

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度補字第1764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

被告 陳明義

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，限原告於收受本裁定7日內，依民事訴訟法第249條第1項但書之規定補正下列事項並補繳裁判費，逾期不補正，即駁回其訴：

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；次按以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。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1第1項、第2項、第77條之2第1項前段、第2項各定有明文。而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）。再按原告之訴有起訴不合程式或不備其他要件之情形者，依其情形可以補正，經審判長定期間命其補正而不補正者，法院應以裁定駁回之，民事訴訟法第249條第1項第6款亦有明文。

二、原告起訴請求被告應遷讓房屋門牌號碼為臺北市○○區○○街號46「樓」8樓之5，惟依起訴狀之事實及理由欄及所附證物所示，「如」原告之真意，係主張被告無權占有原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街00○號」8樓之5房屋（下稱系爭房屋），請求被告返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，請按此意旨更正聲明。

三、原告本件訴之聲明「如」係請求被告應將系爭房屋遷讓返還

01 原告及給付相當於租金之不當得利，原告起訴聲明為：(一)被
02 告應將系爭房屋遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣
03 (下同)7萬2816元，及自民國114年4月1日起至遷讓返還系
04 爭房屋之日止，按月給付原告2萬4272元；及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供擔
06 保，請准宣告假執行。查，第(一)項聲明之訴訟標的價額應以
07 原告起訴時請求返還系爭房屋所有利益為準，該屋建築完成
08 日期76年12月21日(迄今屋齡約38年)，為8層鋼骨鋼筋混
09 凝土造建築之8樓，面積38.44平方公尺(即 $30.52\text{m}^2+5.95$
10 $\text{m}^2+1.97\text{m}^2=38.44\text{m}^2$)，換算坪數則為11.6281坪(38.44
11 $\text{m}^2\times 0.3025=11.6281$)，有建物謄本在卷可稽。另參內政部
12 不動產交易實價查詢服務網之交易資料，與原告起訴時點相
13 近且與系爭不動產建物型態、屋齡、樓層別相仿之周遭房地
14 交易價格每平方公尺單價約為64萬3048元(房地合計價額)，
15 依此，本院審認系爭房屋(含坐落土地)交易價額應得以估算
16 為747萬7426元(即 $11.6281\text{坪}\times 64\text{萬}3048\text{元}=747\text{萬}7426\text{元}$ ，
17 元以下四捨五入，下同)；系爭房屋坐落臺北市○○區○○
18 段○○段000地號土地，114年1月公告現值為每平方公尺39
19 萬4052元，按原告權利範圍換算為7.126平方公尺(3563m^2
20 $\div 10000=7.126\text{m}^2$)，土地價值應以280萬8015元估算(即
21 $7.126\text{m}^2\times 39\text{萬}4052=280\text{萬}8015\text{元}$)。從而，扣除坐落基地
22 價值280萬8015元，系爭房屋起訴時交易價值為466萬9411元
23 (即 $747\text{萬}7426\text{元}-280\text{萬}8015\text{元}=466\text{萬}9411\text{元}$)；另聲明
24 第(二)項前段請求相當於租金不當得利，核其性質屬附帶請求
25 之孳息，就其起訴前之孳息，應併算其價額，原告於114年4
26 月2日起訴，其請求被告給付7萬2816元、自114年4月1日起
27 至起按月給付原告2萬4272元，此部分訴訟標的金額核定為7
28 萬3625元【計算式： $7\text{萬}2816\text{元}+(2\text{萬}4272\text{元}\times 1/30\text{月})=7$
29 $\text{萬}3625\text{元}$ 】；至聲明第(二)項後段請求，核其性質屬附帶請求
30 起訴後之孳息，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算
31 其價額。綜上，本件訴訟標的價額核定後合計474萬3036元

01 (計算式：466萬9411元+7萬3625元=474萬3036元)，應
02 繳第一審裁判費5萬7075元。茲依民事訴訟法第249條第1項
03 但書規定，限原告於本裁定送達後7日內補繳，逾期不繳，
04 即駁回其訴。

05 四、爰裁定如主文。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
07 民事第六庭 法官 陳智暉

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
12 書記官 陳芮淳