

臺灣士林地方法院民事裁定

113年度補字第1232號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

被告 李麗生

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，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；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1項、第2項，第77條之2第2項分別定有明文。又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）。本件原告訴之聲明第一項請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號6樓之4房屋（下稱系爭房屋）騰空返還原告；第二項請求被告應自民國113年5月17日至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）4萬8,000元，及各期應給付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。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訴之聲明第二項請求自113年5月17日起至起訴日即113年7月11日之前1日相當於租金之不當得利數額定之。是本件訴訟標的價額核為50萬9,049元（計算式詳如附表），應徵第一審裁判費5,510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 114 年 1 月 8 日

民事第四庭

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，  
04 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

06 書記官 潘 盈 筠

07  
08 附表：

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

17 二、查系爭房屋坐落於新北市汐止區，為鋼筋混凝土造、用途為  
18 住宅、總層數為7層，有系爭房屋建物第一類謄本在卷可佐  
19 （見本院113年度湖司簡調字第638號卷第49頁），依新北市  
20 房屋用途類別及用途細類別代號對照表，屬鋼筋混凝土造  
21 （B）第三類類別，再依前述地價調查估計規則第12條第3  
22 項、新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表計算，系爭房屋  
23 於原告起訴時之價額為42萬2,649元（計算式：6,400×【1  
24 －（1.0%×20.04）】×82.59÷422,649，元以下四捨五  
25 入）。

26 三、原告請求被告按月給付4萬8,000元相當於租金之不當得利部  
27 分，自113年5月17日起至起訴日即113年7月11日之前1日，  
28 經過1月24日，此部分訴訟標的價額為8萬6,400元（計算  
29 式：48,000×【1+24/30】＝86,400）。

30 四、是本件訴訟標的價額核定為50萬9,049元（422,649+86,40  
31 0）。