

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2129號

原告 毛梅桂

被告 方婕玲

一、上列當事人間請求返還租賃物事件，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2項定有明文。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，原告擇一依兩造間租賃契約法律關係、民法第455條前段及第767條第1項前段規定，請求被告遷讓返還門牌號碼高雄市○○區○○段000○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街000○0號房屋（下稱系爭房屋）2樓部分，故訴訟標的價額應以系爭房屋2樓於起訴時客觀市場交易價額為斷。本院核定如下：

1. 查系爭房屋為民國59年10月建築完成之4層透天建築（卷第43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號房屋（屋齡64年，3層透天建築）最近一次於民國113年1月交易價格為每平方公尺單價約新臺幣（下同）85,827元，有內政部不動產交易實價查詢資料可佐，應可供作系爭房屋於起訴時客觀交易價格之參考。
2. 又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）113年公告現值均為每平方公尺63,057元，面積合計為133平方公尺，有系爭土地公務用登記謄本可稽（卷第39至41頁），依此計算系爭土地現值為8,386,581元（計算式：63,057×133＝

8,386,581)；而系爭房屋起訴時課稅現值為584,400元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（卷第47頁）。是系爭土地現值加計系爭房屋課稅現值結果為8,970,981元，並可推論系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為6.51%（計算式： $584,400 \div 8,970,981 \div 6.51\%$ ，四捨五入至小數點第4位，下同）。

3.再系爭房屋總面積為500.3平方公尺，其中2樓面積為113.29平方公尺，有系爭房屋公務用登記謄本可考（卷第43頁），可據此推算該2樓空間占系爭房屋總面積比例22.64%（計算式： $113.29 \div 500.3 = 22.64\%$ ）。經以系爭房地於起訴時合理單價每平方公尺85,827元，及系爭房地總價額比例6.51%及2樓空間再占系爭房屋面積比例22.64%計算，該2樓於起訴時客觀合理交易價額應為632,866元（計算式： $85,827 \times 500.3 \times 6.51\% \times 22.64\% \div 632,866$ ），即為本件訴訟標的價額。

三、本件訴訟標的價額核定為632,866元，應徵第一審裁判費6,940元。茲依同法第249條第1項但書規定，限原告於本裁定送達後5日內補繳，逾期不繳即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
高雄簡易庭 法 官 鄭宇鉉

以上正本係照原本作成。

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日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新臺幣1,000元；補繳裁判費部分不得抗告。

中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
書記官 林麗文