

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度雄補字第1285號

原告 睦工場股份有限公司

法定代理人 黃森煌

被告 串門子雲盟事業股份有限公司

法定代理人 蔡良敏

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，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。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第1項前段、第2項定有明文。又所謂交易價額，係指客觀上市場交易價額而言，法院於核定房屋交易價值時，尚需參酌該房屋坐落位置、面積、結構、新舊及鄰近房屋交易價額等資料，必要時並得命提出鑑定報告。而稅務機關核定之房屋課稅現值，非當然與市價相當，法院仍應調查，以核定訴訟標的之價額。又土地公告現值係直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據為核定訴訟標的價額之參考，但非當然與市價相當。若原告起訴時訴訟標的之實際市場成交價額低於或高於公告現值，仍應以實際市場交易價額為準。（最高法院108年度台抗字第149號、109年度台抗字第1325號民事裁定可資參照）。

二、經查：

(一)原告訴之聲明第1項請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00號2樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還原告部分：

1.揆諸上開說明，本件訴訟標的價額應以請求返還之系爭房屋價值為斷。查系爭房屋於起訴時之課稅現值為新臺幣（下

同) 741,800元，有高雄市稅捐稽徵處鹽埕分處民國112年10月16函文在卷可參。而據原告陳報鄰近系爭房屋之房地於109年交易價額為2,732萬元，平均每坪單價為369,489元，有內政部不動產交易實價查詢服務網頁資料可稽，應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格之參考。

2.系爭房屋所坐落之如附表所示之基地(下稱系爭土地)，其112年之公告現值及總面積，亦有系爭土地之土地登記謄本可佐，系爭土地之總價額為30,840,170元(計算式：土地公告現值 $\times$ 總面積)。而以系爭房屋課稅現值加計系爭土地公告現值結果為31,581,970元(計算式：30,840,170+741,800=31,581,970)，可由此推論系爭房屋價額占系爭房地總價額之比例約為2.34%(計算式：741,800 $\div$ 31,581,970=2.34%，小數點第二位以下四捨五入)。

3.系爭房屋之建築總面積為233.48平方公尺(含主建物184.74平方公尺、陽台12.45平方公尺、共有部分36.29平方公尺，經換算為70.62坪)，有系爭房屋建物登記謄本在卷可考。經以系爭房地於起訴時之合理交易價格每坪369,489元計算，系爭房地於起訴時之客觀上可能交易價格應為26,093,313元(計算式：369,489 $\times$ 70.62=26,093,313，元以下四捨五入，下同)。是以系爭房地於起訴時之客觀上可能交易價格26,093,313元，乘以系爭房屋價額占系爭房地總價額之比例2.34%，據以計算出系爭房屋於起訴時之客觀上合理價額約為610,583元(計算式：26,093,313 $\times$ 2.34%=610,583，此計算式係參照臺灣高等法院108年度上字第766號裁定、最高法院110年度台抗字第720號裁定)。復據原告陳報被告承租系爭房屋之租賃範圍為5分之4，有本院書記官電話紀錄在卷可佐，是此部分訴訟標的價額應核定為488,466元(計算式：610,583 $\times$ 4/5=488,466)。

(二)訴之聲明第2項請求被告應自112年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告7萬元部分，係屬以一訴附帶請求違約金，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價

額，附此敘明。

三、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為488,466元，應徵第一審裁判費5,290元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，命原告於本裁定送達後7日內向本院如數繳納，逾期不繳，即駁回原告之訴。特此裁定。

中 華 民 國 112 年 10 月 23 日  
高雄簡易庭 法 官 陳安信

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；其餘關於命補裁判費部分，不得抗告。

中 華 民 國 112 年 10 月 23 日  
書 記 官 林勁丞

附表：

| 編號 | 坐落地號                 | 土地公告現值<br>(新臺幣) | 總面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 價額(新臺幣)     |
|----|----------------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| 1  | 高雄市○○區○○段<br>000地號土地 | 151,053元        | 1                        | 151,053元    |
| 2  | 高雄市○○區○○段<br>000地號土地 | 111,800元        | 17                       | 1,900,600元  |
| 3  | 高雄市○○區○○段<br>000地號土地 | 151,053元        | 89                       | 13,443,717元 |
| 4  | 高雄市○○區○○段<br>000地號土地 | 44,000元         | 54                       | 2,376,000元  |
| 5  | 高雄市○○區○○段<br>000地號土地 | 111,800元        | 115                      | 12,857,000元 |
| 6  | 高雄市○○區○○段<br>000地號土地 | 111,800元        | 1                        | 111,800元    |
|    |                      |                 | 合計                       | 30,840,170元 |