

臺灣臺北地方法院民事裁定

110年度北簡字第16478號

原告 楊順雯
被告 皇石建設股份有限公司

法定代理人 甯珍珠

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣玖佰貳拾壹萬陸仟陸佰柒拾貳元，原告應於收受本裁定之日起七日內補繳第一審裁判費新臺幣捌萬陸仟參佰貳拾捌元，逾期未繳，即駁回原告之訴。

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；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據；以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第七十七條之一第一項、第二項、第三項及第七十七條之二第二項分別定有明文。次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。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（最高法院一〇二年度台抗字第四二九號民事裁定意旨參照）。再按因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準。末按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（最高法院一〇三年度台簡抗字第一九五號裁定意旨、一〇二年度台抗字第四二

九號裁定意旨參照)。

二、經查：(一)抗告人依據租賃物返還請求權等法律關係，請求被告返還「桃園市○○區○○路○○○號九樓之一及機械車位十一號」(下稱系爭房屋)並給付相當於租金之不當得利與違約金，經核其訴訟標的之價額，揆諸前揭說明，自應以租賃標的之系爭房屋價值總額為準，而不包括土地價值，且附帶請求部分亦不予併算；(二)系爭房屋係於一百零一年八月三日建築完成，折舊年數至一百一十年十月十三日起訴時約九年，主要建材為鋼筋混凝土造，層數十一層，層次九層，面積三四一點五一平方公尺(包括層次面積二一三點二六平方公尺、附屬建物陽台面積十點四三平方公尺、共有建物應有部分面積一一七點八二平方公尺)等情，有原告所提出建物所有權狀影本在卷可憑；(三)本院參酌一百一十年七月二十三日修正公布「桃園市地價調查用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」之鋼筋混凝土造地上樓層數總計十一層建物之房價上下限平均價額為每平方公尺31,200元【計算式： $(25,200 + 37,200) \div 2 = 31,200$ 元/平方公尺】及鋼筋混凝土造之耐用年數為六十年，每年折舊率為百分之一點五，據此可估算系爭房屋價值約為9,216,672元【計算式： $31,200 \times (1 - 9 \times 1.5\%) \times 341.51 \div 9,216,672$ ，元以下四捨五入，不含裝潢、設備及土地價格】；(四)本件訴訟標的價額核定為九百二十一萬六千六百七十二元，應繳第一審裁判費九萬二千二百七十八元，扣除原告已繳裁判費五千九百五十元，尚應補繳八萬六千三百二十八元，原告應於收受本裁定之日起七日內補繳，逾期未繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中 華 民 國 110 年 10 月 18 日

臺北簡易庭

法 官 文衍正

以上正本係照原本作成

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向本院提出抗告狀；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

01 中 華 民 國 110 年 10 月 18 日
02 書記官 高秋芬