

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第1943號

原告 台灣雍寶有限公司

法定代理人 朱雪美

訴訟代理人 劉川淵律師

被告 環成資訊股份有限公司

法定代理人 林長成

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後5日內，補繳第一審裁判費新臺幣54,033元，逾期未補正，即駁回其訴。

理 由

一、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，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有明文。次按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；以一訴附帶請求其起訴後之孳息、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2第1項、第2項亦有明定。又以租賃關係已經終止為原因，請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為準（最高法院73年台抗字第297號裁判要旨參照）。再按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之租金請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字第897號裁定意旨參照）。

01 二、經查：

02 (一)原告起訴聲明：1.被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00
03 0號13樓之9房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。2.
04 被告應將公司所在地及營業稅籍登記地址自前項房屋辦理遷
05 出登記。3.被告應給付原告民國114年2月份未付租金39,000
06 元，及自114年2月17日起至清償日止，按日給付予原告591
07 元。4.被告應給付原告114年3月份未付租金59,120元，及自
08 114年3月17日起至清償日止，按日給付予原告591元。5.被
09 告應給付原告114年4月份未付租金59,120元，及自114年4月
10 17日起至清償日止，按日給付予原告591元。6.被告應給付
11 原告114年5月份未付租金59,120元，及自114年5月17日起至
12 清償日止，按日給付予原告591元。7.被告應給付原告114年
13 6月份未付租金59,120元，及自114年6月17日起至清償日
14 止，按日給付予原告591元。8.被告應自114年7月11日起至
15 遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告59,120元。9.被告應給
16 付原告118,240元之懲罰性違約金。

17 (二)原告訴之聲明第1項、第2項部分，原告請求被告騰空遷讓返
18 還系爭房屋及辦理遷出所在地及營業登記，係以系爭房屋永
19 久之占有回復為標的，其價額自應以該系爭房屋起訴時之交
20 易價額定之。經本院依職權查詢內政部不動產交易實價登錄
21 資料，與系爭房屋之建物型態、樓層別、屋齡等交易條件相
22 仿之周遭房地，距本件起訴時相近之113年10月，交易單價
23 約為每平方公尺120,274元，而依系爭房屋之建物登記第一
24 類謄本所示，系爭房屋面積278.04平方公尺【含層次面積16
25 0.53平方公尺、共有部分分別為11.46平方公尺（計算式：1
26 4,319.84×80/100,000=11.46，小數點後第二位以下四捨五
27 入）、24.95平方公尺（計算式；30,056.2×83/100,000=2
28 4.95）、47.35平方公尺（計算式：9,018.48×525/100,000
29 =47.35）、33.75平方公尺（計算式：44686.56×1/1324=3
30 3.75）】故系爭房屋（含土地）於起訴時之交易價格應為3
31 3,440,983元（計算式：120,274×278.04=33,440,983，元以

01 下四捨五入)。而系爭房屋於起訴時之房屋評定現值為1,29
02 7,800元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書可稽，
03 又系爭土地公告現值為每平方公尺142,000元，亦有土地登
04 記第一類謄本可參，故系爭房屋評定現值占系爭房地現值總
05 額之比例約為10.57%【計算式：1,297,800元÷〔1,297,800
06 元+142,000元/平方公尺×30,072.47平方公尺×257/10000
07 0〕=10.57%】，依此計算系爭房屋於起訴時之交易價值應
08 為3,534,712元（計算式：33,440,983元×10.57%=3,534,7
09 12元），則第1項、第2項聲明之訴訟標的價額應核定為3,53
10 4,712元為適當。

11 (三)原告訴之聲明第3項、第4項、第5項、第6項、第7項部分，
12 請求該月份未給付租金及按日計算之罰款，依上開規定應分
13 別將各月份未給付租金加計至起訴前1日（即114年9月10
14 日）止按日給付591元（按日給付部分計算式如附表一所
15 示），是此部分訴訟標的價額共計709,274元（計算式：39,
16 000+59,120×4+433,794=709,274）。訴之聲明第8項部
17 分，原告請求相當於租金之不當得利，依上開規定應計算至
18 原告提起遷讓房屋之訴前1日即114年9月10日止，是此部分
19 訴訟標的價額為118,240元（計算式如附表二所示）。訴之
20 聲明第9項部分，原告請求懲罰性違約金，訴訟標的金額為1
21 18,240元。

22 (四)綜上，依上開法律規定及裁判意旨，本件訴訟標的價額應合
23 併計算即4,480,466元（計算式：3,534,712+709,274+118,2
24 40+118,240=4,480,466）核定為本件訴訟標的價額，應徵
25 第一審裁判費54,033元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書
26 規定，限原告於收受本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳，
27 即駁回其訴。

28 三、爰裁定如主文所示。

29 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日
30 民事第二庭 審判長法 官 謝宜雯

01

法官 王士珮

02

法官 蘇子陽

03 以上正本證明與原本無異。

04 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
05 費新臺幣1,500元。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 6 日

07 書記官 余佳蓉

08 附表一（訴之聲明第三項至第七項）

09

月份	起算日	終止日	總天數	按日給付 金額	總金額
2月	114/2/17	114/9/10	206	591元	121,746 元
3月	114/3/17	114/9/10	178	591元	105,198 元
4月	114/4/17	114/9/10	147	591元	86,877元
5月	114/5/17	114/9/10	117	591元	69,147元
6月	114/6/17	114/9/10	86	591元	50,826元
小計					433,794元

10 附表二（訴之聲明第八項）

11

編號	類別	起算日	終止日	計算基 數	按月給付 金額	給付總額
1	不當得 利	114年7月 11日	114年9月 10日	2	59,120元	118,240元