

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度雄補字第2906號

原告 蘇月嬌
被告 施秀琴

一、上列當事人間請求遷讓房屋事件，原告起訴雖據繳納裁判費新臺幣（下同）1,110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、第2項。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。

二、經查，原告起訴聲明請求被告遷讓返還高雄市○○區○○街0號6樓之7房屋（下稱系爭房屋），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83年6月建築完成、位於6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○○街0號7樓之2房屋（同棟華廈）最近一次於111年2月交易價格為每平方公尺單價約67,887元，有內政部不動產交易實價查詢資料可佐（卷第53頁），應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格參考。

（二）又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）113年公告現值為每平方公尺86,000元，面積為135平方公尺，原告權利範圍10000分之182，有系爭土地登記公務用謄本可稽（卷第49頁），依此計算原告持有系爭土地現值為211,302元（計算式：86,000×135.×182/10000÷211,302，元以下四捨五入，下同）；而系爭房屋起訴時課稅現值為111,500元，有高雄

市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（卷第45頁）。是系爭土地現值加計系爭房屋課稅現值結果為322,802元（計算式： $211,302+111,500=322,802$ ），並可推論系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為34.54%（計算式： $111,500\div322,802\div34.54\%$ ，四捨五入至小數點第4位，下同）。

(三)再系爭房屋總面積為33.77平方公尺（含主建物及公設共有部分），原告既未表明系爭房屋曾有發生嚴重貶損交易價格情事，經以系爭房地於起訴時合理交易單價每平方公尺67,887元，及占系爭房地總價額比例34.54%計算，系爭房屋於起訴時客觀合理交易價額應為791,845元（計算式： $67,887\times33.77\times34.54\%\div791,845$ ），即為本件訴訟標的價額。

三、本件訴訟標的價額核定為791,845元，應徵第一審裁判費8,700元，扣除前所繳裁判費1,100元，尚應補繳7,600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 114 年 1 月 17 日
高雄簡易庭 法 官 鄭宇鉉

以上正本係照原本作成。

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日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新臺幣1,500元；補繳裁判費部分不得抗告。

中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
書記官 林麗文