

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度補字第1762號

原告 國德實業股份有限公司

法定代理人 莊自強

訴訟代理人 張展寧（兼送達代收人）

被告 楊淑卿

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；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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77條之2第2項、土地法第97條第1項分別定有明文。又按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）。

二、查本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應自臺北市○○區○○街00號5樓之44房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告。(二)被告應給付新臺幣（下同）13萬6857元，及自民國114年4月1日起至被告遷讓返還系爭房屋止，按月給付原告4萬5619元之相當於不當得利租金；及自起訴狀送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。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，不包括系爭房屋坐落土地價值在內，是依原告主張系爭房屋租金為每個月4萬5619元（計算式：1572元x29.02坪=4萬5619元，元以下四捨五入），每年租金則為54萬7428元，暨依土地法第97條規定以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，核算系爭房屋之交易價額應為547萬4280元（計算

01 式：54萬7428元 \div 10%=547萬4280元)。又訴之聲明第2項前
02 段請求13萬6857元，係請求自114年1月1日起至起訴前計3個
03 月相當於租金利益之不當得利，應併入本件之訴訟標的價
04 額；訴之聲明第2項中段請求自114年4月1日起按月給付4萬5
05 619元，亦係相當於租金利益之不當得利，就起訴前即114年
06 4月1日當日之數額1521元（計算式：4萬5619元 \div 30日=1521
07 元，元以下四捨五入）已可確定，仍應合併計算其訴訟標的
08 價額。至訴之聲明第2項後段附帶請求起訴後相當於租金之
09 不當得利，則依前揭法律規定，不併算其價額。是本件訴訟
10 標的價額應核定為561萬2658元（計算式：547萬4280元+13
11 萬6857元+1521元=561萬2658元），應徵第一審裁判費6萬7
12 254元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於
13 本裁定送達翌日起5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特
14 此裁定。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 11 日
16 民事第五庭 法官 何佳蓉

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向
19 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗
20 告，命補繳裁判費之裁定，併受抗告法院之裁判）。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 11 日
22 書記官 楊滄琳