

臺灣桃園地方法院民事裁定

110年度桃簡字第72號

原告 蔡健夫

上列原告與被告陳伶怡即夏圓紅豆餅等間請求遷讓房屋等事件，
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捌佰參拾貳萬元，扣除已繳裁判費新臺幣伍仟壹佰捌拾元後，補繳第一審裁判費新臺幣柒萬捌仟壹佰捌拾捌元。惟原告如能提出足以認定桃園市○○區○○○路○○號房屋遭占用部分起訴時之交易價額以及二樓外牆相當於出租供占用之電子看板廣告十年市場行情租金總額鑑價資料，則應以合併計算之交易價額及相當於租金總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計算裁判費後扣除已繳納裁判費新臺幣伍仟壹佰捌拾元後補繳裁判費，逾期不繳，即駁回其訴。

理 由

一、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。又訴訟標的之價額，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，同法第77條之1第1項、第2項分別定有明文。命遷讓房屋之事件，其訴訟標的之價額應以原告起訴時該房屋之交易價額計算之。至地政機關依土地法第161條規定，於規定地價時同時估定之建築改良物之價值，如其金額與市價間存有相當之差距者，尚不得以該估定金額作為核定訴訟標的價額之交易價額，最高法院105年台簡抗字第175號民事裁定參照。稅務機關核定之房屋課稅現值，非當然與市價相當，法院仍應調查，以核定訴訟標的之價額，最高法院108年台抗字第149號民事裁定參照。使用大廈牆面，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，前揭收益權利存續期間未確定，常與所有權存續期間相同，最高法院101年台抗字第582號民事裁定參照。又附帶請求給付相當於租金之不當得利部分，則不併算

其價額，最高法院107年台抗字第174號民事裁定參照。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，亦為同法條第1項但書所明定，於簡易訴訟程序亦有適用，此觀同法第436條第2項規定自明。

二、經查，原告起訴請求：(一)1.被告陳伶怡即夏圓紅豆餅（下稱陳伶怡）應將如主文所示房屋（下稱系爭房屋）面積13平方公尺部分遷讓返還原告。2.應自民國107年11月1日起，按月給付原告新臺幣（下同）6萬元，至遷讓日止。(二)1.被告印象廣告有限公司（下稱印象公司）應將占用系爭房屋2樓外牆面積15平方公尺部分，遷讓返還原告。2.應自107年11月1日起，按月給付原告6萬元，至遷讓日止。依據前開說明，(一)1.請求遷讓系爭房屋遭占用部分，訴訟標的價額應以房屋價值計算，而系爭房屋248.64平方公尺，1樓為店面，有建物登記謄本及照片附卷可查，返還面積13平方公尺換算約4坪（小數點以下四捨五入，下同），又系爭房屋所在文化二路1至30號店面於105年7月成交價格，每坪84萬元，有內政部不動產交易實價查詢服務網在卷可稽，另衡量店面價值因大小、屋況及位置等眾多因素影響，原告復主張被告陳伶怡占有部分每月相當於租金之不當得利為6萬元，本院暫以每坪84萬元計算系爭房屋價值，並以系爭房屋占房地總價1/3價值，再依原告請求返還之面積比例計算之價值為112萬元（計算式：84萬×1/3×4=112萬），此部分訴訟標的價額即為112萬元。(一)2.及(二)2.請求被告均按月給付相當於不當得利之租金部分，分別為遷讓系爭房屋、外牆之附帶請求，均不併算其價額。(二)1.請求被告印象公司遷讓占用系爭外牆部分，原告可獲得系爭外牆相當於租金之利益，前揭收益權利存續期間未確定，常與所有權存續期間相同，是此部分訴訟標的價額應以10年期間使用系爭外牆相當於租金之利益計算，而原告主張此部分被告印象公司每月使用系爭外牆廣告可獲得相當於租金之不當得利為6萬元，依此標準計

01 算，此部分訴訟標的價額應為720萬元（計算式：6萬元×
02 12×10=720萬元）。綜上，本件訴訟標的之價額應為832
03 萬元（計算式：112萬+720萬=832萬），裁判費為8萬3,36
04 8元，扣除已繳裁判費5,180元後，應補繳7萬8,188元。
05 惟原告若能查報經有鑑定資格之鑑價公司所為系爭房屋遭占
06 用部分交易價格，加計系爭外牆廣告出租相當於10年租金總
07 額之鑑價價格，則應以合併計算之交易價額及租金總額為本
08 件訴訟標的價額，並依民事訴訟法第77條之13所定費率計算
09 裁判費後扣除已繳納裁判費5,180元後補繳裁判費，逾期不
10 繳，即駁回其訴。

11 中 華 民 國 110 年 3 月 3 日
12 桃園簡易庭 法官 張明宏

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀並表明抗告
15 理由（須附繕本，並應繳納抗告費新台幣1,000元）。

16 中 華 民 國 110 年 3 月 3 日
17 書記官 石曉芸