺約為219,853元，而系爭房屋面積合計為151.5
22 1平方公尺（計算式：層次面積82.76平方公尺+陽臺面積11.16
23 平方公尺+共用部分面積【2,673.82×56/2600】平方公尺=151.
24 51平方公尺，小數點第2位以下4捨5入）；又衡以國稅局對於無
25 法提出房、地分別實際價格時，房、地比約為3比7，故系爭房屋
26 估算交易價額為9,992,978元（計算式：219,853元×151.51平方
27 公尺×0.3=9,992,978元，元以下4捨5入）。