臺灣士林地方法院民事裁定

112年度補字第1471號

原　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人　湯維華

被　　告　蔡美福

一、上列當事人間請求返還租賃物等事件，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。又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條第1項、修正前民事訴訟法第77條之2第2項(本件於該項修正前繫屬，仍適用修正前之規定，參見民事訴訟法施行法第19條)分別定有明文。又所謂因租賃權涉訟，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（最高法院32年度抗字第765號、96年度台抗字第248號民事裁定意旨參照）。而所稱交易價額，係指客觀之市場交易價格而言。另地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準（最高法院110年度台抗字第325號民事裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告起訴請求：㈠被告應將門牌號碼為新北市○○區○市○路○段000號25樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）6萬1,995元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應給付原告5,629元，及自民國112年1月27日起至第2項金額清償日止，按日給付原告62元。㈣

被告應自112年1月27日起至系爭房屋騰空遷讓返還原告之日止，按日給付原告413元等語。是依前揭說明，第一項聲明及第二項聲明前段（已發生之積欠租金6萬1,995元）之價額應合併計算，且第一項聲明之訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額定之，第二項聲明後段、第三項及第四項聲明（積欠租金起訴後之利息、遲延罰金及不當得利）則不併算其價額。而經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢資料，相近路段、建物型態及屋齡之房地於本件起訴時每平方公尺之平均交易單價（含基地）約為新臺幣（下同）7萬4,687元。系爭房屋之總面積為64.89平方公尺〔計算式：層次面積38.92平方公尺＋附屬建物5.48平方公尺＋共有部分（101,451.02平方公尺×權利範圍202/0000000）＝64.89平方公尺〕，故系爭房屋（含基地）之市價約為484萬6,439元（計算式：7萬4,687元×64.89平方公尺＝484萬6,439元，元以下四捨五入，下同）。衡以國稅局對於無法提出房、地分別實際價格時，房、地比約為3比7，故系爭房屋於起訴時之交易價格約為145萬3,932元（計算式：484萬6,439×0.3＝145萬3,932元）。從而，系爭房屋之訴訟標的價額應核定為145萬3,932元。

三、綜上，本件訴訟標的價額合計為151萬5,927元（計算式：145萬3,932元＋6萬1,995元＝151萬5,927元），應徵第一審裁判費1萬6,048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，即駁回原告之訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　22　　日

民事第二庭　法　官　蘇怡文

以上正本係照原本作成。

核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元（若經合法抗告，命補繳裁判費之裁定，併受抗告法院之裁判）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　22　　日

書記官　黎隆勝