

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度訴字第5532號

原告 陳冠蓉

訴訟代理人 林凱律師

陳凱達律師

被告 鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳

駱藍華

紅盤子國際股份有限公司

上一人

法定代理人 鄭明耀

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後五日內，補繳第一審裁判費新臺幣壹拾萬壹仟捌佰玖拾參元。

理 由

一、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；訴訟標的之價額不能核定者，以第466條所定不得上訴第三審之最高利益額數加10分之1定之，民事訴訟法第77條之2第1項、第2項、第77條之12亦有明定。又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73年台抗字第297號裁判意旨參照）。

01 再按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之租金請
02 求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關
03 係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之
04 訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號
05 裁定意旨參照）。

06 二、原告起訴主張被告鄭明耀即紅盤子港式茶餐廳（下稱紅盤子
07 餐廳）向其承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號1
08 樓房屋（含地下室，下稱系爭房屋），未依約給付租金，經
09 其終止租約，爰請求：(一)被告紅盤子餐廳應將系爭房屋騰空
10 遷讓返還予原告。(二)被告紅盤子餐廳應將渠址設於系爭房屋
11 之商業登記，自上開地址遷出。(三)被告紅盤子國際股份有限
12 公司（下稱紅盤子公司）應將渠址設於系爭房屋之商業登
13 記，自上開地址遷出。(四)被告紅盤子餐廳及被告駱藍華應連
14 帶給付原告新臺幣（下同）23萬元，及自起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)被告紅盤子
16 餐廳應自租賃契約終止翌日起至返還第一項聲明所示系爭房
17 屋之日止，按月給付原告11萬元。經查：

18 (一)就原告請求被告紅盤子餐廳遷讓返還系爭房屋部分，揆諸
19 前開說明，該訴訟標的價額應以起訴時系爭房屋交易價額
20 定之。經本院查詢內政部不動產交易實價查詢服務網資
21 料，與系爭房屋之建物型態（店面）、樓層別（1樓）、
22 屋齡等交易條件相仿之周遭房地，且距本件起訴時最相近
23 之民國108年6月，交易單價約為每平方公尺51萬8771元，
24 而依系爭房屋之建物登記第二類謄本所示，系爭房屋層次
25 面積116.72平方公尺、平台面積13.75平方公尺、防空避
26 難室159.05平方公尺、其共有部分經以配賦之應有部分折
27 算之面積為15.64平方公尺（計算式： 257.5 m^2
28 $\times 501/8250=15.64$ ，小數點以下二位四捨五入），合計
29 305.16 平方公尺（計算式：
30 $116.72+13.75+159.05+15.64=305.16$ ），則系爭房屋（含
31 土地）於起訴時之交易價格應為1億5830萬 8158元（計算

01 式：51萬8771×305.16=1億5830萬8158，小數點以下四捨
02 五入，下同），參以財政部賦稅署「臺北市房屋標準價格
03 及房屋現值評定作業要點」、「112年度個人出售房屋未
04 申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標
05 準」，系爭房屋及坐落土地價值已逾6000萬元，其房屋評
06 定現值標準約占房地總價45%，再以17%計算，故系爭房屋
07 於起訴時交易價格即為1211萬0574元（計算式：1億5830
08 萬8158×0.45×0.17=1211萬0574）。

09 （二）就原告請求被告紅盤子餐廳、紅盤子公司分別將商業登記
10 自系爭房屋之地址遷出，屬營業地址之變更，而有一定之
11 財產價值，顯非關於人格權或身分權事項，為財產權之訴
12 訟，因其訴訟標的價額不能核定，爰依民事訴訟法第77條
13 之12之規定，以同法第466條所定不能上訴第三審之最高
14 利益數額加10分之1定之即以165萬元計算，則第二、三項
15 聲明之訴訟標的價額應各核定為165萬元。

16 （三）原告上開第四項聲明之訴訟標的金額為23萬元，另上開第
17 五項聲明請求相當於租金之不當得利部分，依112年12月1
18 日施行之民事訴訟法第77條之2第2項規定，係以一訴附帶
19 請求其起訴後之孳息，不併算其價額。

20 （四）綜上，依上開法律規定及裁判意旨，本件訴訟標的價額應
21 合併計算即1564萬0574元（計算式：1211萬0574元+165萬
22 元+165萬元+23萬元）核定為本件訴訟標的價額，應徵第
23 一審裁判費14萬9720元，扣除原告前已繳納之裁判費4萬
24 7827元後，尚應補繳10萬1893元。茲依民事訴訟法第249
25 條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達後5日內補
26 繳，逾期不繳，即駁回其訴。

27 三、爰裁定如主文所示。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
29 民事第一庭 法官 顧仁彧

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 費新臺幣1,000元。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

03 書記官 葉佳昕