

臺灣士林地方法院民事裁定

114年度補字第376號

01
02
03 原 告 詹雅如
04 訴訟代理人 卓家立律師
05 謝瑋玲律師
06 被 告 劉偉剛藝術股份有限公司
07
08
09 訴訟代理人 陳金圍律師
10 林仁修律師

11 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。
12 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
13 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
14 益為準。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張
15 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
16 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
17 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、
18 第77條之2定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單
19 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
20 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，
21 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
22 第275號裁定意旨參照）。經查，原告起訴請求(一)被告應將門牌
23 號碼新北市○○區○○○路0段00○○號10樓房屋、新北市○○區
24 ○○○路0段00○○號10樓房屋及新北市○○區○○○路0段00號1
25 9樓房屋（即分別為同區海天段1169、1288、1250建號建物，下
26 分別稱系爭27-5號房屋、系爭27-3號房屋、系爭27號房屋，合稱
27 系爭房屋）騰空返還原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起
28 返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）18萬元。
29 而原告訴之聲明第一項請求將系爭房屋騰空返還部分，應以系爭
30 房屋起訴時之交易價額為訴訟標的價額，而系爭房屋現值約為29

01 91萬4604元（計算式詳如附件）；另原告上開聲明第二項請求自
02 起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告
03 18萬元之不當得利，依上開規定，均係請求起訴後之費用，屬附
04 帶請求，不併算其價額。故本件訴訟標的價額核定為2991萬4604
05 元，應徵第一審裁判費29萬3796元。茲依民事訴訟法第249條第1
06 項但書之規定，限原告於收受本裁定送達15日內補繳，逾期不
07 繳，即駁回其訴，特此裁定。

08 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

09 民事第四庭 法官 陳月雯

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，
13 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

15 書記官 李佩諭

16 附件：

17 經本院依職權查詢之內政部不動產交易實價查詢資料，與系爭27
18 -5號房屋於本件起訴時近1年之相近屋齡、路段及主要用途為
19 「辦公用」等房地，共有4筆，其平均交易單價每平方公尺約為8
20 萬1,100元，每坪約為26萬8,100元（ $81,100 \times 3.3058$ ，元以下四
21 捨五入）。而依「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」所
22 列「地上26至30層」之「鋼骨鋼筋混凝土造」建物之平均房價水
23 準「每坪20萬至未滿30萬」之標準單價上下限平均每平方公尺5
24 萬800元【 $(52,400 \text{元} + 49,200 \text{元}) \div 2 = 50,800 \text{元}$ 】；及依「新
25 北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」所列「鋼
26 骨鋼筋混凝土造」之耐用年數為60年，每年折舊率1.6%，系爭房
27 屋自89年4月18日建物完成日起至114年3月12日起訴時，共計24
28 年10個月又22日（約24.90年，小數點第二位以下四捨五入）；
29 另系爭27-5號、27-3號、27號房屋（含陽台及共有部分）之面積
30 分別為335.49平方公尺、320.98平方公尺、322.37平方公尺（計

01 算式詳如附表一)，而系爭27-5號、27-3號、27號房屋之價值分
02 別為1025萬3004元、980萬9560元、985萬2040元，共計2991萬46
03 04元（計算式詳如附表二）。

04 =====強制換頁=====

01
02

附表一

編號	建物	計算式	面積（平方公尺）	備註
1	系爭27-5號房屋(含陽台及共有部分)	$188.82 + 12.96 + 7,835.1$ $7 \times 227 / 100000 + 19,663.9$ $5 \times 376 / 100000 + 21,834.8$ $2 \times 1 / 520$ ，小數點第二位以下四捨五入	335.49	本院卷第114頁
2	系爭27-3號房屋(含陽台及共有部分)	$174.83 + 19.28 + 7,835.1$ $7 \times 210 / 100000 + 19,663.9$ $5 \times 348 / 100000 + 21,834.8$ $2 \times 1 / 520$ ，小數點第二位以下四捨五入	320.98	本院卷第118頁
3	系爭27號房屋(含陽台及共有部分)	$164.20 + 40.97 + 7,835.1$ $7 \times 197 / 100000 + 19,663.9$ $5 \times 304 / 100000 + 21,834.8$ $2 \times 1 / 520$ ，小數點第二位以下四捨五入	322.37	本院卷第116頁

03
04

附表二：

編號	建物	計算式	價值（新臺幣，元）	備註
1	系爭27-5號房屋(含陽台及共有部分)	$50,800 \times [1 - (1.6\% \times 24.9)] \times 335.49$ ，元以下四捨五入	1025萬3004元	
2	系爭27-3號房屋(含陽台及共有部分)	$50,800 \times [1 - (1.6\% \times 24.9)] \times 320.98$ ，元以下四捨五入	980萬9560元	
3	系爭27號房屋(含陽台及共有部分)	$50,800 \times [1 - (1.6\% \times 24.9)] \times 322.37$ ，元以下四捨五入	985萬2040元	
		總計	2991萬4604元	