

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2407號

原告 陳沈採

訴訟代理人 賴俊佑律師

被告 劉淑珍

一、上列原告與被告劉淑珍間請求遷讓房屋及不當得利事件，原告起訴固繳納第一審裁判費新臺幣（下同）1,880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。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2項、第77條之2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。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。

二、經查，原告訴之聲明第1項請求被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，訴訟標的價額應以系爭房屋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113年課稅現值為新臺幣（下同）177,000元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅繳納證明書為憑（見原證5）。又系爭房屋為民國70年2月建築完成，經查詢與系爭房屋類似條件不動產即門牌號碼高雄市○鎮區○○○街000巷00號房屋最近一次於112年7月間出售之每平方公尺單價約為87,025元（計算式： $10,000,000 \div 114.91 \doteq 87,025$ ，小數點以下四捨五入，下同），有內政部不動產交易實價查詢服務網資料在卷可稽，應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格之參考。

(二)又系爭房屋坐落基地高雄市○鎮區○○段○○段000○000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）113年

01 公告現值為每平方公尺53,000元，總面積為68平方公尺（計  
02 算式： $61+7=68$ ），原告持有權利範圍為全部等情，有建物  
03 所有權狀、土地登記第一類謄本資料可佐（見原證1、2），  
04 依此計算原告持有系爭土地公告現值為3,604,000元（計算  
05 式： $53,000 \times 68 \times 1/1 = 3,604,000$ ），再加計系爭房屋課稅現  
06 值結果為3,781,000元（計算式： $3,604,000 + 177,000 = 3,781,000$ ），  
07 可由此推論系爭房屋價額占系爭房地總價額之比  
08 例約為4.7%（計算式： $177,000 \div 3,781,000 \div 4.7\%$ ）。

09 (三)系爭房屋總面積為124.89平方公尺，有建物所有權狀可參  
10 （見原證1）。經以系爭房地於起訴時之合理交易價格每平  
11 方公尺單價約為87,025元計算，系爭房地起訴時客觀上可能  
12 交易價格應為10,868,552元（計算式： $87,025 \times 124.89 =$   
13  $10,868,552$ ）。是以系爭房地於起訴時客觀上可能交易價格  
14 10,868,552元，乘以系爭房屋價額占系爭房地總價額比例  
15 4.7%，據以計算出系爭房屋於起訴時客觀上合理價額約為  
16 510,882元（計算式： $10,868,552 \times 4.7\% \div 510,822$ ），即為  
17 此部分訴訟標的價額。

18 三、另原告聲明第2項請求被告自113年8月15日起至遷讓返還系  
19 爭房屋之日止，按月給付原告12,000元，係請求被告賠償無  
20 權占用系爭房屋期間相當於租金之不當得利部分，其中自  
21 113年8月15日起至起訴前一日即113年9月19日止（共計36  
22 日），應按每月租金12,000元計算標的價額為14,400元（計  
23 算式： $12,000 \div 30 \times 36 \div 14,400$ ）；自113年9月20日起至遷讓  
24 返還系爭房屋之日止，則屬以一訴附帶請求其起訴後之損害  
25 賠償，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額，  
26 爰核定訴之聲明第2項標的價額為14,400元。

27 四、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為525,282元（計算  
28 式： $510,882 + 14,400 = 525,282$ ），應徵第一審裁判費  
29 5,730元，扣除原告已繳納之裁判費1,880元，原告尚應補繳  
30 3,850元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，命原  
31 告於收受本裁定送達翌日起算7日內補繳，如逾期未補繳，

01 即駁回原告之訴，特此裁定。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
03 高雄簡易庭 法 官 周子宸

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向  
06 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元；其餘關於命補  
07 繳裁判費部分，不得抗告。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
09 書 記 官 羅崔萍