

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度訴字第2727號

原告 李照雄

訴訟代理人 徐亦安律師

被告 明鐸股份有限公司

法定代理人 楊紹豐

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣450萬3,055元。

原告應於本裁定送達後7日內補繳第一審裁判新臺幣3萬9,897元，逾期未補正，即駁回其訴。

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；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）。

01 二、查本件原告訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區
02 ○○路000號16樓之6建物（下稱系爭建物）騰空返還原告。
03 (二)被告應給付原告新臺幣（下同）82萬5,000元，及自起訴
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
05 利息。(三)被告應自民國114年8月起至遷讓返還系爭建物予原
06 告之日止，按月於每月5日前給付原告3萬5,000元。揆諸前
07 開說明，訴之聲明(一)之訴訟標的價額應以系爭建物起訴時之
08 交易價額核定之，依本院職權查詢之內政部不動產交易實價
09 查詢服務網查詢結果、系爭建物建物登記謄本所示，與系爭
10 建物同社區（凱撒雙星社區桃園市中壢區環北路400號4樓之
11 7之房地）於114年4月間之房地交易價格為每平方公尺6萬16
12 元，而系爭建物面積為183.06平方公尺（計算式：層次面積
13 $133.96\text{m}^2 + \text{共有部分}1661\text{建號面積}49.1\text{m}^2 = 183.06\text{m}^2$ ，小數
14 點二位數以下四捨五入），據此計算系爭建物及其坐落土地
15 於起訴時之交易價格為1,098萬6,529元（計算式：6萬16元/
16 $\text{m}^2 \times 183.06\text{m}^2$ ，元以下四捨五入，下同），復參酌財政部「1
17 13年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之
18 財產交易所得標準」，以系爭房屋位在桃園市中壢區，房屋
19 評定現值占房地總價33%，則系爭房屋於起訴時之交易價格
20 為362萬5,555元（計算式：1,098萬6,529元 $\times 33\% = 362$ 萬5,5
21 55元）。至訴之聲明(二)請求起訴前已發生之租金債權部分，
22 非屬聲明返還系爭建物之附帶請求，應併計其價額。至訴之
23 聲明(三)請求給付租金部分，計算至起訴前一日即114年9月15
24 日（簡易卷第5頁）部分，應為5萬2,500元【計算式：3萬5,
25 000元 $\times (1 + 15/30)$ 月=5萬2,500元】，此亦屬起訴前已發生
26 之租金債權部分，非屬聲明返還系爭建物之附帶請求，應併
27 計其價額。至訴之聲明(三)之其餘部分，則屬請求起訴後之租
28 金，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額。從
29 而，本件訴訟標的價額應核定為450萬3,055元（計算式：36
30 2萬5,555元+82萬5,000元+5萬2,500元=450萬3,055元），
31 應徵第一審裁判費5萬4,267元，扣除原告起訴時業已繳納之

01 1萬4,370元，尚應補繳3萬9,897元（計算式：5萬4,267元-1
02 萬4,370元=3萬9,897元）。茲依民事訴訟法第249條第1項但
03 書之規定，限原告於本裁定送達後7日內繳納，逾期不繳，
04 即駁回其訴。

05 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日
06 民事第一庭 法 官 張永輝
07 法 官 李秋梅
08 法 官 秦偉翔

09 正本係照原本作成。

10 本裁定關於訴訟標的價額核定之部分如有不服，得於裁定送達後
11 10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1500元；命補
12 裁判費之部分，不得抗告。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日
14 書記官 蔡宜霈