

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第714號

原告 劉美珍

被告 可翔科技有限公司

法定代理人 葉樹宏

被告 張銓聖

上列當事人間遷讓房屋事件，原告起訴未據繳納裁判費。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2項、第77條之2第1項前段、第2項分別定有明文。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。經查：

(一)原告訴之聲明第一項係請求被告應將門牌號碼○○市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，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。系爭房屋於起訴時之課稅現值為新臺幣(下同)170萬4,600元，有高雄市稅捐稽徵處民國113年房屋稅課稅明細表為憑(見本院卷第47至51頁)。又系爭房屋所坐落之○○市○○區○○段○○段000000000地號土地（下稱系爭土地）113年之公告現值為每平方公尺13萬3,144元，總面積為2910.47平方公尺、權利範圍為10000分之99等節，亦有系爭土地登記謄本可佐，依此計算系爭土地公告現值為383萬6,365元(計算式：13萬3,144元×2910.47平方公尺×99/10000=383萬6,365元，元以下四捨五入)。而以系爭房屋課稅現值加計系爭土地公告現值結果為54萬0,965元(計算式：170萬4,600元+383萬6,365元=554萬

01 0,965元)，可由此推論系爭房屋價額占系爭房地總價額之比
02 例約為30.76%（計算式： $170萬4,600元 \div 554萬0,965元 \div 30.7$
03 6% ，小數點後二位數以下四捨五入）。另據原告陳報與系爭
04 房屋同路段之建物（○○○路0號、○○○路000號）實價登錄
05 交易價格，於112、113年間之交易單價約為每坪52萬3,000
06 元，本院認以此較近起訴時之數額為計算交易市價之參考依
07 據，應屬適當。爰以系爭房屋之面積乘以前揭同路段房屋之每
08 坪實價登錄交易單價，即可知系爭房屋及其坐落系爭土地，於
09 起訴時之客觀上可能交易價格約為2,867萬3,527元（計算式：
10 181.24 平方公尺 $\times 0.3025 \times$ 每坪52萬3,000元 $= 2,867$ 萬3,527
11 元）。是以前開交易價額2,867萬3,527元，乘以系爭房屋價額
12 占系爭房地總價額之比例30.76%，據以計算出系爭房屋於起
13 訴時之客觀上合理價額約為881萬9,977元（計算式： $2,867$ 萬
14 $3,527元 \times 30.76\% = 881$ 萬9,977元，此計算式係參照最高法院1
15 10年度台抗字第720號裁定），爰核定訴之聲明第1項之標的價
16 額為881萬9,977元。

17 (二)原告訴之聲明第二項係請求被告應給付積欠租金、管理費及營
18 業用稅率差價補貼共計34萬6,765元，並自112年10月25日起至
19 遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告5萬5,000元，係請求被告
20 因拒不遷離繼續使用系爭房屋致其所受相當於租金之損害，則
21 自112年10月25日起至起訴前1日即113年3月19日止（共4個月又
22 23天），應按每月租金5萬5,000元及其日數比例，計算標的價
23 額為26萬2,167元【計算式： $5萬5,000元 \times (4 + 23/30) = 26$ 萬2,
24 167元，小數點以下四捨五入】；自113年3月20日起至遷讓返
25 還系爭房屋之日止，則屬以一訴附帶請求其起訴後之損害賠
26 償，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額，爰核
27 定訴之聲明第2項之標的價額為60萬8,932元（計算式： 34 萬6,7
28 $65元 + 26$ 萬2,167元 $= 60$ 萬8,932元）。

29 (三)從而，原告提起本件訴訟之訴訟標的價額應併計(一)(二)所示價
30 額，核定為942萬8,909元（計算式： 881 萬9,977元 $+ 60$ 萬8,93
31 $2元 = 942$ 萬8,909元），應徵第一審裁判費9萬4,357元。茲依

01 民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於收受本裁定送達
02 後5日內向本院如數補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此
03 裁定。

04 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日
05 高雄簡易庭 法 官 饒志民

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 納抗告費新台幣1,000元。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
10 書 記 官 武凱葳