

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2597號

原告 陳玟廷

被告 陳家飏

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）4,190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。民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77條之2第1項前段定有明文。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。而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前金區市○○路00號4樓之13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388,900元，有高雄市稅捐稽徵處113年房屋稅繳款書在卷可參。而據原告陳報與系爭房屋同棟之3樓之13房屋於民國113年9月間實價登錄交易價格為515萬元，每坪單價為24.9萬元，

01 有內政部不動產交易實價查詢服務網頁資料在卷可稽。應可  
02 供作系爭房地於起訴時合理價格之參考。

03 2.系爭房屋所坐落之高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱  
04 系爭土地）113年之公告現值為每平方公尺80,826元，總面  
05 積為2,124平方公尺，權利範圍為100000分之259等節，亦有  
06 系爭土地之土地登記謄本可佐，依此計算系爭土地公告現值  
07 為444,637元（計算式： $80,826 \times 2,124 \times 259 / 100000 = 444,637$ ，  
08 元以下四捨五入，下同）。而以系爭房屋課稅現值加計  
09 系爭土地公告現值結果為833,537元（計算式： $388,900 + 444,637 = 833,537$ ），  
10 可由此推論系爭房屋價額占系爭房地總  
11 價額之比例約為46.65%（計算式： $388,900 \div 833,537 = 46.65\%$ ）。  
12

13 3.系爭房屋之建築總面積為68.48平方公尺（含主建物42.76平  
14 方公尺、陽台3.88平方公尺、共有部分21.84平方公尺，經  
15 換算為20.72坪），有系爭房屋建物登記謄本在卷可考。經  
16 以系爭房地於起訴時之合理交易價格每坪24.9萬元計算，系  
17 爭房地於起訴時之客觀上可能交易價格應為5,159,280元  
18 （計算式： $20.72 \times 249,000 = 5,159,280$ ）。是以系爭房地於  
19 起訴時之客觀上可能交易價格5,159,280元，乘以系爭房屋  
20 價額占系爭房地總價額之比例46.65%，據以計算出系爭房屋  
21 於起訴時之客觀上合理價額約為2,406,804元（計算式： $5,159,280 \times 46.65\% = 2,406,804$ ，  
22 此計算式係參照臺灣高等法院1  
23 08年度上字第766號裁定、最高法院110年度台抗字第720號  
24 裁定）。從而，此部分訴訟標的價額應核定為2,406,804  
25 元。

26 (二)訴之聲明第2項請求被告應給付原告62,502元，及自113年10  
27 月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日賠償月租金2%部  
28 分：

29 1.訴之聲明前段請求金額62,502元部分，包含未繳租金33,000  
30 元及欠繳電費29,502元，核其性質屬金錢給付訴訟。又按請  
31 求給付逾期租金，非屬遷讓房屋之附帶請求，應併算其價額

01 (最高法院106年度台抗字第1221號裁定意旨參照)。是此  
02 部分應按請求金額定訴訟標的價額為62,502元。

03 2. 訴之聲明後段請求自113年10月11日至遷讓返還系爭房屋之  
04 日止，按日賠償月租金2%部分：按以一訴附帶請求其起訴後  
05 之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事  
06 訴訟法第77條之2第2項定有明文。依兩造間租賃契約約定之  
07 月租金為16,500元，自113年10月11日起計至原告提起本件  
08 訴訟之日即113年10月22日止（見民事起訴狀上本院收文章  
09 戳），共12日，應賠償3,960元（計算式：16,500元×2%×11  
10 日）。

11 三、綜上所述，本件訴訟標的價額應以(一)(二)合併計算，核定為2,  
12 473,266元（計算式：2,406,804+62,502+3,960=2,473,26  
13 6），應徵第一審裁判費25,552元，扣除原告前已繳納之裁  
14 判費4,190元後，尚應補繳21,362元。茲依民事訴訟法第249  
15 條第1項但書之規定，命原告於本裁定送達後7日內向本院如  
16 數繳納，逾期不繳，即駁回原告之訴。特此裁定。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日  
18 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 納裁判費新台幣1,000元。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日  
23 書 記 官 林勁丞