臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2673號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

被告 李育璿

一、上列當事人間請求返還租賃物等事件，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；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。課稅現值僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，非當然與市價相當。又租金等相關費用請求並非遷讓房屋之附帶請求，應合併計算其價額。附帶請求損害賠償、違約金或費用者，其於起訴前所生部分，數額已可確定，亦應併算其價額。

二、經查，原告起訴聲明第1項請求被告遷讓返還高雄市○○區○○○路00號5樓之3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82年7月建築完成、位於5樓之7樓華廈建築，有系爭房屋登記公務用謄本可考（卷第51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○○○路00號3樓之1房屋（同棟華廈）最近一次於111年5月交易價

01 格為每平方公尺單價約73,197元，有內政部不動產交易實價
02 查詢資料可佐（卷第63頁），應可供作系爭房屋起訴時客觀
03 上可能交易價格參考。

04 (二)又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段○○段000地號土
05 地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）113年公告
06 現值為每平方公尺114,274元，面積為223平方公尺，權利範
07 圍1000分之21，有系爭土地登記公務用謄本可稽（卷第49
08 頁），依此計算原告持有系爭土地現值為535,145元（計算
09 式： $114,274 \times 223 \times 21 / 1000 \div 535,145$ ，四捨五入至整數位，
10 下同）；而系爭房屋起訴時課稅現值為136,400元，有高雄
11 市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（卷第55頁）。是系爭土
12 地現值加計系爭房屋課稅現值結果為671,545元（計算式：
13 $136,400 + 535,145 = 671,545$ ），並可推論系爭房屋價額占
14 系爭房地總價額比例約為20.31%（計算式：
15 $136,400 \div 671,545 \div 20.31\%$ ，四捨五入至小數點第4位，下
16 同）。

17 (三)再系爭房屋總面積為36.37平方公尺（含公設共有部分，卷
18 第51頁），原告既未表明系爭房屋曾有發生嚴重貶損交易價
19 格情事，經以系爭房地於起訴時合理交易單價每平方公尺
20 73,197元，及占系爭房地總價額比例20.31%計算，系爭房屋
21 於起訴時客觀合理交易價額應為540,688元（計算式：
22 $73,197 \times 36.37 \times 20.31\% \div 540,688$ ），即為此部分訴訟標的價
23 額。

24 三、復加計聲明第2項前段請求給付租金費用16,883元，及聲明
25 第3項前段請求自113年8月13日起至返還系爭房屋日止按月
26 給付12,333元，暨同項後段自各其應給付之日翌日起至清償
27 日止，按週年利率5%計算之利息（計算至訴訟繫屬前一日即
28 113年10月27日，共計2個月15日，數額為30,833元；遲延利
29 息首期自113年9月13日起、次期自113年10月13日起，均至
30 113年10月27日止，遲延利息總額為101元），核定本件訴訟
31 標的價額為588,505元，應徵第一審裁判費6,390元（計算

01 式：540,688+16,883+30,833+101=588,505)。茲依同
02 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
03 繳，逾期不繳即駁回其訴，特此裁定。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
05 高雄簡易庭 法 官 鄭宇鈇

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 費部分不得抗告。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
11 書記官 林麗文