

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度北簡字第3792號

原告 洪秋臨

洪清松

洪川泳

洪村鎮

洪潘錡

共同

訴訟代理人 陳振東律師

複代理人 鄧凱元律師

被告 國際蒙特梭利教育事業股份有限公司

兼

法定代理人 林佑宇

上列當事人間返還房屋等事件，本院裁定如下：

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項分別定有明文。次按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10%為限，土地法第97條第1項亦有明定。又按原告之訴，有民事訴訟法第249條第1項所列各款情形之一，依其情形可以補正，審判長應定期間命其補正，逾期未補正，應以裁定駁回之；前開規定於簡易訴訟程序準用之，同法第249條第1項但書、第436條第2項亦有明定。

二、本件原告聲明求為判決：(一)被告應將建物門牌號碼臺北市○○區○○路000號、128號之房屋（下稱系爭房屋）騰空遷

01 讓返還予原告洪秋臨、洪清松、洪川泳、洪村鎮、洪潘錡等
02 五人。(二)被告應連帶給付原告等新臺幣2,760,113元，及自
03 起訴狀繕本送達之翌日至清償日為止按年息5%計算之利息。
04 (三)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還系爭房屋之日
05 止，按月給付新臺幣（下同）1,150,000元之租金予原告等
06 語。足見原告係以一訴請求被告遷讓房屋、給付租金，併附
07 帶請求相當於租金之不當得利。是本件訴訟標的價額即應以
08 系爭房屋於起訴時之交易價額加計積欠租金費用為準。

09 三、經查，原告請求返還房屋等事件，因原告起訴未表明系爭房
10 屋之交易價額，並主張依附近實價登錄查尋附近租賃條件大
11 約每坪1,646元，相當於每月租金 311,540元，而以租賃關
12 係消滅前之每月原訂租金乘120（即10年）作為核定基礎，
13 主張訴訟標的價額為37,384,800元（311,540*120），僅繳
14 納部分裁判費359,532元。惟查，系爭房屋之每月租金為115
15 萬元，有系爭租約及公證書可憑，依土地法第97條第1項所
16 定之房屋租金最高限制反推，所計算系爭房屋訴訟標的價額
17 應核定為138,000,000元（計算式：1,150,000元×12月÷10%=
18 138,000,000元），加計聲明第二項積欠租金費用2,760,113
19 元，本件訴訟標的價額應核定為140,760,113元，應徵第一
20 審裁判費1,224,429元，扣除已繳裁判費359,532元後，尚應
21 補繳864,897元。惟原告如能查報系爭房屋於起訴時之交易
22 價額（應提出包括但不限於：鑑價報告、房屋仲介行情證明
23 等。另稅捐機關之課稅現值礙難認係房屋之交易價額，附此
24 敘明），則應以該交易價額與其請求給付之租金費用2,760,
25 113元合併計算為本件訴訟標的價額，並以民事訴訟法第77
26 條之13所定費率計算，扣除前已繳納之裁判費359,532元
27 後，補繳不足之裁判費。茲限原告於收受本裁定送達後7日
28 內，向本院補繳第一審裁判費864,897元，或以系爭房屋交
29 易價額加計原告請求給付之租金費用2,760,113元合併計算
30 後之金額，為本件訴訟標的之價額，依民事訴訟法第77條之
31 13所定費率，扣除前已繳納裁判費359,532元後，補繳裁判

費，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中華民國 114 年 5 月 13 日

臺北簡易庭 法官 林振芳

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定關於核定訴訟標的金額部分，應於裁定送達後10日
內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元；其餘關於
命補繳裁判費部分，不得抗告。

中華民國 114 年 5 月 13 日

書記官 蔡凱如