

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度審訴字第1410號

原告 李瑤章

訴訟代理人 楊志凱律師

蔡尚琪律師

謝承霖律師

被告 曾秀金

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣1,988,193元。

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、2項定有明文。所謂交易價額，應以市價為準，又地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準。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112年度台抗字第122號民事裁定意旨參照）。

二、本件原告訴之聲明請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街00號11樓之3房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，其訴訟標的價額應以起訴時系爭房屋之交易價額為斷。經查：

（一）與系爭房屋位於同一社區且條件相似之鄰近建物及其坐落土地，於近期出售之交易單價如附表所示，有內政部不動產交易實價查詢資料附卷足憑，平均交易單價為每平方公尺新臺幣（下同）54,634元，該等交易日期距離本件起訴日雖1年餘，惟無事證足認其市價於此期間內有何劇烈波動情事，據

此作為認定之基準應趨近於客觀市場交易價額。又系爭房屋之主建物及附屬建物總面積計114.69平方公尺【計算式： $78.39\text{m}^2 + 14.78\text{m}^2 + 0.6\text{m}^2 + (2,051.04\text{m}^2 \times 102/10000) = 114.69\text{m}^2$ ，小數點後2位以下四捨五入】，有建物登記謄本在卷可稽，以此計算系爭房屋與其坐落之高雄市○○區○鎮段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）於起訴時之交易總價值為6,265,973元（計算式： $114.69\text{m}^2 \times 54,634\text{元} = 6,265,973\text{元}$ ，小數點以下四捨五入）。

(二)又系爭房屋於起訴時之課稅總現值為333,700元，系爭土地之公告現值總額為717,997元（計算式：公告現值65,910元/ $\text{m}^2 \times 1,068\text{m}^2 \times \text{權利範圍} 102/10000 = 717,997\text{元}$ ），則系爭房屋占其房地總價之比例為7.45%【計算式： $333,700\text{元} / (333,700\text{元} + 717,997\text{元}) = 0.3173$ ，小數點後4位以下四捨五入】，以此計算系爭房屋之交易價額應為1,988,193元（計算式： $6,265,973\text{元} \times 0.3173 = 1,988,193\text{元}$ ，元以下四捨五入）。爰核定本件訴訟標的價額為1,988,193元，應徵第一審裁判費20,701元，原告已足額繳納。

三、據上，裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
民事審查庭 法 官 楊佩蓉

正本係照原本作成。

本裁定得抗告，如有不服，應於收受裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日
書記官 李祥銘

附表：

不動產門牌號碼	交易日期	交易單價
高雄市○○區○○街00號4樓之4	112年7月24日	52,070元/ m^2
高雄市○○區○○街00號10樓之5	112年8月28日	57,198元/ m^2
平均交易單價		54,634元/ m^2