臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2102號

原告 張萬生

被告 陳睿妤

一、上列原告與被告陳睿妤間遷讓房屋及損害賠償等事件，原告起訴固繳納第一審裁判費新臺幣（下同）1,000元。惟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2項定有明文。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，原告訴之聲明第1項請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0號3樓部分空間之房屋（下各稱系爭房屋、系爭3樓部分空間）騰空遷讓返還原告，訴訟標的價額應以系爭房屋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113年課稅現值為343,700元，有原告提出之高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑。又系爭房屋為民國75年11月建築完成，經查詢與系爭房屋類似條件不動產即門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0弄0號房屋最近一次於113年1月間出售之每平方公尺單價約為93,017元（計算式：

$10,470,000 \div 112.56 \div 93,017$ ，小數點以下四捨五入，下同），有內政部不動產交易實價查詢服務網資料在卷可稽，應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格之參考。

(二)又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○○○段00000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）113年公

01 告現值為每平方公尺96,000元，總面積為79平方公尺，原告
02 持有權利範圍為全部等情，有土地登記第一類謄本資料附卷
03 可佐，依此計算原告持有系爭土地公告現值為7,584,000元
04 （計算式： $96,000 \times 79 \times 1/1 = 7,584,000$ ），再加計系爭房屋
05 課稅現值結果為7,927,700元（計算式： $7,584,000 +$
06 $343,700 = 7,927,700$ ），可由此推論系爭房屋價額占系爭房
07 地總價額之比例約為4.5%（計算式：
08 $343,700 \div 7,584,000 \approx 4.5\%$ ）。

09 (三)系爭房屋總面積為106.86平方公尺，有建物登記第一類謄本
10 附卷可參。經以系爭房地於起訴時之合理交易價格每平方公
11 尺單價約為93,017元計算，系爭房地起訴時客觀上可能交易
12 價格約為9,939,797元（計算式： $93,017 \times 106.86 =$
13 $9,939,796.62$ ）。是以系爭房地於起訴時客觀上可能交易價
14 格9,939,797元，乘以系爭房屋價額占系爭房地總價額比例
15 4.5%，據以計算出系爭房屋於起訴時客觀上合理價額約為
16 447,291元（計算式： $9,939,797 \times 4.5\% \approx 447,291$ ），再依據
17 原告陳報被告承租之系爭3樓部分空間占地面積16.48平方公
18 尺，約占系爭房屋面積15%比例（計算式：
19 $16.48 \div 106.86 \approx 15.4\%$ ），據以計算出系爭3樓部分空間於
20 起訴時客觀上合理價額應為67,094元（計算式：
21 $447,291 \times 15\% \approx 67,093.65$ ），即為此部分訴訟標的價額。

22 三、另原告聲明第1項後段請求被告自113年8月9日起至遷讓返還
23 系爭房屋之日止，按月給付原告11,000元，係請求被告賠償
24 無權占用系爭房屋期間相當於租金之不當得利部分，其中自
25 113年8月9日起至起訴前一日即113年8月19日止（共計11
26 日），應按每月租金11,000元計算標的價額為14,400元（計
27 算式： $11,000 \div 30 \times 11 \approx 4,033$ ）；自113年8月20日起至遷讓
28 返還系爭房屋之日止，則屬以一訴附帶請求其起訴後之損害
29 賠償，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額，
30 爰核定訴之聲明第1項後段標的價額為4,033元。

31 四、再加計聲明第2項請求被告給付42,475元；綜上所述，本件

01 訴訟標的價額應核定為113,602元（計算式：67,094+4,033
02 元+42,475元=113,602），應徵第一審裁判費1,220元，扣
03 除原告已繳納之裁判費1,000元，原告尚應補繳220元。茲依
04 民事訴訟法第249條第1項但書之規定，命原告於收受本裁定
05 送達翌日起算7日內補繳，如逾期未補繳，即駁回原告之
06 訴，特此裁定。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
08 高雄簡易庭 法 官 周子宸

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向
11 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元；其餘關於命補
12 繳裁判費部分，不得抗告。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
14 書 記 官 羅崔萍