

臺灣高雄地方法院民事裁定

114年度雄補字第2194號

原告 璽橋建設開發股份有限公司

法定代理人 許立經

訴訟代理人 蕭力維

兼送達代收人

被告 許翊榛

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。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；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1項、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。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，原告起訴聲明第一項請求被告遷讓返還高雄市○鎮區鎮○路000巷0號、11號及13號房屋（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，分別核定如下：

（一）查系爭房屋皆為民國88年11月建築完成之透天厝建築，有系爭房屋稅籍證明起課年月可考（卷第59、60、61頁）。經查詢與系爭房屋類似條件不動產即門牌號碼高雄市○鎮區鎮○

01 路000巷0號房屋最近一次於113年7月交易價格為每平方公尺
02 單價約新臺幣（下同）98,881元，有內政部不動產交易實價
03 查詢資料可佐，應可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價
04 格參考。

05 (二)又系爭9號房屋坐落基地高雄市○鎮區○○段000000000地號
06 土地（下稱系爭9號土地，與系爭9號房屋合稱系爭房地）11
07 4年公告現值為每平方公尺26,800元，面積為40平方公尺，
08 有系爭9號土地登記公務用謄本可稽（卷第69頁），依此計
09 算原告持有系爭9號土地現值為1,072,000元（計算式： $26,800 \times 40 = 1,072,000$ ）；而系爭房屋起訴時課稅現值為31,400
10 元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（卷第59
11 頁）。是系爭9號土地現值加計系爭房屋課稅現值結果為1,1
12 03,400元（計算式： $1,072,000 + 31,400 = 1,103,400$ ），並
13 可推論系爭9號房屋價額占系爭9號房地總價額比例約為2.8%
14 （計算式： $31,400 \div 1,103,400 \div 2.8\%$ ）。再系爭9號房屋總
15 面積為39.90平方公尺，原告既未表明系爭9號房屋曾有發生
16 嚴重貶損交易價格情事，故以系爭房地於起訴時合理交易單
17 價每平方公尺98,881元，及占系爭房地總價額比例2.8%計
18 算，系爭9號房屋於起訴時客觀合理交易價額應為110,469元
19 （計算式： $98,881 \times 39.90 \times 2.8\% \div 110,469$ ），即為系爭9號
20 房屋訴訟標的價額。

21
22 (三)又系爭11號房屋坐落基地高雄市○鎮區○○段000000000地
23 號土地（下稱系爭11號土地，與系爭11號房屋合稱系爭房
24 地）114年公告現值為每平方公尺26,800元，面積為40平方
25 公尺，有系爭11號土地登記公務用謄本可稽（卷第73頁），
26 依此計算原告持有系爭土地現值為1,072,000元（計算式： $26,800 \times 40 = 1,072,000$ ）；而系爭11號房屋起訴時課稅現值
27 為20,700元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（卷
28 第60頁）。是系爭11號土地現值加計系爭11號房屋課稅現值
29 結果為1,092,700元（計算式： $1,072,000 + 20,700 = 1,092,700$ ），並可推論系爭11號房屋價額占系爭房地總價額比例
30
31

約為1.8%（計算式： $20,700 \div 1,1092,700 \div 1.8\%$ ）。再系爭11號房屋總面積為36.20平方公尺，原告既未表明系爭11號房屋曾有發生嚴重貶損交易價格情事，故以系爭房地於起訴時合理交易單價每平方公尺98,881元，及占系爭房地總價額比例1.8%計算，系爭11號房屋於起訴時客觀合理交易價額應為64,430元（計算式： $98,881 \times 36.20 \times 1.8\% \div 64,430$ ），即為系爭11號房屋訴訟標的價額。

(四)又系爭13號房屋坐落基地高雄市○鎮區○○段000000000地號土地（下稱系爭13號土地，與系爭13號房屋合稱系爭房地）114年公告現值為每平方公尺26,800元，面積為40平方公尺，有系爭13號土地登記公務用謄本可稽（卷第77頁），依此計算原告持有系爭13號土地現值為1,072,000元（計算式： $26,800 \times 40 = 1,072,000$ ）；而系爭13號房屋起訴時課稅現值為28,300元，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書為憑（卷第61頁）。是系爭13號土地現值加計系爭13號房屋課稅現值結果為1,100,300元（計算式： $1,072,000 + 28,300 = 1,100,300$ ），並可推論系爭13號房屋價額占系爭房地總價額比例約為2.5%（計算式： $28,300 \div 1,100,300 \div 2.5\%$ ）。再系爭13號房屋總面積為49.40平方公尺，原告既未表明系爭13號房屋曾有發生嚴重貶損交易價格情事，故以系爭房地於起訴時合理交易單價每平方公尺98,881元，及占系爭房地總價額比例2.5%計算，系爭13號房屋於起訴時客觀合理交易價額應為122,118元（計算式： $98,881 \times 49.40 \times 2.5\% \div 122,118$ ），即為系爭13號房屋訴訟標的價額。

三、查本件加計聲明第2項前段請求被告給付95,550元，並自114年9月1日起至實際遷讓返還房屋之日止按月給付7,350元（計算至訴訟繫屬前一日即114年9月3日，共計3日，給付總額為735元），核定本件訴訟標的價額為393,302元（計算式： $110,469 + 64,430 + 122,118 + 95,550 + 735 = 393,302$ ），應徵第一審裁判費5,400元。因此依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定送達5日內補繳，超過

期限不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 114 年 12 月 2 日

高雄簡易庭 法 官 黃宣撫

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 12 月 2 日

書 記 官 賴怡靜