

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第631號

原告 睦工場股份有限公司

法定代理人 黃森煌

訴訟代理人 陳柏愷律師

被告 串門子雲盟事業股份有限公司

法定代理人 蔡良敏

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，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、2項、第77條之2第1項前段、第2項分別定有明文。房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內。而房屋所有人倘附帶請求給付相當於租金之不當得利，亦不得併算其價額（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參照）。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，而地政機關就不動產交易價格所採實價登錄制度，趨近客觀市場交易價格，房屋起訴時之交易價額自得審酌不動產交易實價登錄之每坪交易單價，按起訴時房屋課稅現值佔房屋暨坐落基地公告現值總價之比例，作為核定原告勝訴可得利益之訴訟標的價額基準（最高法院110年度台抗字第720號裁定參照）。經查：

一、原告訴之聲明第(一)項請求被告應將高雄市○○區○○路00號2樓房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋回復原狀返還予原告，是以原告因勝訴可得之利益，應以起訴時系爭房屋之交易價額為準。本院審酌系爭房屋於民國84年3月18日

興建完成（屋齡29餘年），為鋼筋混凝土造建物，總面積184.74平方公尺（折合56坪，計算式： $184.74 \times 0.3025 = 55.88$ ，小數點以下四捨五入，下同）等情，有系爭房屋之建物登記謄本、高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（見本院卷第49、60頁），另參考與系爭房屋客觀條件相當之鄰近房地即高雄市○○區○○路00號、高雄市○○區○○路00○0號，於109、110年間之買賣成交總價依序為每坪新臺幣（下同）32萬2,040元、23萬1,025元，平均交易單價為每坪27萬6,533元，有內政部不動產交易實價查詢網頁在卷可稽，據此推算系爭房屋連同基地在內之市場交易價格為1,548萬5,848元（計算式： $276,533 \times 56 = 15,485,848$ ），佐以系爭房屋13年度之課稅現值為74萬1,800元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（見本院卷第60頁），而系爭房屋坐落基地為高雄市○○區○○段000○000○000○000○000○000地號土地（總面積分別為1平方公尺、17平方公尺、89平方公尺、54平方公尺、115平方公尺、1平方公尺），依系爭房屋所有權人之權利範圍全部計算，是按公告現值分別為每平方公尺15萬1,053元、11萬1,800元、15萬1,053元、4萬4,000元、11萬1,800元、11萬1,800元，核計基地總現值為3,084萬170元（計算式： $151,053 \times 1 + 111,800 \times 17 + 151,053 \times 89 + 44,000 \times 54 + 111,800 \times 115 + 111,800 \times 1 = 30,840,170$ ），可知系爭房屋課稅現值佔房屋暨坐落基地公告現值總價之比例為2.35%【計算式： $741,800 \div (741,800 + 30,840,170) = 0.0235$ 】，是按前開比例計算系爭房屋起訴時之市場交易價格以36萬3,917元為合理價格（計算式： $15,485,848 \times 2.35\% = 363,917$ ），爰核定訴之聲明第(一)項前段之標的價額為36萬3,917元。

二、原告訴之聲明第(二)項請求被告應自112年5月1日起至返還系爭房屋予原告之月份止，按月給付原告7萬元，此部分為按月請求被告給付違約金，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，自112年5月1日起至本件訴訟繫屬前一日即113年3月7日

止，共計11個月數額為77萬元（計算式： $70,000 \times 11 = 770,000$ ），核定此部分訴訟標的價額為77萬元。

三、是本件訴訟標的價額核定為113萬3,917元（計算式： $363,917 + 770,000 = 1,133,917$ ），應徵第一審裁判費1萬2,286元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，原告應於本裁定送達後7日內補繳納，如逾期不繳納，即駁回原告之訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 5 月 9 日
高雄簡易庭 法 官 林綉君

以上正本係照原本做成。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新台幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 5 月 10 日
書 記 官 羅崔萍