

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度北補字第823號

原告 兆基屋管股份有限公司

法定代理人 李建成

被告 劉盈君

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後十日內，按訴訟標的價額新臺幣貳佰陸拾伍萬壹仟參佰伍拾伍元，補繳第一審裁判費新臺幣參萬貳仟陸佰貳拾貳元；惟原告如能查報門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號第七八二九室房屋之交易現值或經有鑑定資格之鑑價公司所為之鑑價資料與積欠之租金、水電瓦斯費、管理費共新臺幣壹拾伍萬肆仟零柒拾參元及相當租金之不當得利、違約金暨利息新臺幣壹拾伍萬柒仟貳佰捌拾貳元合併計算後，則應以該合併計算金額為本件訴訟標的價額，並依民事訴訟法第七十七條之十三所定費率，補繳裁判費，如逾期未補（繳），即駁回原告之訴。

理 由

一、按因財產權而起訴，應繳納裁判費，此為法定必備之程式，民事訴訟法第77條之13定有明文。次按訴訟標的之價額，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、2項、第77條之2第2項分別定有明文。而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百分之十為限，土地法第97條第1項亦有明定。末按原告之訴，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

01 項亦有明文。

02 二、查原告起訴請求被告返還租賃物等事件，聲明為請求判令被
03 告將坐落臺北市○○區○○路000號7樓第7829室房屋（下
04 稱系爭房屋）騰空返還予原告；被告應給付原告新臺幣（下
05 同）154,073元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
06 按年息5%計算之利息；被告應自民國114年10月26日起至返
07 還系爭房屋之日止，按月給付原告39,000元，及各期應給付
08 之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語，依原告
09 於事實及理由中載明請求之依據，可知原告應係以一訴請求
10 被告遷讓房屋及給付租金、水電瓦斯費、管理費，併附帶請
11 求相當於租金之不當得利、違約金暨利息，有起訴狀、民事
12 陳報狀附卷可按。是其訴訟標的價額即應為原告主張被告應
13 返還系爭房屋於起訴時之交易價額及租賃契約未終止前所積
14 欠之租金、水電瓦斯費、管理費及計算至起訴日前1日相當
15 租金之不當得利、違約金暨利息為準。

16 三、次查，因原告未表明系爭房屋交易價額，依上述土地法第97
17 條第1項所定之房屋租金最高額限制反推，所計算系爭房屋
18 訴訟標的價額應核定為2,340,000元（每月租金19,500元×12
19 月÷10%），加計租賃契約未終止前所積欠之租金、水電瓦
20 斯費、管理費共154,073元，及自114年10月26日起至起訴前
21 1日（即115年2月8日）相當租金之不當得利及違約金暨利息
22 157,282元（計算式詳附表），本件訴訟標的價額應為2,65
23 1,355元，應徵第一審裁判費32,622元。惟原告若能查報系
24 爭房屋之交易現值或經有鑑定資格之鑑價公司所為鑑價資料
25 （稅捐機關之課稅現值僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與
26 房屋交易價值未必相當，且通常而言與市價有很大差別，尚
27 難以此認定訴訟標的價額），則應以該交易現值或鑑價資料
28 與積欠租金之租金、水電瓦斯費、管理費共154,073元及自1
29 14年10月26日起至起訴前1日相當租金之不當得利及違約金
30 暨利息157,282元合併計算為本件訴訟標的價額，並以民事
31 訴訟法第77條之13所定費率計算並補繳裁判費。茲限原告於

01 收受本裁定送達後10日內向本院補繳第一審裁判費32,622元
02 或以系爭房屋之交易現值或鑑價資料加計積欠之租金、水電
03 瓦斯費、管理費共154,073元及相當租金之不當得利、違約
04 金暨利息157,282元合併計算為本件訴訟標的價額，並依民
05 事訴訟法第77條之13所定費率，補繳裁判費，如逾期未補
06 （繳），即駁回原告之訴。

07 四、依民事訴訟法第249條第1項但書，裁定如主文。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
09 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
10 法 官 李宜娟

11 以上為正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 命補繳裁判費部分，不得抗告。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
16 書記官 沈玟君

附表：										
請求項目	請求項目試算表									
請求項目： 1 請求金額： 39,000	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為月)	年息 (%)	按月給付	按月給付金額	給付總額
	1	利息	39,000	114/10/26	115/2/8	(106/365)	5%			566.3
	小計									566.3
請求項目： 2 請求金額： 39,000	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為月)	年息 (%)	按月給付	按月給付金額	給付總額
	1	利息	39,000	114/11/26	115/2/8	(75/365)	5%			400.68
	小計									400.68
請求項目： 3 請求金額： 39,000	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為月)	年息 (%)	按月給付	按月給付金額	給付總額
	1	利息	39,000	114/12/26	115/2/8	(45/365)	5%			240.41
	小計									240.41
請求項目： 4 請求金額： 39,000	編號	類別	計算本金	起算日* (YYYYMMDD)	終止日* (YYYYMMDD)	計算基數 (如按年息,則單位為年 如為按月給付,則單位為月)	年息 (%)	按月給付	按月給付金額	給付總額
	1	利息	39,000	115/1/26	115/2/8	(14/365)	5%			74.79
	小計									74.79
合計	157,282									