

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2717號

原告 柯美琇

被告 陳穩同

一、上列當事人間請求遷讓房屋及返還不當得利事件，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、第2項。又所稱交易價額，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。租金等相關費用請求並非遷讓房屋之附帶請求，應合併計算其價額。附帶請求損害賠償、違約金或費用者，其於起訴前所生部分，數額已可確定，亦應併算其價額。

二、經查，原告起訴聲明第1項請求被告遷讓返還高雄市○○區○○街00○0號房屋（下稱系爭房屋），此部分訴訟標的價額應以系爭房屋於起訴時客觀市場交易價額為斷。本院核定如下：

(一)查系爭房屋為民國69年10月建築完成、位於5層公寓5樓之建築物，有系爭房屋登記公務用謄本可考（卷第51頁）。經查詢與系爭房屋類似條件不動產即門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0○0號房屋（鄰近公寓3樓）最近一次於113年8月交易價格為每平方公尺單價約新臺幣（下同）57,820元，有內政部不動產交易實價查詢資料可佐（卷第53頁），應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格參考。

(二)又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）113年公告現值為每平方公尺62,489元，面積為479平方公尺，原告權利範圍

01 10000分之527，有系爭土地登記公務用謄本可稽（卷第49
02 頁），依此計算原告持有系爭土地現值為1,577,429元（計
03 算式： $62,489 \times 479. \times 527 / 10000 \div 1,577,429$ ，元以下四捨五
04 入，下同）；而系爭房屋起訴時課稅現值為164,200元，有
05 高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（卷第45頁）。是系
06 爭土地現值加計系爭房屋課稅現值結果為1,741,629元（計
07 算式： $1,577,429 + 164,200 = 1,741,629$ ），並可推論系爭
08 房屋價額占系爭房地總價額比例約為9.43%（計算式：
09 $164,200 \div 1,741,629 \div 9.43\%$ ，四捨五入至小數點第4位，下
10 同）。

11 (三)再系爭房屋總面積為76.59平方公尺，原告既未表明系爭房
12 屋曾有發生嚴重貶損交易價格情事，經以系爭房地於起訴時
13 合理交易單價每平方公尺57,820元，及占系爭房地總價額比
14 例9.43%計算，系爭房屋於起訴時客觀合理交易價額應為
15 417,601元（計算式： $57,820 \times 76.59 \times 9.43\% \div 417,601$ ），即
16 為此部分訴訟標的價額。

17 三、復加計聲明第2項前段請求給付36,542元，暨同項後段請求
18 自113年6月9日起至返還系爭房屋日止按月賠償12,000元
19 （計算至訴訟繫屬前一日即113年10月31日，共計4個月23
20 日，給付總額為56,903元），核定本件訴訟標的價額為
21 511,046元（計算式： $417,601 + 36,542 + 56,903 =$
22 $511,046$ ），應徵第一審裁判費5,620元。茲依同法第249條
23 第1項但書規定，限原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期不
24 繳即駁回其訴，特此裁定。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
26 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈞

27 以上正本係照原本作成。

28 本裁定關於訴訟標的價額核定部分得抗告，須於裁定送達後10日
29 內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新臺幣1,500元；補繳裁判
30 費部分不得抗告。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

