

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度補字第354號

原告 林素瑛

被告 林俊宏

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣76萬6813元。

原告應於本裁定送達後5日內，補繳第一審裁判費新臺幣8370元，逾期未繳，即駁回其訴。

理 由

一、依民國112年11月29日修正公布之民事訴訟法第77條之1規定，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。同法第77條之2第2項規定，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。而以租賃關係已經消滅為原因，請求遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準。又房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例），而不得逕以不動產之實價登錄價格，減除土地公告現值，即推認為房屋之交易價格。蓋實價登錄價格與土地公告現值之制度目的、衡量因素及基準，皆有不同，無法直接比較計算（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

二、原告主張兩造間之租賃關係已於112年8月10日因租期屆至而消滅，於聲明第1項請求被告遷讓返還「臺中市○○區○○路000巷00號」房屋（下稱系爭房屋）。依首揭說明，本件訴訟標的價額之核定，應以系爭房屋起訴時之交易價額為準，然系爭房屋起訴時因無實際交易價格供本院判斷，爰參以門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號房屋（下稱鄰近房屋）與系爭房屋均位在相同街廓，且面積、層次、建築形

01 態及屋齡均與系爭房屋相似，應得作為系爭房屋價值之參  
02 考，而鄰近房屋及其坐落土地於111年8月29日之交易價格為  
03 新臺幣（下同）680萬元，有內政部不動產交易實價查詢結  
04 果可證；另系爭房屋起訴時之課稅現值為14萬9300元，系爭  
05 房屋坐落土地起訴時之公告現值為120萬（計算式： $93.75\text{m}^2$   
06  $\times$ 每 $\text{m}^2$ 1萬2800=120萬），合計134萬9300元，系爭房屋占系  
07 爭房屋及土地之價額比例為11.06%（計算式： $14\text{萬}9300\text{元}$   
08  $\div 134\text{萬}9300\text{元} = 11.06\%$ ，四捨五入取至小數點後第4  
09 位），依此比例計算系爭房屋之交易價額為75萬2080元（計  
10 算式： $680\text{萬元} \times 11.06\% = 75\text{萬}2080\text{元}$ ）。又原告聲明第2項  
11 部分請求被告給付起訴前（112年12月11日至113年2月1日）  
12 所生相當租金之不當得利為1萬4733元。爰核定本件訴訟標  
13 的價額為76萬6813元，應徵第一審裁判費8370元，茲依民事  
14 訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於本裁定送達後5日  
15 內補繳，逾期未繳，即駁回其訴。

16 三、依民事訴訟法第249條第1項但書規定，裁定如主文。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
18 民事第四庭 法 官 吳國聖

19 正本係照原本作成。

20 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告  
21 費新臺幣1,000元。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
23 書記官 游語涵