

臺灣新北地方法院民事裁定

108年度訴字第2678號

原告 寶華數位有限公司
法定代理人 林文 同上
訴訟代理人 陳建霖律師
被告 許說秦

一、上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。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，不併計其價額，民事訴訟法第⁷⁷條之¹第¹項、第²項及第⁷⁷條之²第²項分別定有明文。又請求遷讓房屋事件，訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準，其附帶請求給付相當租金之不當得利部分，則不併計其價額。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故房屋所有權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為準，核定其訴訟標的價額，而不應將房屋坐落之土地價額併算在內（最高法院⁹⁹年度台抗字第²⁷⁵號裁定參照）。

二、查本件原告訴之聲明為：（一）被告應將原告所有之門牌號碼新北市○○區○○路○○號○樓之○之房屋（下稱系爭房屋）如附圖一中以紅色粗體框線標註之出租部分騰空返還予原告，（二）被告應自民國¹⁰⁸年⁶月¹日起至騰空返還前項所示房屋部分之日止，按月給付原告新臺幣（下同）^{168,000}元暨自各該期應付之翌日起至清償日止，按週年利率百分之⁵計算之利息。核其請求，乃本於所有人地位請求回復系爭房屋之占有，且以一訴附帶請求相當於租金之不當得利與違約金，依前揭說明，本件訴訟標的不包括土地價值在內，應以系爭房屋之交易價額為據即為已足，且原告另請求相當於租金之不當得利部分與違約金則不予併算。又據原告陳報其與訴外人十銓科技股份有限公司就系爭房屋簽立之買賣契約，記載建物面積^{186.69}坪、建物價款^{19,378,665}元在卷可稽，

01 是系爭房屋每坪交易價格為 $103,801$ 元（計算式： $19,378,66$
02 $5/186.69=103,801$ ，小數點以下四捨五入）。另依系爭房
03 屋建物登記謄本所示，系爭房屋總面積為 433.08 平方公尺，
04 原告主張被告占用部分約為系爭房屋總面積之 $1/2$ 即 216.54
05 平方公尺（即 65.50335 坪，計算式： 216.54×0.3025 ），是
06 本件訴訟標的價額核定為 $6,799,313$ 元（計算式： $103,801 \times$
07 $216.54 \times 0.3025=6,799,313$ ，小數點以下四捨五入），應徵
08 第一審裁判費 $68,320$ 元。

09 三、茲依民事訴訟法第²⁴⁹條第¹項但書之規定，限原告於收受
10 本裁定⁵日內向本院如數補繳，逾期未繳，即駁回原告之訴
11 ，特此裁定。

12 中 華 民 國 108 年 11 月 27 日

13 民事第五庭 法 官 王雅婷

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後¹⁰
16 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣 $1,000$ 元整。

17 中 華 民 國 108 年 11 月 27 日

18 書記官 陳湘文