

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄簡字第2385號

原告 蔡尚蓉

蔡忠憲

共同

訴訟代理人 簡大鈞律師

被告 黃泰發

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項、第2項。又所稱交易價額，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。課稅現值僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，非當然與市價相當。租金等相關費用請求並非遷讓房屋之附帶請求，應合併計算其價額。附帶請求損害賠償、違約金或費用者，其於起訴前所生部分，數額已可確定，亦應併算其價額。

二、經查，原告於民國113年9月24日起訴聲明第1項請求被告遷讓返還高雄市○○區○○段0000○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋），此部分訴訟標的價額應以系爭房屋於起訴時客觀市場交易價額為斷。本院核定如下：

(一)查系爭房屋為72年1月建築完成，位於5層公寓建築1樓，有系爭房屋登記第一類謄本可考（卷第105頁）。經查詢與系爭房屋類似條件不動產即門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0號房屋最近一次於112年5月交易價格為每平方公尺單價約93,468元，有內政部不動產交易實價查詢資料可佐（卷第106頁），應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格參考。

01 (二)又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段0000地號土地(下
02 稱系爭土地,與系爭房屋合稱系爭房地)113年公告現值為
03 每平方公尺54,000元,面積為677平方公尺,原告權利範圍
04 20000分之978,有系爭土地登記公務用謄本可稽(卷第103
05 頁),依此計算原告持有系爭土地現值為1,787,686元(計
06 算式:54,000×677.×978/20000÷1,787,686,四捨五入至整
07 數位,下同);而系爭房屋起訴時課稅現值為184,600元,
08 有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑(卷第99、100
09 頁)。是系爭土地現值加計系爭房屋課稅現值結果為
10 1,972,286元(計算式:1,787,686+184,600=
11 1,972,286),並可推論系爭房屋價額占系爭房地總價額比
12 例約為9.36%(計算式:184,600÷1,972,286÷9.36%,四捨
13 五入至小數點第4位,下同)。

14 (三)再系爭房屋總面積為87.32平方公尺,原告既未表明系爭房
15 屋曾有發生嚴重貶損交易價格情事,經以系爭房地於起訴時
16 合理交易單價每平方公尺93,468元,及占系爭房地總價額比
17 例9.36%計算,系爭房屋於起訴時客觀合理交易價額應為
18 763,928元(計算式:93,468×87.32×9.36%÷763,928),
19 即為此部分訴訟標的價額。

20 三、復加計聲明第2項請求給付39,000元,核定本件訴訟標的價
21 額為802,928元(計算式:763,928+39,000=802,928),
22 應徵第一審裁判費8,810元,扣除前所繳裁判費4,300元,尚
23 應補繳4,510元。至聲明第3項附帶請求給付起訴後相當於租
24 金之不當得利,則不併算其價額。茲依同法第249條第1項但
25 書規定,限原告於本裁定送達後5日內補繳,逾期不繳即駁
26 回其訴,特此裁定。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
28 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈺

29 以上正本係照原本作成。

30 本裁定關於訴訟標的價額核定部分得抗告,須於裁定送達後10日
31 內向本院提出抗告狀,並繳納裁判費新臺幣1,500元;補繳裁判

01 費部分不得抗告。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

03 書記官 林麗文