

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度補字第1239號

原告 濟弘建設股份有限公司

法定代理人 趙家賦

訴訟代理人 黃靖芸律師

被告 星遠房產經紀有限公司

法定代理人 李翊婕

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。又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（最高法院102年度台抗字第429號裁判意旨參照）。再按租約終止後之租賃物返還請求權及所有權返還請求權，與依租約約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額

（最高法院107年度台抗字第897號裁定、106年度台抗字第1221號裁定意旨參照）。

二、上列原告與被告星遠房產經紀有限公司間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。本件原告訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000○○號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）48萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按年息百分之5計算之利息。揆諸前開說明，訴之聲明
02 (一)之訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額核定之，
03 依原告所提內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果、桃
04 園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書所示，系爭房屋同一社
05 區房地於113年9月間之房地交易價格為每坪443,200元、系
06 爭房屋面積為317.92平方公尺，以此計算系爭房屋及其坐落
07 土地於起訴時之交易價格為42,622,899元（443,200元×317.
08 92平方公尺×0.3025坪），復參酌財政部「113年度個人出售
09 房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標
10 準」桃園市桃園區房屋現值占房地總價33%，則系爭房屋於
11 起訴時之交易價格為14,065,557元（42,622,899元×33%）。
12 另訴之聲明(二)請求起訴前積欠之14個月租金，扣除2個月押
13 租金後，尚積欠12個月租金48萬元（月租金4萬元×12個
14 月），非聲明返還系爭房屋之附帶請求，應併計其價額。從
15 而，本件訴訟標的價額應核定為14,545,557元（14,065,557
16 元+480,000元），應徵第一審裁判費158,540元。茲依民事
17 訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定送達後10
18 日內繳納，逾期不繳，即駁回其訴。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
20 民事第二庭 法 官 黃漢權

21 正本係照原本作成。

22 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
23 告費新台幣1500元。

24 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日
25 書記官 陳今巾