臺灣新北地方法院民事裁定

110年度訴字第2078號

原　　告　賴佳理
訴訟代理人　林裕洋律師
被　　告　宇翊科技有限公司
法定代理人　張恒豪

上列當事人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送達5 日內補繳第一審裁判費新臺幣1 萬6543元，逾期未繳，即駁回原告之訴。

理　由

一、原告請求被告將門牌號碼新北市○○區○○路○○○ 巷○○弄○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還與原告，並給付新臺幣（下同）59萬5000元之積欠租金及自民國110 年5 月1 日起每月6 萬5000元之相當於租金不當得利。其中返還系爭房屋與積欠租金之請求，二者訴訟標的並不相同，亦非同時存在，應無主從關係，積欠租金之請求非屬返還系爭房屋之附帶請求，自應併算其價額。故本件訴訟標的價額，應以系爭房屋不含坐落土地之價值加計原告請求之積欠租金金額核定之；至於按月給付金錢部分，則依民事訴訟法第77之2 條第2 項規定不併算其價額。系爭房屋總面積為178.56平方公尺，參照內政部不動產交易時價查詢服務網之查詢結果，與系爭房屋之建物型態相似之房屋包含土地之交易價值約為每平方公尺7 萬6115元；系爭房屋之基地為新北市○○區○○段○○○號土地，其公告現值為每平方公尺7 萬700 元。依此計算，系爭房屋不包含土地之交易價值應為96萬6902元（計算式：178.56×7 萬0000－000.56×7 萬700 ＝96萬6902，小數點以下四捨五入）。故本件訴訟標的價額核定為156 萬1902元（計算式：96萬6902＋59萬5000＝156 萬1902），應徵收第一審裁判費1 萬6543元。茲依民事訴訟法第249 條第1 項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5 日內補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴。

二、再者，原告請求之積欠租金係計算至110年5月間，且僅以兩造租賃契約條款為請求權基礎。然原告又主張已發存證信函終止租賃係約（依卷附書證記載，該存證信函之送達日為110年4月22日）。倘原告關於提早終止租賃契約之主張可採，被告於終止後似無依約給付「租金」之義務。關於前述本院闡明內容，原告若欲變更訴之聲明（例如減縮積欠租金數額並將相當於租金不當得利之起算時點提前），至遲應於110年9月17日前具狀提出。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　林琮欽

以上正本證明與原本無異

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日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1000元整。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　陳威同