

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度店簡字第141號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 簡瑟芳

訴訟代理人 程嘉蓮

被告 簡附修

上列原告與被告簡附修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國民住宅租賃契約書（下稱系爭租約）第14條第1項第2款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○○街0段00號4樓之1國民住宅（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。而以系爭房屋為國民住宅之性質以觀，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

01 歷年數) ) $\times$ 建物面積】 )，當足以表彰原告對系爭房屋所  
02 有之利益，毋庸考量系爭建物坐落區段地價及交易行情。查  
03 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  
04 凝土造，位於14層之第4層，建物完成日期為民國72年9月20  
05 日，主建物面積為52.03平方公尺，陽台面積為10.15平方公  
06 尺，共有部分面積為14.74平方公尺(3211.24 $\times$ 40/8712，小  
07 數點後第3位4捨5入)，共計76.92平方公尺，又依臺北市地  
08 價調查用建築改良物標準單價表顯示總樓層14層鋼筋混凝土  
09 造單價上下限為新臺幣(下同)4萬9500元至6萬1900元間，  
10 依臺北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率  
11 表可知，鋼筋混凝土造每年折舊率為1.5%，依上說明，系爭  
12 房屋於113年12月間原告起訴時之建物現值為164萬9511元  
13 【建物單價(61900+49500) $\div$ 2(單價上下限平均價額計  
14 算) $\times$ (1-(年折舊率1.5% $\times$ 經歷年數41)) $\times$ 建物面積76.9  
15 2】(元以下均4捨5入，下同)。至原告固主張應以土地法  
16 第97條第1項規定以系爭房屋1年租金比例回推而計算此部分  
17 訴訟標的價額，然此規定係劃定城市地方房租租金最高限  
18 額，實屬租賃關係之規範，用以核定原告對於承租人訴請永  
19 久回復租賃物占有之性質上非以租賃權為標的之請求，難謂  
20 適當。況此規定之計算基準除建物外，尚包含土地之申報價  
21 格，能否憑之適當反應系爭房屋起訴時價值，並非無疑。原  
22 告上開主張即難憑採，併此敘明。

## 23 (二)聲明二、三部分

24 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  
25 給付積欠租金1902元，及自113年7月21日起至清償日止，按  
26 系爭租約第5條計算之違約金228元；暨依系爭租約第14條第  
27 2項、第17條第2項約定請求使用費4萬8618元，及自114年1  
28 月1日起至被告騰空返還系爭房屋之日止，被告按月給付原  
29 告使用費8515元，此部分算至起訴前一日。

30 三、基上，本件訴訟標的價額核定為170萬259元(0000000+1902  
31 +228+48618)，應徵第一審裁判費1萬7929元，扣除原告已

01 繳納之8590元，應補繳9339元，原告應於收受本裁定之日起  
02 5日內補繳，逾期不繳或繳不完全，則駁回原告之訴。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 21 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1500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 114 年 3 月 21 日

11 書記官 張肇嘉