

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度店簡字第1142號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 王玉芬

訴訟代理人 劉啟貞

上列原告與被告蔡高碧間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

一、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。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。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1項前段、第2項分別定有明文。又按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，以原告就訴訟標的所有之利益為準。

二、查：

(一)聲明一部分

查原告依民法第455條規定及兩造間臺北市社會住宅租賃契約書（下稱系爭租約）第22條第1項約定請求被告遷讓返還原告管有而出租被告使用之門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00號11樓之11社會住宅（下稱系爭房屋），訴訟標的價額應以系爭房屋之交易價額為準。而以系爭房屋為社會住宅之性質以觀，具公益性，原告為管理機關，則以政府興建系爭房屋至今留存之價值，即參照地價調查估計規則第12條規定計算所得建物現值（以建物重建價格扣除建物累積折舊額，乃依建物構造種類之建物標準單價，並參考建物之樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等酌予增減計算，計算公式為【建物現值＝建物單價×〈1-（年折舊率×經歷年數）〉×建物面積】），當足以表彰原告對系爭房屋所

有之利益，毋庸考量系爭建物坐落區段地價及交易行情。查依系爭房屋之建物登記第一類謄本記載，系爭房屋為鋼筋混凝土造，位於22層之第11層，建物完成日期為民國107年6月14日，主建物面積為51.76平方公尺，陽台面積為7.37平方公尺，共有部分面積為39.46平方公尺（ $20880.79 \times 189 / 100000$ ，小數點後第3位4捨5入），共計98.59平方公尺，又依新北市地價調查用建築改良物標準單價表顯示總樓層22層鋼筋混凝土造單價上下限為新臺幣（下同）4萬4700元至3萬4400元間，依新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表可知，鋼筋混凝土造每年折舊率為1.6%，依上說明，系爭房屋於000年0月間原告起訴時之建物現值為358萬7296元【建物單價（ $44700 + 34400$ ） $\div 2$ （單價上下限平均價額計算） $\times \langle 1 - (\text{年折舊率} 1.6\% \times \text{經歷年數} 5) \rangle \times \text{建物面積} 98.59$ 】（元以下均4捨5入，下同）。雖原告主張上開請求應依民事訴訟法第77條之9規定以租賃期間租金總額計算訴訟標的價額，惟此一規定所指因租賃權涉訟，乃以租賃權為訴訟標的之訴訟（如確認租賃權存否之訴），然原告係主張兩造間租賃關係終止而請求被告遷讓系爭房屋，並依約給付未付租金及違約金，前者係以租賃物返還請求權為訴訟標的，後二者均係系爭租約所定給付，並非以租賃權為訴訟標的，自無該規定之適用，併此敘明。

（二）聲明二、三部分

原告以一訴附帶請求依系爭租約第5條第1項約定，請求被告給付自112年10月1日起積欠租金3萬7200元及按起訴狀附表計算之違約金6324元；暨依系爭租約第23條約定請求自113年3月9日起至被告騰空返還系爭房屋之日止，被告按月給付原告使用費1萬8460元，此部分算至起訴前一日（113年7月31日，共145天）為8萬9223元（ $18460 \times 145 \text{天} \div 30 \text{天}$ ）。

三、基上，本件訴訟標的價額核定為372萬43元（ $0000000 + 37200 + 6324 + 89223$ ），應徵第一審裁判費3萬7927元，扣除原告已繳納之5400元，應補繳3萬2527元，原告應於收受本裁

01 定之日起5日內補繳，逾期不繳或繳不完全，則駁回原告之
02 訴

03 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
04 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
05 法 官 李陸華

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額之核定，應於送達後10日內
08 向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1000元；若經合法抗
09 告，命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
11 書記官 張肇嘉