

臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度補字第477號

原告 大管家房屋管理顧問有限公司

法定代理人 曾建樺

訴訟代理人 葉士賢

被告 吳芷凌

張志忠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未繳納裁判費。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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。次按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2第1項、第2項亦有明定。所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為準（最高法院32年抗字第765號裁判意旨參照）。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年度臺抗字第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年度臺抗字第897號裁定意旨參照）。查原告聲明：(一)被告吳芷凌應將臺北市○○區○○段○○

段00000○號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路00○00號地下二層之13）權利範圍全部之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）2萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自民國111年12月18日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告7,000元之租金；(四)被告應自111年12月18日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告7,000元之違約金。揆諸前揭規定及說明，本件訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額為準，至原告請求相當於租金不當得利部分，屬附帶請求，不併算其價額。經本院職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，與系爭房屋之建物型態、樓層別、屋齡、面積等交易條件相似之附近房地，交易單價約為每平方公尺6萬2,151元，而系爭房屋面積為16.92平方公尺，是系爭房屋（含坐落土地）於起訴時之交易價格應為105萬1,595元（計算式：6萬2,151×16.92＝105萬1,595，元以下四捨五入）。又查系爭房屋坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地，起訴時公告土地現值為每平方公尺9萬1,300元，面積727平方公尺（權利範圍100分之117），系爭房屋坐落土地價值應為77萬6,589元（計算式：9萬1,300×727×117/10000＝77萬6,589，元以下四捨五入）。原告請求返還系爭房屋部分之訴訟標的價額應核定為27萬5,006元（計算式：105萬1,595－77萬6,589＝27萬5,006）。本件訴訟標的價額應核定為29萬6,006元（計算式：27萬5,006＋2萬1,000＝29萬6,006），應徵第一審裁判費3,200元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴。

中 華 民 國 112 年 3 月 29 日

民事第四庭 法 官 姚水文

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣一千元；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

01 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
02 書記官 吳華瑋