

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄簡字第819號

原告 杰威爾實業股份有限公司

法定代理人 黃舜杰

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 賴明山

上列當事人間遷讓房屋事件，原告起訴繳納裁判費新臺幣（下同）3萬8,521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。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，本件原告起訴狀訴之聲明第一項係請求被告應將門牌號碼○○市○○區○○路000號0樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；訴之聲明第二項係請求被告應給付積欠租金89萬3,835元，並自民國113年2月25日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告9萬9,315元（原告於113年5月16日民事陳報狀誤載為按月給付89萬3,835元）。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，加計已到期未繳付之租金為斷，不包括附帶請求相當於租金之不當得利部分。而系爭房屋於起訴時之課稅現值為288萬7,200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○○市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）113年之公告現值為每平方公尺16萬4,868元，總面積為803

平方公尺、權利範圍為10000分之800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1,059萬1,120元【計算式：16萬4,868元×803平方公尺×800/10000＝1,059萬1,120元】。而以系爭房屋課稅現值加計系爭土地公告現值結果為1,347萬8,320元（計算式：288萬7,200元＋1,059萬1,120元＝1,347萬8,320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21.4%（計算式：288萬7,200元÷1,347萬8,320元＝21.4%，小數點後三位數以下四捨五入）。而據本院依職權查詢系爭房屋同棟上層房屋（0樓之0）實價登錄交易價格於000年0月間之交易單價約為每坪8萬7,000元（該屋總面積約86.32坪），而系爭房屋於000年0月間之交易單價亦為每坪8萬7,000元（總面積約207.47坪），有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料在卷可稽，徵諸系爭房屋之總面積約為0樓之0房屋2倍以上，則系爭房屋於110年8月之交易總價1,800萬元應可供作系爭房地起訴時客觀上可能交易價格之參考。是以前開交易價額1,800萬元，乘以系爭房屋價額占系爭房地總價額之比例21.4%，據以計算出系爭房屋於起訴時之客觀上合理價額約為385萬2,000元（計算式：1,800萬元×21.4%＝385萬2,000元，此計算式係參照最高法院110年度台抗字第720號裁定），是以此部分訴訟標的價額應核定為385萬2,000元，再加計已到期租金89萬3,835元後共計474萬5,835元，本院據此核定本件訴訟標的價額為474萬5,835元，應徵第一審裁判費4萬8,025元，扣除前繳裁判費3萬8,521元，尚應補繳9,504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5日內向本院補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 6 月 6 日
高雄簡易庭 法 官 饒志民

以上正本係照原本作成。

本裁定關於核定訴訟標的價額部分，如有不服，得於收受裁定送達後10日內以書狀向本院提出抗告，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。命補繳裁判費部分不得抗告。

01 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
02 書 記 官 武凱葳