

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度審訴字第4號

原告 呂理強
訴訟代理人 侯雪芬律師
複代理人 柳慧謙律師
被告 周起福

艾起家國際股份有限公司

法定代理人 劉國龍

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。查，本件原告於民國114年10月1日（本院收狀日）具狀向本院對被告周起福提起本件訴訟，其訴之聲明原為：（一）被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告、（二）被告應給付原告新臺幣（下同）33,000元，及被告未繳付至遷讓房屋之日止之水費、電費和使用租賃房屋所生之相關費用，另被告於遷讓返還房屋後如有遺留物品於租賃房屋，視同廢棄物，由原告處理，衍生費用由被告承擔（估計約150,000元），並自114年10月1日起至原告將系爭房屋出租之日止，按月給付原告50,000元；以上費用均自應給付時起，加計年息5%之利息；（三）被告於騰空遷讓返還原告系爭房屋時，應遵守系爭房屋租賃契約壹第九條改裝及第十條承租人之責任義務，不得損害原有建築之結構安全，應以善良管理人注意保管房屋，不致房屋有損毀或滅失，如有違反，應負損害賠償責任。

二、嗣原告於同年月29日具狀變更訴之聲明，並追加艾起家國際股份有限公司為被告，更正聲明為：（一）被告等應自系爭房屋（含頂樓加蓋部分）騰空遷讓，並將房屋返還予原告；被告艾起家國際股份有限公司之營業地址應自系爭房屋遷出、（二）被告周起福應給付原告33,000元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自114年10月1
02 日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付66,000元。

03 三、經查：

04 (一)就原告變更訴之聲明第一項關於命被告遷出系爭房屋及命被
05 告艾起家國際股份有限公司將營業地址自系爭房屋遷出之部
06 分，自經濟上觀之，其訴訟目的一致，均在排除被告等使用
07 系爭房屋，依民事訴訟法第77條之2第1項但書規定，訴訟標
08 的價額應以其中最高者即系爭房屋起訴時交易價額定之，而
09 系爭房屋起訴時之合理市場交易價額為2,477,007元（如附
10 表），則關於變更訴之聲明第一項之訴訟標的價額核定為2,
11 477,007元。

12 (二)就原告變更訴之聲明第二項關於命被告周起福給付欠繳之租
13 金33,000元暨起訴後之法定遲延利息，及命被告周起福給付
14 起訴後相當於租金之不當得利33,000元暨按月應付之違約金
15 33,000元，合計66,000元之部分，對於請求被告周起福給付
16 起訴後之法定遲延利息、相當於租金之不當得利暨違約金，
17 均屬附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項之規定，不併
18 算其價額，則關於變更訴之聲明第二項之訴訟標的價額核定
19 為33,000元。

20 (三)準此，本件訴訟標的價額核定為2,510,007元（計算式：2,4
21 77,007元+33,000元=2,510,007元），應徵第一審裁判費3
22 0,984元。

23 四、茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本
24 裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日
26 民事審查庭 法 官 黃漢權

27 正本係照原本作成。

28 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
29 告費新台幣1500元。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

附表：

	系爭房屋	比較房屋
坐落基地	桃園市○○區○○段000地號土地	桃園市○○區○○段000地號土地
坐落基地面積	116.53m ²	13.59坪
門牌號碼	桃園市○○區○○路00巷00號	桃園市○○區○○路00巷00弄00號
主建物面積	338.03m ²	29.88坪
交易日期		114年4月2日
交易總面積		43.47坪（房地）
交易總價		15,000,000元
交易單價		約345,065.5元／每坪
一、系爭房屋坐落基地依建物登記謄本所載，係坐落於廣福段121、122地號土地，惟系爭房屋係分割自1587建號建物（建物分割），且依地籍圖所示系爭房屋係坐落於廣福段121地號土地，則系爭房屋坐落基地本件以坐落於廣福段121地號土地為計算準據。 二、比較房屋為自內政部不動產交易實價查詢服務網，並以系爭房屋鄰近街道相類房地（均為透天型式、屋齡相當），且非為特殊交易（非如親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易）為條件所查得，故可採為本件計算系爭房屋於起訴時之合理市場交易價額之參考準據。 三、系爭房屋之房地總面積為454.56m²（計算式：116.53m² + 338.03m² = 454.56m²），約137.5坪，則系爭房屋之房地於起訴時之合理市場交易價額為47,446,506元（計算式：137.5坪 × 345,065.5元／每坪 = 47,446,506元、元以下四捨五入）。又系爭房屋之坐落基地於起訴時之公告現值為11,466,552元（計算式：116.53m² × 114年度公告現值98,400元／m² = 11,466,552元），而系爭房屋之114年度之評定現值為631,600元；則系爭房屋於起訴時之合理市場交易價額，依房屋現值占整體房地現值總額之比例換算，應為2,477,007元【計算式：47,446,506元 × 631,600元 / (631,600元 + 11,466,552元) = 2,477,007元、元以下四捨五入】。是本件訴訟標的價額，即以起訴時系爭房屋之交易價額，核定為2,477,007元。		