

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2310號

原告 林宜璇

被告 李琦煊

一、上列當事人間請求遷讓房屋及損害賠償事件，原告起訴雖已繳納裁判費新臺幣(下同)3,750元。惟按，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。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。民事訴訟法第77條之1第1項及第2項、第77條之2第1項前段、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：

(一)原告訴之聲明第1項請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號15樓之1房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還原告部分：

1.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之交易價額為斷。查系爭房屋於起訴時之課稅現值為349,100元，有高雄市稅捐稽徵處113年房屋稅繳款書影本在卷可參。而系爭房屋為民國98年2月建築完成，據原告陳報同棟

01 大樓於112年10月至113年8月間之不動產實價登錄交易價
02 格，平均每坪單價為344,300元，有內政部不動產交易實價
03 查詢服務網查詢資料在卷可稽，應可供作系爭房屋起訴時客
04 觀上可能交易價格之參考。

05 2.系爭房屋所坐落之高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系
06 爭土地）113年之公告現值為每平方公尺79,436元，總面積
07 為2,005平方公尺，權利範圍為100000分之351等節，亦有系
08 爭土地之土地登記謄本可佐，依此計算系爭土地公告現值為
09 559,035元（計算式： $79,436 \times 2,005 \times 351 / 100000 = 559,035$ ，
10 元以下四捨五入，下同）。而以系爭房屋課稅現值加計系爭
11 土地公告現值結果為908,135元（計算式： $349,100 + 559,035$
12 $= 908,135$ ），可由此推論系爭房屋價額占系爭房地總價額之
13 比例約為38.44%（計算式： $349,100 \div 908,135 = 38.44\%$ ）。

14 3.系爭房屋之建築總面積為96.17平方公尺（含主建物44.1平方
15 公尺、陽台6.16平方公尺、雨遮1.81平方公尺、共有部分4
16 4.1平方公尺，經換算為29.09坪），有系爭房屋建物登記謄
17 本在卷可考。經以系爭房地於起訴時之合理交易價格每坪34
18 4,300元計算，系爭房地於起訴時之客觀上可能交易價格應
19 為10,015,687元（計算式： $29.09 \times 344,300 = 10,015,687$ ）。
20 是以系爭房地於起訴時之客觀上可能交易價格10,015,687
21 元，乘以系爭房屋價額占系爭房地總價額之比例38.44%，據
22 以計算出系爭房屋於起訴時之客觀上合理價額約為3,850,03
23 0元（計算式： $10,015,687 \times 38.44\% = 3,850,030$ ，此計算式係
24 參照臺灣高等法院108年度上字第766號裁定、最高法院110
25 年度台抗字第720號裁定）。是此部分訴訟標的價額應核定
26 為3,850,030元。

27 (二)訴之聲明第2項請求被告應給付68,000元，及自113年9月10
28 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付17,000元部分：

29 1.按請求給付逾期租金，非屬遷讓房屋之附帶請求，應併算其
30 價額（最高法院106年度台抗字第1221號裁定意旨參照）。
31 查原告訴之聲明第2項前段請求被告給付68,000元，係屬請

01 求給付逾期租金，此部分應以請求金額定其訴訟標的價額為
02 68,000元。

03 2.至訴之聲明第2項後段請求被告自113年9月10日起至遷讓返
04 還系爭房屋之日止，按月給付17,000元部分，係屬以一訴附
05 帶請求「起訴後」相當於租金之不當得利，依民事訴訟法第
06 77條之2第2項規定，不併算其價額，附此敘明。

07 三、綜上所述，本件訴訟標的價額應以(一)(二)合併計算，核定為3,
08 918,030元（計算式：3,850,030+68,000=3,918,030），應
09 徵第一審裁判費39,808元，扣除原告前已繳納之裁判費3,75
10 0元後，尚應補繳36,058元。茲依民事訴訟法第249條第1項
11 但書之規定，命原告於本裁定送達後7日內向本院如數繳
12 納，逾期不繳，即駁回原告之訴。特此裁定。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
14 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
17 納裁判費新台幣1,000元。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
19 書 記 官 林勁丞