

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度訴字第6813號

01
02
03 原 告 曾明興
04 訴訟代理人 萬建樺律師
05 被 告 三普實業股份有限公司

06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 法定代理人 林建昌

09 0000000000000000
10 被 告 張進億（原姓名：張志成）
11 0000000000000000

12 上列當事人間遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

13 主 文

14 本件訴訟標的價額核定為新臺幣壹仟壹佰玖拾貳萬陸仟貳佰陸拾
15 元。

16 原告應於本裁定送達後五日內，補繳第一審裁判費新臺幣壹拾壹
17 萬柒仟參佰柒拾元。

18 理 由

19 一、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
20 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的
21 所有之利益為準，民事訴訟法第77條之1第1、2項定有明文
22 。次按以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之；但所主
23 張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應
24 依其中價額最高者定之；以一訴附帶請求其起訴後之孳息、
25 損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第
26 77條之2第1、2項亦有明文。又以租賃關係已經終止為原因
27 ，請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的
28 ，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物
29 之價額為準（最高法院73年台抗字第297號裁判要旨參照）
30 。再按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之租金
31 請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從

01 關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地
02 之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897
03 號裁定意旨參照）。

04 二、經查：

05 (一)原告起訴聲明：1.被告三普實業股份有限公司（下稱三普公
06 司）應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號3樓之房屋
07 （下稱系爭房屋）及大樓地下2樓1號機械停車位（下稱系爭
08 車位）下層騰空遷讓返還予原告。2.被告張進億應將系爭房
09 屋及系爭車位下層騰空遷讓返還予原告。3.被告三普公司應
10 給付原告新臺幣（下同）25萬2597元，及自起訴狀繕本送達
11 被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.被告三普
12 公司應自租約終止日之翌日起，至遷讓返還系爭房屋及系爭
13 車位之日止，按月給付原告7萬5000元。5.被告張進億應自
14 租約終止日之翌日起，至遷讓返還系爭房屋及系爭車位之日
15 止，按月給付原告5萬元。

16 (二)原告上開第1、2項聲明請求遷讓返還系爭房屋及系爭車位
17 ，揆諸前開說明，應以系爭房屋及系爭車位價值為斷。經本
18 院依職權查詢內政部不動產交易實價登錄資料，與系爭房屋
19 及系爭車位之同棟建物（含車位），距本件起訴時相近之民
20 國111年7月，交易單價約為每平方公尺17萬9908元，而依系
21 爭房屋之建物登記第一類謄本所示，系爭房屋層次面積108.
22 58平方公尺、陽臺面積5.65平方公尺、雨遮面積11.8平方公
23 尺、其共有部分經以配賦之應有部分即臺北市○○區○○段
24 ○○段0000○號折算之面積為88.84平方公尺（含系爭車
25 位，計算式： $2166.93\text{m}^2 \times 410 / 10000 = 88.84$ ，小數點以下二
26 位四捨五入），合計214.87平方公尺（計算式： $108.58 + 5.
27 65 + 11.8 + 88.84 = 214.87$ ），則系爭房屋（含土地、系爭車位
28 ）於起訴時之交易價格應為3865萬6832元（計算式： $17\text{萬}99
29 08 \times 214.87 = 3865\text{萬}6832$ ，小數點以下四捨五入），故系爭房
30 屋及系爭車位價格合計為3865萬6832元。參以「臺北市房屋
31 標準價格及房屋現值評定作業要點」、財政部賦稅署「113

01 年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
02 產交易所得標準」，其房屋評定現值標準約占房地總價45%
03 ，而本院參酌系爭房屋於起訴時屋齡已13年，土地價值比重
04 應予提高，認以房價占房地總價30%計算為相當，是以系爭
05 房屋及系爭車位於起訴時交易價格即為1159萬7050元（計算
06 式：3865萬6832元 \times 0.3=1159萬7050元，小數點以下四捨五
07 入），則上開聲明之訴訟標的價額各核定為1159萬7050元。

08 (三)原告上開第3.項聲明之訴訟標的金額為25萬2597元；上開第
09 4.、5.項聲明部分，依民事訴訟法第77條之2立法理由，附
10 帶請求於起訴前所生相當於租金之不當得利部分，數額已可
11 確定，應合併計算其價額之訴訟標的價額，則原告主張之租
12 約終止日之翌日即114年10月4日（即終止租約之存證信函送
13 達被告之翌日，見本院卷第29至33頁）計算至起訴前1日即
14 114年10月22日之債權各為4萬5968元（計算式：7萬5000元 \times
15 19/31=4萬5968元，小數點以下四捨五入）、3萬0645元（計
16 算式：5萬元 \times 19/31=3萬0645元，小數點以下四捨五入），
17 是上開第4.、5.項聲明之訴訟標的價額分別為4萬5968元、
18 3萬0645元。

19 (四)綜上，依上開法律規定及裁判意旨，本件第1.、2.項聲明為
20 互相競合關係，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之
21 即1546萬2733元，加計其餘聲明之訴訟標的價額後為1192萬
22 6260元（計算式：1159萬7050元+25萬2597元+4萬5968元+
23 3萬0645元），故本件訴訟標的價額應核定為1192萬6260
24 元，應徵第一審裁判費13萬5484元，扣除原告前已繳納之裁
25 判費1萬8114元後，尚應補繳11萬7370元。茲依民事訴訟法
26 第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達後5日內
27 補繳，逾期不繳，即駁回其訴。

28 三、爰裁定如主文所示。

29 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
30 民事第四庭 法 官 顧仁彧

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，
03 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

05 書記官 葉佳昕