

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度訴字第3265號

原告 連建發  
訴訟代理人 蔡志忠律師  
被告 瓏騰鍋物企業社

被告兼  
法定代理人 張瓏騰

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院裁定如下：

主 文

- 一、本件訴訟標的價額核定為新臺幣2689萬2196元。
- 二、原告應於收受本裁定送達翌日起5日內補繳裁判費新臺幣23萬7720元，逾期未繳，即駁回原告之訴。

理 由

- 一、按因租賃權涉訟，其租賃定有期間者，以權利存續期間之租金總額為準；其租金總額超過租賃物之價額者，以租賃物之價額為準；未定期間者，動產以2個月租金之總額為準，不動產以2期租金之總額為準，民事訴訟法第77條之9定有明文，又倘原告合併提起數訴，各訴之訴訟標的雖不相同，惟自訴訟利益觀之，其訴訟目的一致，不超出終局標的範圍，其訴訟標的價額應以其中價額最高者定之（最高法院107年台抗字第259號裁定意旨參照）。另按因財產權而起訴，其訴訟標的之價額不能核定者，應以第466條所定不得上訴第三審之最高利益額數加十分之一定之，民事訴訟法第77條之2第1項定有明文。次按土地及房屋為各別之不動產，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，應以起訴時房屋之交易價額為準，核定其訴訟標的之價額（同院105年度台抗字第445號裁定意旨參照）。所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言。而地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，

01 可作為核定訴訟標的價額之基準；稅務機關核定之房屋課稅  
02 現值，非當然與市價相當，法院仍應調查，以核定訴訟標的  
03 之價額（同院110年度台抗字第325號、108年度台抗字第149  
04 號裁定意旨參照）。

05 二、原告起訴聲明：(一)確認原告與被告張瓏騰間就門牌號碼臺中  
06 市○○路0段000○○號房屋（下稱系爭房屋）之租賃關係不  
07 存在。(二)被告張瓏騰、瓏騰鍋物企業社應將系爭房屋回復原  
08 狀及騰空返還原告。(三)被告瓏騰鍋物企業社應將公司地址自  
09 上開門牌號碼遷出並辦理變更登記。(四)被告張瓏騰應給付原  
10 告新臺幣（下同）25萬8433元，並自起訴狀繕本送達翌日起  
11 至遷讓系爭房屋之日止，按年利率百分之五計算之利息。(五)  
12 被告張瓏騰應自民國113年11月1日起至騰空遷讓系爭房屋之  
13 日止，按月給付原告6萬元等語。

14 (一)聲明(一)部分，依原告所提出被告間就系爭房屋所簽立之租賃  
15 契約，契約期間自113年5月1日起至116年4月30日止，每月  
16 租金為新臺幣（下同）6萬元，原告既訴請確認兩造間就系  
17 爭房屋於前揭期間之租賃法律關係不存在，則本件訴訟標的  
18 價額即應為兩造租賃期間之租金總額216萬元（計算式：6萬  
19 元×12月×3年=216萬元）。

20 (二)聲明(二)部分，固據原告主張以房屋課稅現值26萬9500元計算  
21 系爭房屋之價額，惟房屋課稅現值僅係行政機關課徵稅收之  
22 基準，與市場客觀交易價額不免相差懸殊，尚難據以認定為  
23 系爭房屋起訴時之交易價額，依前揭說明，該部分訴訟標的  
24 價額應以系爭房屋於本件起訴時之交易價值定之，此部分訴  
25 訟標的價額為2497萬1763元（計算式詳附表）。

26 (三)聲明(三)部分，核屬財產權訴訟，惟原告倘獲勝訴，所受利益  
27 之客觀價值顯難以金錢量化，依卷內資料亦難以估算，故其  
28 訴訟標的價額應屬不能核定，依民事訴訟法第77條之12規  
29 定，應以同法第466條所定不得上訴第三審之最高利益數加  
30 十分之一即165萬元核定之。

31 (四)聲明(四)部分，訴訟標的金額為25萬8433元。

01 (五)聲明(五)部分，其中自113年11月1日起至起訴前1日即113年11  
02 月6日止相當於租金不當得利之訴訟標的金額為1萬2000元  
03 【計算式： $60000 \times 6 / 30 = 12000$ 】，至自起訴後即113年11月  
04 7日起至返還系爭房屋日止之相當租金不當得利之附帶請  
05 求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定不併算其價額。

06 (六)訴之聲明(一)、(二)訴訟目的一致，訴訟標的價額應以其中價額  
07 最高者定之。聲明(三)、(四)、(五)與聲明(一)、(二)為不同訴訟標  
08 的，應予併算。本件訴訟標的價額核定為2689萬2196元（計  
09 算式： $2497 \text{萬}1763 \text{元} + 165 \text{萬元} + 25 \text{萬}8433 \text{元} + 1 \text{萬}2000 \text{元} =$   
10  $2689 \text{萬}2196 \text{元}$ ），應徵第一審裁判費24萬8720元，扣除前已  
11 繳1萬1000元外，尚應補繳23萬7720元。茲依民事訴訟法第2  
12 49條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達翌日起5日  
13 內補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴。

14 三、爰裁定如主文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
16 民事第五庭 法官 陳僑舫

17 正本係照原本作成。

18 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  
19 費新臺幣1,000元。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
21 書記官 黃俞婷

22 附表：

23 依內政部不動產交易實價登錄查詢資料，與系爭房屋相同路段、  
24 相近建造年限、商業用之不動產（即門牌號碼臺中市○○區○○  
25 路○段000號），於起訴相近時點交易價格約為每平方公尺12萬8  
26 674元【計算式： $3800 \text{萬元} \div 295.32 \text{m}^2 = 12 \text{萬}8674 \text{元}$ ，元以下四捨  
27 五入】，而系爭房屋之面積為194.07.平方公尺（計算式： $182.5$   
28  $5 + 11.52 = 194.07$ ，參卷附原告提出系爭房屋建物登記第一類謄  
29 本），則系爭房屋於起訴時之交易價格約為2497萬1763元（計算  
30 式： $194.07 \text{m}^2 \times 12 \text{萬}8674 \text{元} = 2497 \text{萬}1763 \text{元}$ ，元以下四捨五  
31 入）。