

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度雄補字第2593號

原告 黃建鳴
被告 品川智庫有限公司

法定代理人 佐治正(Christopher David Romeroveal)

一、上列當事人間請求遷讓房屋及損害賠償事件，原告起訴固繳納第一審裁判費新臺幣（下同）2,540元。惟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。又請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，而地政機關就不動產交易價格所採實價登錄制度，趨近客觀市場交易價格，房屋起訴時之交易價額自得審酌不動產交易實價登錄之每坪交易單價，按起訴時房屋課稅現值佔房屋暨坐落基地公告現值總價之比例，作為核定原告勝訴可得利益之訴訟標的價額基準（最高法院110年度台抗字第720號民事裁定要旨參照）。

二、經查，原告請求被告遷讓返還高雄市○鎮區○○街00號房屋（下稱系爭房屋），其因勝訴可得之利益，即應以起訴時系爭房屋之交易價額為準。本院審酌：系爭房屋為民國79年3月23日興建完成（屋齡33年）之鋼筋混凝土造1層樓建物，總面積37.07平方公尺（折合11坪，計算式： $37.07 \times 0.3025 = 11.21$ ，小數點以下四捨五入，下同），有建物登記謄本為憑（見本院卷第71頁），另參考與系爭房屋客觀條件相當之鄰近房地即高雄市○鎮區○○街00○0號、大禹街20號房地，於111、112年間之買賣成交總價依序為每坪172,664元、245,246元，平均交易單價為每坪208,955元，有內政部不動產交易實價查詢網頁在卷可稽（見本院卷第17至20頁），據此推算系爭房屋連同基地在內之市場交易價格為2,298,505元（計算式： $208,955 \times 11 = 2,298,505$ ），佐以系爭

房屋112年度之課稅現值為235,600元，有房屋稅課稅明細表為憑（見本院卷第35頁），該房屋坐落基地即高雄市○鎮區○○段0000地號土地（總面積為3,488平方公尺，依原告之權利範圍100,000分之429計算，其持分面積為14.96平方公尺）公告現值為每平方公尺107,732元，總現值為1,611,671元（計算式： $107,732 \times 14.96 = 1,611,670.72$ ），可知系爭房屋課稅現值佔房屋暨坐落基地公告現值總價之比例為12.75%（計算式： $235,600 \div [235,600 + 1,611,671] = 0.1275$ ），是按前開比例計算系爭房屋起訴時之市場交易價格以293,059元為合理價格（計算式： $2,298,505 \times 12.75\% = 293,059.3$ ），爰核定本件訴訟標的價額為293,059元，應徵第一審裁判費3,200元，於扣除原告已繳納之裁判費2,540元後，尚應補繳裁判費660元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於收受本裁定送達後5日內向本院如數補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 1 月 10 日
高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

以上正本係照原本做成。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新台幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 1 月 10 日
書 記 官 許弘杰