臺灣新北地方法院民事裁定

110年度訴字第2771號

原　　告　簡金鳳
訴訟代理人　鍾秉憲律師
被　　告　朵娜造型沙龍
兼法定代理人　洪鈺萍
被　　告　許麗萍
共　　同
訴訟代理人　陳冠甫律師
被　　告　姚呈宇即唐軒企業社

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。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之。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 項及第2 項、第77條之2 定有明文。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 號裁判意旨參照）。查本件原告起訴聲明請求：㈠被告洪鈺萍、被告許麗萍、被告姚呈宇即唐軒企業社應將門牌號碼新北市○○區○○路0 段000 號房屋（下稱系爭101 號房屋）回復原狀，並騰空遷讓返還原告；㈡被告洪鈺萍、被告許麗萍應自民國110 年3 月27日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）4 萬元；㈢被告姚呈宇即唐軒企業社應自110 年3 月27日起至騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告4 萬元；㈣前兩項所命之給付，如有任一項之被告已為給付者，他項被告於該給付範圍內，同免給付義務；㈤被告洪鈺萍、被告許麗萍、被告朵娜造型沙龍（與被告洪鈺萍、被告許麗萍、被告姚呈宇即唐軒企業社合稱被告，單指其一，逕稱姓

名）應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號2樓房屋（下稱系爭101號2樓房屋）回復原狀，並騰空遷讓返還原告；㈥洪鈺萍、許麗萍應自110年3月27日起至騰空遷讓返還第五項所示房屋之日止，按月給付原告3萬元；㈦朵娜造型沙龍應自本書狀送達之翌日起至騰空返還第五項所示房屋之日止，按月給付原告3萬元；㈧前兩項所命之給付，如有任一項之被告已為給付者，他項被告於該給付範圍內，同免給付義務；㈨洪鈺萍、許麗萍應自110年3月20日起至騰空遷讓返還第一項及第五項所示房屋之日止，按日給付原告4,667元；㈩姚呈宇即唐軒企業社應將其營業登記自系爭101號房屋遷出，並向主管機關註銷地址登記；㈩一朵娜造型沙龍應將其營業登記自系爭101號2樓房屋遷出，並向主管機關註銷地址登記；㈩二願供擔保，請准宣告假執行（見本院板簡字第113頁至第115頁）。則依前開說明，本件訴訟標的價額應僅以請求遷讓之系爭101號、101號2樓房屋價值為斷，而不包括坐落土地價值在內，至於其請求給付相當於租金之不當得利部分，則不併算其價額。經查，系爭101號、101號2樓房屋鄰近系爭房地交易價額為每平方公尺約為9萬9,000元，此有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果附卷可稽。又系爭101號房屋面積為64.48平方公尺、系爭101號2樓房屋為80.6平方公尺，亦有原告所提建物登記第二類謄本（見本院板簡字卷第103頁、第135頁、第139頁）附卷可左，是系爭101號、101號2樓房屋面積為145.08平方公尺（計算式：64.48＋80.6＝145.08），循此計算，系爭房屋含土地之交易價額應為1,436萬2,920元（計算式：系爭房屋面積145.08平方公尺x 9萬9,000元＝1,436萬2,920元）。再依財政部109年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標準計算，系爭101號、101號2樓房屋之評定現值占36％即517萬651元（計算式：1,436萬2,920元x 36％＝517萬651元，元以下四捨五入），是本件訴訟標的價額核定為517萬651元，應徵第一審裁判費5萬2,282元，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　110　　年　11　　月　26　　日

民事第七庭　　法　官　莊哲誠

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　110　　年　11　　月　26　　日

書記官　尤秋菊