

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度補字第2269號

原告 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

法定代理人 郭進一

訴訟代理人 陳寶琳

黃珮恩

蕭瑤嬋

上列原告與被告日易暉機械股份有限公司間遷讓房屋等事件，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捌萬柒仟參佰貳拾捌元。

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，民事訴訟法第77條之2第1項、第2項亦有明定。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號裁判要旨參照）。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求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地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）。

二、經查：

01 (一) 原告起訴聲明：1.被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○
02 路0段00號2樓之房屋（含車位，下稱系爭房屋、系爭車
03 位）騰空返還予原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）
04 18萬9000元之遲付租金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
05 日止按年利率5%計算之利息，暨分別自民國113年4月11日
06 及113年5月11日起至清償之日止，每逾1日按租金1%（945
07 元）計算之逾期違約金。3.被告應自113年6月2日起至返
08 還系爭房屋之日止，按日給付予原告(1)相當於日租金3,15
09 0元不當得利、(2)相當於房租日租金3,150元一倍計算之違
10 約金、(3)相當於日租金數額3,150元之補償金以及(4)每日
11 3,000元之違約金。4.被告應給付原告懲罰性違約金9,000
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計
13 算之利息。5.被告應給付原告2萬0611元之不當得利，及
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利
15 息。6.被告應自113年6月1日起至返還系爭房屋之日止，
16 按月向原告給付損害賠償4,472元。

17 (二) 原告上開第一項聲明請求遷讓返還系爭房屋及系爭車位，
18 揆諸前開說明，應以系爭房屋及系爭車位價值為斷。經本
19 院依職權查詢內政部不動產交易實價登錄資料，與系爭房
20 屋之建物型態、樓層別、屋齡等交易條件相仿之周遭房
21 地，距本件起訴時相近之113年7月，交易單價約為每平方
22 公尺36萬7175元，而依系爭房屋之建物登記第一類謄本所
23 示，系爭房屋層次面積152.64平方公尺、陽臺面積25.9平
24 方公尺、露台面積8.68平方公尺、其共有部分經以配賦之
25 應有部分即同段2184、2200建號折算之面積各為16.88平
26 方公尺（計算式： $67.52\text{m}^2 \times 250 / 1000 = 16.88$ ）、8.28平方
27 公尺（計算式： $732.97\text{m}^2 \times 113 / 10000 = 8.28$ ，小數點以下
28 二位四捨五入），合計212.38平方公尺（計算式： 152.64
29 $+ 25.9 + 8.68 + 16.88 + 8.28 = 212.38$ ），則系爭房屋（含土
30 地）於起訴時之交易價格應為7798萬0627元（計算式： 36
31 $\text{萬}7175 \times 212.38 = 7798\text{萬}0627$ ，小數點以下四捨五入）；系

01 爭車位部分，依同路段鄰近地區之停車位近期交易價格，
02 距本件起訴時相近之113年7月，價格為700萬元，則系爭
03 車位於起訴時之交易價格應為700萬元，故系爭房屋及系
04 爭車位價格合計為8498萬0627元。參以財政部賦稅署「臺
05 北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」、「112年
06 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
07 產交易所得標準」，系爭房屋及坐落土地價值已逾6000萬
08 元，其房屋評定現值標準約占房地總價45%，再以17%計
09 算，是以系爭房屋於起訴時交易價格即為650萬1018元
10 （計算式： $8498萬0627 \times 0.45 \times 0.17 = 650萬1018$ ，小數點以
11 下四捨五入），則第一項聲明之訴訟標的價額核定為650
12 萬1018元。

13 （三）原告上開第二項前段、第四項、第五項聲明之訴訟標的金
14 額分別為18萬9000元、9000元、2萬0611元。另上開第二
15 項後段、第三項、第六項聲明部分，依依上開規定計算至
16 原告提起遷讓房屋之訴前1日即113年9月18日之訴訟標的
17 價額，如附表一至三所示各為27萬5940元、170萬0400元
18 、1萬6099元。

19 （四）綜上，依上開法律規定及裁判意旨，本件訴訟標的價額應
20 合併計算即871萬2068元（計算式： $650萬1018 + 18萬9000 +$
21 $9000元 + 2萬0611 + 27萬5940 + 170萬0400 + 1萬6099$ ）核定為
22 本件訴訟標的價額，應徵第一審裁判費8萬7328元。茲依
23 民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定
24 送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴。

25 三、爰裁定如主文所示。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

27 民事第一庭 法官 顧仁彧

28 以上正本係照原本作成。

29 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本
30 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元（若經合法抗告，
31 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

03 附表一：(起訴聲明第二項後段)
04

期 間	日數	每日違約金	金 額
113年4月11日至 113年9月18日	161	945元	15萬2145元
113年5月11日至 113年9月18日	131	945元	12萬3795元
共 計			27萬5940元

05 附表二：(起訴聲明第三項)
06

期 間	日數	每日金額	金 額
113年6月2日至 113年9月18日	109	不當得利3,150元	34萬3350元
113年6月2日至 113年9月18日	109	一倍違約金即 6,300元	68萬6700元
113年6月2日至 113年9月18日	109	補償金3,150元	34萬3350元
113年6月2日至 113年9月18日	109	違約金3,000元	32萬7000元
共 計			170萬0400元

07 附表三：(起訴聲明第六項)
08

期 間	計 算 式	金 額
113年6月1日至 113年8月31日	4,472元×3	1萬3416元
113年9月1日至	4,472元×18/30	2,683元 (元以

(續上頁)

01

113年9月18日		下四捨五入)
共	計	1萬6099元