

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第1829號

原告 愛夢家健身事業股份有限公司

兼法定代理

人 李忠信

被告 范思善即培元診所

一、上列當事人間請求返還租賃物等事件，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。民事訴訟法第77條之1第1項及第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，原告訴之聲明請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告愛夢家健身事業股份有限公司（下稱愛夢家公司），依前開規定及說明，本件訴訟標的價額應以請求返還系爭房屋1樓之交易價額為斷。

1. 查系爭房屋於起訴時之課稅現值為新臺幣（下同）1,352,300

01 元（即 $737,700+614,600=1,352,300$ ），有高雄市稅捐稽徵  
02 處113年房屋稅繳款書影本在卷可參。而依卷附之系爭房屋  
03 建物登記第一類謄本，系爭房屋為民國98年8月建築完成，  
04 經本院依職權查詢，鄰近系爭房屋且建築條件相當之店面，  
05 於000年0月間之不動產實價登錄交易價格為2,720萬元，平  
06 平均每坪單價為410,000元，有內政部不動產交易實價查詢服  
07 務網查詢資料在卷可稽，應可供作系爭房屋起訴時客觀上可  
08 能交易價格之參考。

09 2.系爭房屋所坐落之高雄市○○區○○段000地號土地（下稱  
10 系爭土地，與系爭房屋於下合稱系爭房地）113年之公告現  
11 值為每平方公尺156,425元，總面積為2,019.46平方公尺，  
12 權利範圍為全部（其上含本件返還標的在內，共有8棟建物，  
13 因土地未分割，暫以 $1/8$ 計算）等節，亦有系爭土地之土地登  
14 記謄本可佐，依此計算系爭土地公告現值為39,486,754元  
15 （計算式： $2,019.46 \times 156,425 \times 1/8 = 39,486,754$ ，元以下四  
16 捨五入，下同）。而以系爭房屋課稅現值加計系爭土地公告  
17 現值結果為40,839,054元（計算式： $1,352,300 + 39,486,754$   
18  $= 40,839,054$ ），可由此推論系爭房屋價額占系爭房地總價  
19 額之比例約為3.31%（計算式： $1,352,300 \div 40,839,054 = 3.3$   
20 1%）。

21 3.系爭房屋之建築總面積為383.39平方公尺（含主建物357.63  
22 平方公尺、陽台25.76平方公尺，經換算為115.98坪），有  
23 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  
24 合理交易價格每坪410,000元計算，系爭房地於起訴時之客  
25 觀上可能交易價格應為47,551,800元（計算式： $115.98 \times 41$   
26  $0,000 = 47,551,800$ ）。是以系爭房地於起訴時之客觀上可能  
27 交易價格47,551,800元，乘以系爭房屋價額占系爭房地總價  
28 額之比例3.31%，據以計算出系爭房屋於起訴時之客觀上合  
29 理價額約為1,573,965元（計算式： $47,551,800 \times 3.31\% = 1,57$   
30  $3,965$ ，此計算式係參照臺灣高等法院108年度上字第766號  
31 裁定、最高法院110年度台抗字第720號裁定）。

01 4.又據兩造間租賃契約所示，被告承租範圍僅1樓，而1樓之樓  
02 層面積為158.62平方公尺，約占系爭房屋之41.37%，故被告  
03 承租部分之標的價額應為651,149元(即1,573,965×41.37%=6  
04 51,149)。從而，本件訴訟標的價額應核定為651,149元，應  
05 徵第一審裁判費7,160元。茲依民事訴訟法第249條第1項但  
06 書之規定，命原告於本裁定送達後7日內向本院如數繳納，  
07 逾期不繳，即駁回原告之訴。特此裁定。

08 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日  
09 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 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  
13 1,000元。命補繳裁判費部分不得抗告。

14 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日  
15 書 記 官 許弘杰