

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度補字第870號

原告 洪立遠

被告 萬順能源股份有限公司

法定代理人 石立傑

一、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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之。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、2、3項、第77條之2第1、2項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有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，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內。（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。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、本件原告起訴主張被告向其承租門牌號碼臺中市○區○○路000號5樓之6房屋（下稱系爭房屋），卻遲付租金達4個月，原告已寄發存證信函終止兩造間之租賃關係，被告卻仍無權占有系爭房屋，爰起訴請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

告，並給付積欠之租金、管理費共新臺幣（下同）45,318元，及自民國113年3月20日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告租金18,000元、管理費1,553元等語。經查：

1.依本院職權查調同區域鄰近相似房地之實價登錄資料，其單價約為每坪205,000元，按上開價格估算系爭房屋含土地於起訴時之交易價額為3,466,550元（計算式：16.91坪×205,000元＝3,466,550元）。而系爭房屋起訴時之課稅現值為306,200元，系爭房屋坐落臺中市○區○○○段00000地號土地起訴時就原告應有部分之公告現值為641,726元（計算式：1,536平方公尺×108,517元/平方公尺×原告應有部分385/10000＝641,726元，元以下四捨五入），合計947,926元（計算式：306,200元＋641,726元＝947,926元），系爭房屋占系爭房屋及坐落土地之價額比例為32.3%（計算式：306,200÷947,926＝32.3%，四捨五入取至小數點後第4位），依此比例計算系爭房屋之交易價額為1,119,696元（計算式：3,466,550元×32.3%＝1,119,696元，元以下四捨五入）。

2.原告請求被告給付積欠之租金、管理費45,318元，應與系爭房屋之價額合併計算。

3.至於原告請求終止租賃關係後，自113年3月20日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付租金18,000元、管理費1,553元，核屬被告無權占有系爭房屋之不當得利，依首揭說明，應計算至起訴前1日，即應將113年3月20日起至同年4月10日止共計22日之不當得利數額14,339元【計算式：（18,000元＋1,553元）÷30日×22日＝14,339元，元以下四捨五入】併入訴訟標的價額。

三、綜上所述，爰核定本件訴訟標的價額為1,179,353元（計算式：1,119,696元＋45,318元＋14,339元＝1,179,353元），應徵第一審裁判費12,682元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期未繳，即駁回其訴。

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

01

02

03

04

05

06