

臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度北簡字第11037號

原告 黃穎明
黃穎新
黃慶瑜
黃郁惠
黃大倫
江玉懷
江玉柔
江玉璇
江文翔

兼上九人之

訴訟代理人 黃穎政
被告 北灣實業股份有限公司
法定代理人 馮大年
訴訟代理人 曾朝誠律師

上列原告與被告北灣實業股份有限公司間請求遷讓房屋等事件，
本院裁定如下：

主 文

原告應於收受本裁定之日起五日內，敘明訴之聲明第二項請求被告所積欠租金、水費、電費、瓦斯費、管理費及房屋整理清潔費之金額後，連同請求遷讓系爭房屋於起訴時之現值新臺幣貳佰零參萬捌仟柒佰壹拾參元部分，合併計算金額為本件訴訟標的價額；惟原告如能查報門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號八樓之二房屋之交易現值或經有鑑定資格之鑑價公司所為鑑價資料，與被告積欠租金、水費、電費、瓦斯費、管理費及房屋整理清潔費之金額合併計算後，較上開訴訟標的價額為低者，則應以該合併計算金額為本件訴訟標的價額，並按民事訴訟法第七十七條之十三所定費率計算，扣除原告已繳新臺幣壹萬柒仟參佰參拾伍元，補繳裁判費，逾期未補（繳），即駁回其訴。

理 由

一、按因財產權而起訴，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。次按訴訟標的之價額，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。以一訴附帶請求其孳息、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、²項、第⁷⁷條之²第²項分別定有明文。次按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號裁判要旨參照）；又原告之訴，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，經審判長定期間命其補正而不補正者，法院應以裁定駁回之，亦為同法條第¹項所明文。

二、經查：本件原告黃穎明、黃穎新、黃慶瑜、黃郁惠、黃大倫、江玉懷、江玉柔、江玉璇、江文翔、黃穎政起訴時，其訴之聲明第¹、²項請求：被告北灣實業股份有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號⁸樓之²房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告；被告應給付原告尚未給付之租金及水費、電費、瓦斯費、管理費及房屋整理之清潔費至遷讓交屋日止，則本件訴訟標的價額應以系爭房屋於起訴時之交易價額，加計被告積欠之租金、水費、電費、瓦斯費、管理費及房屋整理之清潔費等為準。惟原告未敘明前揭訴之聲明第²項請求金額，致本院無從就此部分核定訴訟標的價額。而系爭房屋係於民國⁶⁸年²月¹⁹日建築完成，其主要建材為鋼筋混凝土造，總面積為^{133.35}平方公尺等情，有建物登記第一類謄本在卷可稽，參酌¹⁰⁵年¹月²⁵日修正公布之「臺北市地價調查用建築改良物標準單價表」之鋼筋混凝土造建物重建標準單價上下限平均價額為每平方公尺新臺幣（下同）^{38,700}元【（^{45,600}元 + ^{31,800}元）÷ 2 = ^{38,700}元】，及依「臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」所列鋼筋混凝土造建物之耐用年數為⁶⁰年，每年

折舊率為 1.5% ，而系爭房屋於 108 年 7 月 4 日起訴時，屋齡約 40 年 4 月（約 40.33 年）等情，可知系爭房屋於起訴時之現值約為 $2,038,713$ 元（建物單價 $38,700$ 元 $\times$ 【 $1 - (\text{年折舊率} 1.5\% \times \text{經歷年數} 40.33 \text{年}) \times \text{建築物面積} 133.35 \text{平方公尺}$ 】 $= 2,038,713$ 元，元以下四捨五入）。依上開說明，原告應於收受本件裁定送達 5 日內，敘明其請求被告積欠之租金、水費、電費、瓦斯費、管理費及房屋整理清潔費之金額後，並連同請求遷讓系爭房屋於起訴時之現值約為 $2,038,713$ 元部分，合併計算金額為本件訴訟標的價額。惟原告若能查報系爭房屋之交易現值或經有鑑定資格之鑑價公司所為鑑價資料，且該交易現值或鑑價資料較本院所核定上開系爭房屋於起訴時現值 $2,038,713$ 元為低者，則應以該交易現值或鑑價資料與積欠租金、水費、電費、瓦斯費、管理費及房屋整理清潔費之金額，合併計算為本件訴訟標的價額，並按民事訴訟法第 77 條之 13 所定費率計算，扣除原告已繳之 $17,335$ 元，補繳本件裁判費。逾期如未補正，即駁回原告之訴。

三、依民事訴訟法第 249 條第 1 項但書，裁定如主文。

中 華 民 國 108 年 9 月 6 日
臺北簡易庭 法 官 陳雯珊

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於裁定送達後 10 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣 $1,000$ 元；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中 華 民 國 108 年 9 月 6 日
書記官 宋德華