

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2821號

原告 賴○聖

被告 賴○丞

賴○睿

兼上二人

法定代理人 柯○惠

被告 柯○瑄

一、上列原告與被告柯○惠等間遷讓房屋等事件，原告起訴雖據繳納裁判費新臺幣（下同）12,800元，惟按訴訟標的之價額，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。民事訴訟法第77條之1第1項及第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，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）。

二、經查，原告訴之聲明請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○○街00號5樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告，並給付原告375,000元相當租金之不當得利，故本件訴訟標的價額應以系爭房屋價額加計相當租金之不當得利為斷。

1.查系爭房屋於起訴時之課稅現值為819,600元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅繳款書影本在卷可參。而依卷附之系爭房屋建物登記第一類謄本，系爭房屋為民國91年10月30日建築完成，經本院依職權查詢，鄰近系爭房屋且建築條件相當之房屋，於113年3月至4月間之不動產實價登錄交易價格，平均每坪單價為321,000元，有內政部不動產交易實價查詢服務

網查詢資料在卷可稽，據此推算系爭房屋連同基地在內之市場交易價格為10,890,045元（計算式：112.15平方公尺×0.3025（坪）×321,000元＝10,890,045.3元，元以下四捨五入），應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格之參考。

2.系爭房屋所坐落之高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋於下合稱系爭房地）面積為2,577.89平方公尺、當期公告土地現值為每平方公尺125,546元，則系爭房屋占房地總價之比例為21%【計算式：819,600元/〈819,600元＋（2,577.89m²×125,546元/m²×權利範圍932/100000）〉＝0.2136，小數點後4位以下四捨五入】，以此計算系爭房屋於起訴時之客觀上合理價額約為2,286,909元（計算式：10,890,045元×21%＝2,286,909.45元，元以下四捨五入）。

3.從而，本件訴訟標的價額應核定為2,661,909元（計算式：（2,286,909＋375,000＝2,661,909元），應徵第一審裁判費27,433元，扣除已繳納裁判費，尚應補繳14,633元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，命原告於本裁定送達後7日內向本院如數繳納，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
高雄簡易庭 法 官 鄧怡君

以上正本係照原本作成。

本裁定關於核定訴訟標的價額部分，如有不服，得於收受裁定送達後10日內以書狀向本院提出抗告，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。命補繳裁判費部分不得抗告。

中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
書 記 官 林家瑜