

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度補字第2540號

原告 蘇輝明
被告 林麗美

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；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1第1項、第2項、第77條之2第2項定有明文。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項亦定有明文。又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（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。出租人對於承租人之租賃物返還請求權，係以該物永久的占有之回復為標的，以此項請求權為訴訟標的時，其價額應以該物之價額為準（最高法院73年度台抗字第297號裁定意旨參照）。依民法第455條前段、第767條第1項前段規定之租賃物、所有物返還請求權，請求返還系爭房屋，與其依約定之租金請求權，請求給付租約終止前已發生之欠租間，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系爭房屋之附帶請求，應併算其價額（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

二、查本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路00號4樓B室房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）4萬元，及自民國113年11月5日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告1萬2000元。則揆諸前揭法律規定及最高法院裁定意旨，本件訴訟標的價額應僅以系爭房屋起訴時之交易價額，不包括系爭

01 房屋坐落土地價值在內，併加計積欠之租金4萬元核定之，
02 至原告附帶請求起訴後相當於租金之不當得利，依前揭法律
03 規定，不併算其價額。又依原告主張系爭房屋租金為每個月
04 1萬2000元，每年租金則為14萬4000元，暨依土地法第97條
05 規定以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，核算
06 系爭房屋之交易價額應為144萬元（計算式：14萬4000元÷1
07 0%=144萬元），加計積欠之租金4萬元後，本件訴訟標的價
08 額應核定為148萬元（計算式：144萬元+4萬元=148萬
09 元），應徵第一審裁判費1萬5652元，茲依民事訴訟法第249
10 條第1項但書規定，限原告於本裁定送達翌日起5日內補繳，
11 逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
13 民事第五庭 法 官 何佳蓉

14 以上正本係照原本作成。

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

18 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
19 書記官 黃馨儀