

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度補字第1272號

原告 林文已

林大鈞

共同

訴訟代理人 沈宏裕律師

上列原告與被告海克利斯國際股份有限公司間遷讓返還房屋等事件，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號裁判意旨參照）。是以房屋所有人對無權占有人請求遷讓返還房屋，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)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號8樓及68號8樓之1房屋（以下分稱系爭8樓、8樓之1房屋，合稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告應自民國113年5月1日起至遷讓房屋止，按月給付原告不當得利新臺幣（下同）65,000元。(三)被告應自113年5月1日起至遷讓房屋止，按月給付原告違約金65,000元。經核原告訴之聲明第一項請求遷讓返還系爭8樓、8樓之1房屋部分，應以該房屋價值為斷。聲明第二、三項請求孳息、違約金部分依民事訴訟法第77條之2第2項規定，原告之請求計算至起訴前一日（即113年5月21日）之部分已可得特定，而應併算其價額，是聲明第二、三項各核定為45,500元（計算式：65,000元×21/30=661,653

元，元以下四捨五入）。經本院依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、面積等交易條件相仿之周遭房地，距本件起訴時相近之112年11月，交易單價約為每平方公尺243,679元，依系爭8樓房屋之建物所有權狀所示，房屋層次面積119.44平方公尺、陽臺面積14.81平方公尺、花台面積2.9平方公尺、其共有部分經以配賦之應有部分折算之面積為35.36平方公尺【計算式： $(430.4\text{m}^2 \times 5,156 / 100,000) + (325.05\text{m}^2 \times 4,050 / 100,000) = 35.36$ ，小數點以下二位四捨五入】，合計172.51平方公尺（計算式： $119.44 + 14.81 + 2.9 + 35.36 = 172.51$ ），另依系爭8樓之1房屋之建物所有權狀所示，房屋層次面積21.03平方公尺、陽臺面積4.9平方公尺、其共有部分經以配賦之應有部分折算之面積為6.24平方公尺【計算式： $(430.4\text{m}^2 \times 910 / 100,000) + (325.05\text{m}^2 \times 715 / 100,000) = 6.24$ ，小數點以下二位四捨五入】，合計32.17平方公尺（計算式： $21.03 + 4.9 + 6.24 = 32.17$ ），故系爭房屋面積合計為204.68平方公尺（計算式： $172.51 + 32.17 = 204.68$ ），是系爭房屋（含土地）於起訴時之交易價格應為49,876,218元（計算式： $243,679\text{元} \times 204.68\text{m}^2 = 49,876,218\text{元}$ ，元以下四捨五入），而以系爭房屋坐落臺北市萬華區，主要用途為商業用，參以財政部賦稅署「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」、「112年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準」，其房屋評定現值標準約占房地總價45%，而本院參酌系爭房屋於起訴時屋齡已26年，土地價值比重應予提高，認以房價占房地總價35%計算為相當，是以系爭房屋於起訴時交易價格即為17,456,676元（計算式： $49,876,218\text{元} \times 0.35 = 17,456,676\text{元}$ ，元以下四捨五入），故聲明第一項標的價額核定為17,456,676元。是本件訴訟標的價額核定為17,547,676元（計算式： $17,456,676\text{元} + 45,500\text{元} + 45,500\text{元} = 17,547,676\text{元}$ ），應徵第一審裁判費166,440元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，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，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 6 月 4 日

民事第二庭 法官 林禎瑩

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。

中 華 民 國 113 年 6 月 4 日

書記官 葉佳昕