

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2914號

原告 陳傳楨

被告 陸素芳

一、上列當事人間請求返還房屋事件，原告起訴雖據繳納裁判費新臺幣（下同）2,760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。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之；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、第2項、第77條之2定有明文。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。

二、經查，原告起訴聲明第1項前段請求被告遷讓返還高雄市○○區○○街00○0號5樓之5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84年7月建築完成、位於5樓之8樓華廈建築，有系爭房屋登記公務用謄本可考（卷第29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000○0號6樓之1房屋（同社區華廈）最近一次於113年5月交易價格為每平方公尺單價約63,631元，有內政部不動產交易實價查詢資料可佐（卷第31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○○段000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79,299元，面積為817平方公尺，原告權利範圍10000分之177，有系爭土地登記公務用謄本可稽（卷

01 第27頁)，依此計算原告持有系爭土地現值為1,146,735元
02 (計算式： $79,299 \times 817. \times 177 / 10000 \div 1,146,735$ ，元以下四
03 捨五入，下同)；而系爭房屋起訴時課稅現值為254,700
04 元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑(卷第21
05 頁)。是系爭土地現值加計系爭房屋課稅現值結果為
06 1,401,435元(計算式： $1,146,735 + 254,700 =$
07 $1,401,435$)，並可推論系爭房屋價額占系爭房地總價額比
08 例約為18.17%(計算式： $254,700 \div 1,401,435 \div 18.17\%$ ，四
09 捨五入至小數點第4位，下同)。

10 (三)再系爭房屋總面積為81.37平方公尺(含主建物、附屬建物
11 及公設共有部分)，原告既未表明系爭房屋曾有發生嚴重貶
12 損交易價格情事，經以系爭房地於起訴時合理交易單價每平
13 方公尺63,631元，及占系爭房地總價額比例18.17%計算，系
14 爭房屋於起訴時客觀合理交易價額應為940,780元(計算
15 式： $63,631 \times 81.37 \times 18.17\% \div 940,780$)，即為此部分訴訟標
16 的價額。

17 三、復加計聲明第1項後段請求自113年11月1日起至返還系爭房
18 屋日止按月賠償5,700元(計算至訴訟繫屬前一日即113年11
19 月19日，共計19日，給付總額為3,610元)，核定本件訴訟
20 標的價額為944,390元(計算式： $940,780 + 3,610 =$
21 $944,390$)，應徵第一審裁判費10,350元，扣除前所繳裁判
22 費2,760元，尚應補繳7,590元。茲依同法第249條第1項但書
23 規定，限原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳即駁回
24 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 鄭宇鈺

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

