

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度雄補字第2237號

原告 許喬甯
被告 康鴻工程有限公司

法定代理人 侯逸成

上列當事人間訴請終止租賃契約事件，原告起訴未據繳納裁判費。按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2項定有明文。次按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；而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，不併算其價額（最高法院101年度台抗字第1034號、102年度台抗字第429號、第839號裁定意旨參照）。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。經查，本件原告起訴請求被告應騰空搬遷離無權占有之門牌號碼高雄市○○區○○○○街000號房屋（下稱系爭房屋）。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)31萬9,400元，有高雄市稅捐稽徵處112年房屋稅繳款書為憑。而系爭房屋所坐落之高雄市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）112年之公告現值為每平方公尺2萬5,500元，總面積為93.88平方公尺、權利範圍為1分之1等節，亦有系爭土地登記謄本可佐，依此計算系爭土地公告現值為239萬3,940元(計算式：2萬5,500元×93.88平方公尺×1/1＝239萬3,940元)。而以系爭房屋課稅現值加計系爭土地公告現值結果為271萬3,340元（計算式：31萬9,400元＋239萬3,940元＝271萬3,340元），可由此推論系爭房屋價額占系爭房地總價額之比例約為11.77%（計算式：31萬9,400元÷271萬3,340元＝11.77%）。另據原告陳報與系爭房屋同路段面積相當之建物（同路段108號），於000

01 年0月間實價登錄交易價格為1,150萬元，是本院認以此較近起訴
02 時之數額為計算交易市價之參考依據，應屬適當。是以前開交易
03 價額1,150萬元，乘以系爭房屋價額占系爭房地總價額之比例11.
04 77%，據以計算出系爭房屋於起訴時之客觀上合理價額約為135
05 萬3,550元（計算式：1,150萬元×11.77%=135萬3,550元，此計
06 算式係參照最高法院110年度台抗字第720號裁定），依前揭說
07 明，本院據此核定本件訴訟標的價額為135萬3,550元，應徵第一
08 審裁判費1萬4,464元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規
09 定，命原告於本裁定送達後5日內向本院補繳，逾期不繳，即駁
10 回原告之訴，特此裁定。

11 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
12 高雄簡易庭 法 官 饒志民

13 以上正本係照原本作成。

14 本裁定關於核定訴訟標的價額部分得抗告，並應繳納裁判費新臺
15 幣1,000元；命補繳裁判費部分不得抗告。

16 中 華 民 國 112 年 12 月 1 日
17 書 記 官 蔡佩珊