

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度補字第1325號

原告 江生

訴訟代理人 葉建浩律師

被告 黃御

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，原告起訴固據繳納裁判費新臺幣（下同）3,970元。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；以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，修正前民事訴訟法第77條之1第1項、第2項，第77條之2第2項分別定有明文。又請求遷讓房屋事件，訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準，其附帶請求給付相當租金之不當得利部分，則不併計其價額。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號裁定要旨參照）。本件原告先位訴之聲明第一項請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段00號10樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告；第二項請求被告給付原告10萬793元，及其中7萬7,000元自起訴狀繕本送達予被告翌日起，其餘自民國112年5月21日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；第三項請求被告自112年6月9日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利8,500元。備位聲明第一項請求被告將系爭房屋騰空返還原告；第二項請求被告給付原告12萬4,876元，及其中7萬7,000元自起訴狀繕本送達予被告翌日起，其餘自112年5月21日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；第三項請求被告自112年7月4日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利8,500元。揆諸首揭規定及說明，本件訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額併算備位聲明第二項定之，至訴之聲明第三項請求相當於租金之不當得利部分，則不併算其價額。是本件

01 訴訟標的價額核為62萬5,764元（計算式詳如附表），應徵第一  
02 審裁判費6,830元，扣除原告已繳部分，尚應補繳2,860元。茲依  
03 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  
04 5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日  
06 民事第二庭

07 法 官 辜 漢 忠

08 以上正本係照原本作成。

09 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本  
10 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1千元（若經合法抗告，命  
11 補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日  
13 書記官 潘 盈 筠

14 附表：

15 一、依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點（下稱  
16 房屋現值作業要點）第2點規定，房屋現值之核計，以「30  
17 層以下房屋構造標準單價表」、「構造別代號暨折舊率對照  
18 表」等表為準據，且依同要點第3點規定，「房屋標準單價  
19 表」內用途別之歸類，依附表6「房屋用途類別及用途細類  
20 別代號對照表」定之。另按，「第1項建物現值之計算，得  
21 簡化為下列公式：建物現值＝建物單價×【1－（年折舊率×  
22 經歷年數）】×建物面積」，地價調查估計規則第12條第3項  
23 規定甚明。

24 二、查系爭房屋坐落於新北市三芝區，為鋼筋混凝土造、用途為  
25 住宅、總層數為12層，有系爭房屋建物第一類謄本在卷可佐  
26 （見本院112年度士司簡調字第656號卷第21頁），依新北市  
27 房屋用途類別及用途細類別代號對照表，屬鋼筋混凝土造  
28 （B）第三類類別，再依前述地價調查估計規則第12條第3  
29 項、新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表計算，系爭房屋  
30 於原告起訴時之價額為50萬888元（計算式：8,900×【1－  
31 （1.05%×26.88）】×78.41÷500888，小數點以下四捨五

01 入)。

02 三、是本件訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之價額50萬888  
03 元，加計備位聲明第二項之訴訟標的金額12萬4,876元，核  
04 定為62萬5,764元 ( $500,888 + 124,876 = 625,764$ )。