

臺灣士林地方法院民事裁定

114年度補字第1662號

原告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

訴訟代理人 陳彥文

被告 陳傑夫

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。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）。經查：

(一)本件原告訴之聲明第1項請求被告應將門牌號碼新北市淡水區新市○路○段000號27樓房屋（下稱系爭建物）騰空遷讓返還予原告，其訴訟標的價額，應以系爭建物於起訴時之交易價額為準。又本院依職權查詢內政部不動產實價查詢服務網，系爭房地最新同類型鄰近房地交易價格平均約每平方公尺8萬1,375元/m²（計算式：（8.64萬+7.6萬+7.38萬+8.93萬）÷4=81,375元），系爭房地面積為94.95m²（計算式：58.98+4.5+1.54+（101,451.02×295÷0000000=29.93，小數點以下二位四捨五入）=94.95），系爭房地交易價額約772萬6,556元

01 (計算式： $81,375\text{元} \times 94.95\text{m}^2 = 7,726,556$)，而主建物占比
02 例平均約為59.055% ($58.60 + 58.52 + 59.24 + 59.86 = 59.05$
03 5)，是房屋交易價格約為456萬2,918元 ($7,726,556 \times 59.05$
04 $5\% = 4,562,918$ 。元以下四捨五入)，此部分訴訟標的價額核
05 定為456萬2,918元。

06 (二)訴之聲明第2項請求被告應給付原告積欠租金5萬7,297元，此
07 部分訴訟標的金額核定為5萬7,297元。

08 (三)訴之聲明第3項請求被告應給付原告租約約定之遲延罰金共6萬
09 93元，及自民國113年12月13日起至清償日止，按日給付原告5
10 7元，其中自113年12月13日起至起訴前一日即114年11月19日
11 止之部分已可確定，應併算其價額；至自起訴後即114年11月2
12 0日起至前項金額清償日止部分之附帶請求，揆諸前揭規定，
13 不併算其價額，是此部分訴訟標的價額核定為2萬5,530元 (計
14 算式： $6,093\text{元} + 57\text{元} \times 341\text{天} = 25,530\text{元}$)。

15 (四)訴之聲明第4項請求被告應自113年12月13日起至騰空遷讓返還
16 系爭建物之日止，按月給付原告1萬9,099元(即按日給付原告6
17 37元)，其中自113年12月13日起至起訴前一日即114年11月19
18 日止之部分已可確定，應併算其價額；至自起訴後即114年11
19 月20日起至返還系爭建物之日止部分之附帶請求，依前揭規
20 定，不併算其價額，故此部分訴訟標的價額為核定21萬3,909
21 元 (計算式： $19,099\text{元} \times 11.2 = 213,909\text{元}$ ，元以下四捨五
22 入)。

23 綜上，本件訴訟標的價額核定為485萬9,654元 (計算式： $4,562,$
24 $918 + 57,297 + 25,530 + 213,909 = 4,859,654$)，應徵第一審裁
25 判費5萬8,362元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限
26 原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期未繳，即駁回其訴，特
27 此裁定。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日
29 民事第一庭 法 官 方 鴻 愷

30 以上正本係照原本作成。

31 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

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

03 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

04 書記官 吳紫音