

臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度補字第1119號

原告 李楊菊英

被告 閃電咖啡股份有限公司

法定代理人 SEBASTIAN HANNECKER

上列當事人間請求返還房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。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；以一訴附帶請求其孳息、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項及第77條之2條第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。而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。另按請求返還租賃物及給付租約終止前已發生之欠租，二者訴訟標的不同，亦非同時存在，且無主從關係，該租金請求並非返還房屋之附帶請求，應與返還房屋之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。經查，本件原告依民法第455條前段、第767條第1項規定，訴請被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號1樓房地（下稱系爭房屋）騰空返還原告，併依兩造間住宅租賃契約書（下稱系爭租約）第3條、第5條約定，請求被告給付積欠之租金、管理費及電費共新臺幣（下同）23萬695元，及依系爭租約第13條約定，請求被告賠償未提前1個月通知原告終止系爭租約之違約金8萬元，依上開規定及說明，本件訴訟標的價額應以系爭房屋於起訴時之交易價額併加計積欠之租金、管理費與電費數額核定之。至原告請求被告給付違約金8萬

元部分，則不併算其價額。而系爭房屋係於民國72年11月28日建築完成，屋齡計算至本件起訴時即112年5月26日已39年6月，主要建材為鋼筋混凝土造，為7層建物中之第1層，面積為15.5坪【計算式： $[\text{層次面積} 39.45 \text{平方公尺} + \text{平台面積} 7.88 \text{平方公尺} + \text{共有部分面積} (936.49 \text{平方公尺} \times 42 / 10000) \times 0.3025] \div 15.5 \text{坪}$ 】，有系爭房屋建物登記第一類謄本附卷可稽，則依臺北市政府地政局建築物價額試算結果，原告起訴時系爭房屋之現值為98萬3,462元，又本件租賃範圍為系爭房屋之9坪，是原告請求被告騰空返還系爭房屋之訴訟標的價額為57萬1,042元【計算式： $98 \text{萬} 3,462 \text{元} \times 9 / 15.5 \text{坪} = 57 \text{萬} 1,042 \text{元}$ ，小數點下四捨五入】，故本件訴訟標的價額核定為80萬1,737元【計算式： $23 \text{萬} 695 \text{元} + 57 \text{萬} 1,042 \text{元} = 80 \text{萬} 1,737 \text{元}$ 】，應徵第一審裁判費8,810元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定送達之翌日起5日內補繳，逾期不補正，即駁回原告之訴。

中 華 民 國 112 年 6 月 19 日
民事第一庭 法 官 賴淑萍

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中 華 民 國 112 年 6 月 19 日
書記官 李昱萱