

臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度訴字第5821號

原告 莊滿足

王盈坤

共同

訴訟代理人 顏火炎律師

上列原告與被告天時資產管理有限公司、陳珠蘭、嵐宇設計工程行即林宇宏間遷讓房屋等事件，原告起訴雖繳納裁判費新臺幣（下同）18,622元。惟按訴訟標的之價額，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2第1項、第2項亦有明定。又所謂因租賃權涉訟，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號判決意旨參照）。是以房屋所有人對無權占有人請求遷讓交還房屋，應以該房屋起訴時之交易價額為準，核定訴訟標的之價額。查本件原告訴之聲明：一、被告天時資產管理有限公司（下稱天時公司）與被告陳珠蘭應自如附表編號1之房屋（座落臺北市○○區○○街00號7樓之9房屋，下稱系爭房屋）遷讓返還予原告王盈坤。二、被告天時公司應給付原告莊滿足78萬元暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；三、被告嵐宇設計工程行即林宇宏應給付原告莊滿足78萬元暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；四、被告天時公司與被告陳珠蘭應自起訴狀繕本送達之翌日起至系爭房屋遷讓日止，按月給付原告王盈坤13,000元，其中一人給付，其他人免負給付義務。經核原告訴之

01 聲明第一項請求遷讓返還系爭房屋部分，應以系爭房屋價值為斷
02 。聲明第二、三項訴訟標的金額各為78萬。聲明第四項請求相當
03 於租金之不當得利部分，依民國112年12月1日施行之民事訴訟法
04 第77條之2第2項規定，係以一訴附帶請求其起訴後之孳息，不併
05 算其價額。而經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務
06 網，與系爭房屋之建物型態、樓層別、屋齡、面積等交易條件相
07 仿之周遭房地，距本件起訴時相近之民國112年8月，交易單價約
08 為每平方公尺195,452元，而依系爭房屋之建物所有權狀所示，
09 系爭房屋層次面積37.81平方公尺、露台面積 5.58平方公尺、花
10 台面積1.85平方公尺、其共有部分經以配賦之應有部分折算之面
11 積為13.86平方公尺（計算式： $6,299.2\text{m}^2 \times 22 / 10,000 = 13.86$ ，小
12 數點以下二位四捨五入），合計59.1平方公尺（計算式： $37.81 +$
13 $5.58 + 1.85 + 13.86 = 59.1$ ），則系爭房屋（含土地）於起訴時之交
14 易價格應為 11,551,213元（計算式： $195,452 \times 59.1 = 11,551,213$
15 ，小數點以下四捨五入），而以系爭房屋坐落臺北市萬華區，主
16 要用途為住家用，參以財政部賦稅署「臺北市房屋標準價格及房
17 屋現值評定作業要點」、「111年度個人出售房屋未申報或已申
18 報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」，其房屋評定現值
19 標準約占房地總價44%，而本院參酌系爭房屋於起訴時屋齡已36
20 年，土地價值比重應予提高，認以房價占房地總價35%計算為相
21 當，是以系爭房屋於起訴時交易價格即為4,042,925元（計算式
22 ： $11,551,213 \text{元} \times 0.35 = 4,042,925 \text{元}$ ，元以下四捨五入），故聲
23 明第一項標的價額核定為4,042,925元。依上開規定，原告上列
24 訴之聲明應合併計算訴訟標的價額為5,602,925元（計算式： $4,0$
25 $42,925 + 780,000 + 780,000 = 5,602,925$ ），應徵第一審裁判費56,5
26 39元，扣除已繳納之18,622元，尚不足37,917元。茲依民事訴訟
27 法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達後 5日內補
28 繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 22 日

30 民事第二庭 法 官 林禎瑩

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 裁判費部分，不得抗告。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
05 書記官 葉佳昕