

01 臺灣高雄地方法院民事裁定

02 113年度補字第1226號

03 原 告 李陳素珠

04 0000000000000000  
05 0000000000000000

06 訴訟代理人 簡千芝律師

07 被 告 國建租賃股份有限公司

08 0000000000000000  
09 0000000000000000

10 法定代理人 蔡鎮宇

11 蔡宏圖

12 0000000000000000

13 陳慶煌

14 廖泗滄

15 徐永東

16 0000000000000000

17 陳武宗

18 0000000000000000

19 周平吉

20 劉秋德

21 上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院裁定如下：

22 主 文

23 本件訴訟標的價額核定為新臺幣1,500,000元。

24 理 由

25 一、按核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準，無交易  
26 價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準；因債權之擔保  
27 涉訟，以所擔保之債權額為準；如供擔保之物其價額少於債  
28 權額時，以該物之價額為準，民事訴訟法第77條之1第2項、  
29 第77條之6分別定有明文。又地政機關就不動產之交易價格  
30 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  
31 易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標

01 的價額之基準。

02 二、本件原告起訴聲明請求被告應塗銷原告所有坐落高雄市○○  
03 區○○段000○00000地號土地及其上同區段317建號建物  
04 （門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號，下合稱系爭房  
05 地），前於民國72年11月29日所設定擔保債權總金額為本金  
06 最高限額新臺幣（下同）1,500,000元抵押權（下稱系爭抵  
07 押權）。查系爭抵押權設定之擔保債權總金額為1,500,000  
08 元，而系爭房地屋齡約50年、主要建材為加強磚造之透天  
09 戶，其鄰近區域條件相似之門牌高雄市○○區○○路00巷00  
10 號及其坐落土地於113年4月11日出售之交易單價為每坪324,  
11 053元（計算式：交易總價7,100,000元÷交易總面積21.91坪  
12 =324,053元，元以下四捨五入，下同），有內政部不動產  
13 交易實價查詢資料附卷足憑，依此作為核定之基準應趨近於  
14 客觀市場交易價額，是系爭房地起訴時之交易價額即約為7,  
15 351,952元（計算式：建物面積75m<sup>2</sup>×0.3025×324,053元=7,  
16 351,952元），已逾系爭抵押權所擔保之債權。揆諸前揭規  
17 定，本件訴訟標的價額應以較低之擔保債權定之，核定為1,  
18 500,000元，應徵第一審裁判費15,850元，原告已足額繳  
19 納，特此裁定。

20 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　24　　日  
21 　　　　　　　　民事審查庭　法官　楊佩蓉

22 正本係照原本作成。

23 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  
24 出抗告狀，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

25 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　24　　日  
26 　　　　　　　　書記官　陳昭伶