臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度審訴字第3385號

原　　告　陳君國

000000000000000000

被　　告　王住福

　　王張文齡

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院裁定如下：

主　文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣4,954,779元。

原告應於本裁定送達後7日內繳納第一審裁判費新臺幣48,932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。又現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準（最高法院107年度台抗字第261號裁定要旨參照）；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）；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、查本件原告訴之聲明為：㈠被告王住福、王張文齡應將坐落於桃園市○○區○○路000號房屋（1-4樓）（下稱系爭房屋）騰空遷出並回復原狀後返還予原告。㈡被告王住福、被告王張文齡應給付原告新台幣（下同）155,267元，並自本狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。㈢被告王住福、被告王張文齡應自民國115年6月18日起至騰空遷出並回復原狀後返還系爭房屋之日止，按月給付原告34,000元，及自本狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。訴之聲明㈠之訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時之交易價額核定之。而經本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，與系爭房屋同路段且條件最為相類之房地（八德區崁頂路410號）最近一筆於114年10月間之房地交易價格為18,360,000元。系爭房屋總面積為205.23平方公尺【包含主建物184.59平方公尺（計算式：51.06＋51.82＋51.82＋29.89）、附屬建物陽台20.64平方公尺】，與該相類房地面積205.23平方公尺相同，據此計算系爭房地於起訴時之交易價格應為18,360,000元。復參以卷附115年房屋稅籍證明書，系爭房屋現值為775,600元；另系爭土地（竹圍段0000-0000地號）總面積為1,575.82平方公尺，權利範圍為100000分之6382，持分面積約100.57平方公尺（計算式：1,575.82×6382÷100,000，小數點後四捨五入），依115年1月公告土地現值22,000元/平方公尺計算，土地總現值為2,212,540元（計算式：22,000元×100.57平方公尺）。則以系爭房屋現值占系爭房地現值總額之比例計算，系爭房屋於起訴時之交易價格應為4,765,512元【計算式：18,360,000元×775,600元/（775,600元＋2,212,540元），小數點後四捨五入】。至訴之聲明㈡請求給付起訴前積欠之租金及相當於租金之不當得利155,267元，及訴之聲明㈢起訴前已發生之1期相當於租金之損害34,000元，合計189,267元，應併計其價額；訴之聲明㈢其餘起訴後相當於租

金之損害，依法不併算其價額。從而，本件訴訟標的價額應核定為4,954,779元（計算式：4,765,512元＋189,267元），應徵第一審裁判費59,532元。末查，本件原告起訴時已繳納裁判費10,600元，扣除原告已繳納之裁判費後，尚應補繳48,932元（計算式：59,532元－10,600元）。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定送達後7日內繳納，逾期未補正，即駁回其訴。

三、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事審查庭　法　官　　張永輝

正本係照原本作成。

核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　　陳淑瓊