

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度補字第3229號

原告 洪明春

林麗卿

被告 閱醫有限公司

法定代理人 陳建業

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣3,177,824元。

原告應於本裁定送達後5日內，補繳第一審裁判費新臺幣38,706元，逾期不補正，即駁回其訴。

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；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項分別定有明文。次按請求返還房屋與請求給付租約終止前已發生之欠租，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屋之附帶請求，應與返還房屋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、106年度台抗字第1221號裁定意旨參照）。復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，不得併將房屋座落土地之價額計算在內，而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。末按原告之訴有起訴不合程式或不備其他要件者，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應

定期間先命補正，此觀民事訴訟法第249條第1項第6款規定即明。

二、經查：

(一)本件原告起訴未據繳納第一審裁判費，其起訴主張被告前於民國112年12月25日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓及地下1樓房屋（下合稱系爭房屋），約定租期為113年1月1日至117年12月31日，每月租金為新臺幣（下同）95,000元（下稱系爭租約），詎被告自113年3月份起即欠繳租金，原告遂於欠繳超過2個月租金時通知被告終止系爭租約，並於114年2月25日送達被告，被告迄未返還系爭房屋，爰依民法第767條第1項規定請求被告應將系爭房屋騰空返還予原告，並依系爭租約第3條約定及民法第179條規定，請求被告應自民國113年3月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告95,000元，及自113年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)就請求返還系爭房屋部分，參諸地價調查估計規則第12條第3項規定，建物現值得簡化為下列公式：建物現值=建物單價×【1-（年折舊率×經歷年數）】×建物面積，又系爭房屋為鋼筋混凝土構造，地上樓層數總數5層，建築完成日期72年12月22日，層次總面積73.35平方公尺，附屬建物平台面積3.48平方公尺，復以新北市地價調查用建築改良物標準單價表計算，與系爭房屋地上樓層數、構造相同之建物平均單價為39,050元【計算式：（43,300+34,800）÷2=39,050元】，再依新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表，其折舊率為1.6%，則依上開計算方式，系爭房屋於起訴時之現值為985,990元【計算式：39,050×〔1-（1.6%×41.96）〕×（73.35+3.48）=985,990元，元以下四捨五入，下同】，則請求返還系爭房屋部分之價額為985,990元。

(三)請求按月給付金錢部分，原告依系爭租約請求給付之部分，核屬請求給付租金，揆諸前開說明，應予請求返還房屋部分

01 併計；原告依民法第179條規定請求給付之部分，則為請求
02 返還房屋之附帶請求，其起訴後之價額不予併計，是原告請
03 求按月給付金錢部分之價額應為2,013,387元【計算式：
04 $95,000 \times (21 + 6/31) = 2,013,387$ 元】。而請求給付利息部分經
05 核亦為附帶請求，其起訴後之價額不予併計，則其價額應為
06 178,447元（計算式如附件）。

07 (四)是本件訴訟標的價額應核定為3,177,824元（計算式：
08 $985,990 + 2,013,387 + 178,447 = 3,177,824$ 元），應徵第一審
09 裁判費38,706元。爰命原告於本裁定送達後5日內向本院如
10 數補繳，逾期不繳，即駁回其訴。

11 三、爰裁定如主文。

12 中 華 民 國 115 年 8 月 7 日
13 民事第五庭 法 官 張庭嘉

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

17 中 華 民 國 115 年 8 月 11 日
18 書記官 蔡庭復