

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度北補字第1013號

原告 大管家房屋管理顧問有限公司

法定代理人 曾建樺

訴訟代理人 葉士賢

被告 顏齊禮

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未繳納裁判費。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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。所謂起訴時之交易價額，係指起訴時之市價而言（最高法院107年度台抗字第653號、104年度台抗字第384號裁定意旨參照）。訴訟標的之價額多寡，影響應踐行之訴訟程序，與公益有關，乃法院應依職權調查核定之事項，不受當事人主張之拘束（最高法院108年度台聲字第189號、108年度台簡抗字第29號裁定意旨參照）。命遷讓房屋之事件，其訴訟標的價額應以原告起訴時該房屋之交易價額計算之，所謂交易價額，係指市價而言（最高法院109年度台抗字第587號裁定意旨參照）。又房屋課稅現值固可做為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當，法院於核定房屋交易價值時，尚需參酌該房屋坐落位置、面積、結構、新舊及與坐落基地間之法律關係等資料，必要時得命當事人查報或囑託鑑定機關鑑定系爭房屋價值（最高法院109年度台抗字第1394號、108年度台抗字第149號、103年度台抗字第558號、100年度台抗字第866號、臺灣高等法院104年度抗字第722號、第290號裁定意旨參照）。經查，本件訴訟標的價額核定為新臺幣（下同）2,196,000元（計算式如附表所示），應徵第一審裁判費22,780元。惟原告如能查報門牌號碼臺北市○○區○○路0巷0號房屋（下稱系爭房屋）起訴時之交易現值（不得僅以房屋課稅現值為依據）或經有鑑定資

01 格之鑑價公司所為之鑑價，較本院核定之系爭房屋之訴訟標的價
02 額為低者，則應以該鑑定價額加計36,000元之總額為本件訴訟標
03 的價額，並依民事訴訟法第77條之13所定費率補繳裁判費。據
04 上，爰依民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於收受本裁
05 定送達後7日內，向本院如數補繳，逾期未繳者，即駁回原告之
06 訴，特此裁定。

07 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
08 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

09 附表：

10 本件訴訟標的價額計算方式：

11 一、訴之聲明第1項請求被告遷讓房屋部分，系爭房屋訴訟標的
12 價額為2,160,000元〔計算式：每月租金18,000元 $\times$ 12月 $\div$ 10%
13 =2,160,000元（依土地法第97條第1項所定之房屋租金最高
14 額限制反推建物價格以月租金120倍計算）〕。

15 二、訴之聲明第2項請求被告給付56,250元，暨訴之聲明第3項及
16 第4項請求被告應自房屋租賃契約終止日（即110年11月20
17 日）翌日起至提起本件訴訟之日（即110年12月21日），應
18 給付原告相當於租金之不當得利18,000元及違約金18,000元
19 部分，為基於原告於110年12月21日起訴前已發生之獨立請
20 求權，與原告訴之聲明第1項請求遷讓房屋部分不具有主
21 從、附隨或牽連關係，依民事訴訟法第77條之2第1項前段規
22 定，此部分訴訟標的金額應予併計。另訴之聲明第3項及第4
23 項請求被告應自提起本件訴訟（即110年12月21日）之翌日
24 起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租
25 金之不當得利18,000元及違約金18,000元部分，均係起訴後
26 始發生之請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，則不併
27 算其價額。

28 三、綜上，本件訴訟標的價額共計為2,196,000元（計算式：2,1
29 60,000元+18,000元+18,000元=2,196,000元）。

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於裁定送達後10日

01 內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元；其餘關於
02 命補繳裁判費部分，不得抗告。

03 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
04 書記官 馬正道

05 附註：

06 土地法第97條第1項：

07 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1
08 0%為限。