臺灣高雄地方法院民事裁定

114年度雄補字第3047號

原　　告　兆基屋管股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李建成

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　孫念瑜

000000000000000000

一、上列當事人間請求返還房屋等事件，原告起訴未據繳納裁判費。按核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；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，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第1項前段、第2項定有明文。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。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，原告訴之聲明第1項請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路000號2樓之5樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，此部分訴訟標的價額應以系爭房屋起訴時客觀市場交易價額為斷，本院核定如下：

㈠查系爭房屋為民國85年3月建築完成、位於11層大樓之2樓建築，有系爭房屋登記公務用謄本可考（卷第65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000號2樓之7房屋最近一次於114年8月交易單價約為每平方公尺新臺幣（下同）104,730元，有內政部不動產交易實價查詢資料可佐，應可供作系爭房屋起訴時客觀上交易價格參考。

㈡又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）115年公告現值為每平方公尺161,911元，面積為441平方公尺，訴外人王榆鈞持有權利範圍10000分之88，有系爭土地登記公務用謄本可佐（卷第61頁），依此計算原告持有系爭土地現值為628,344元（計算式：161,911×441×88/10000≒628,344，四捨五入至整數位，下同），再加計系爭房屋115年度（114年7月1日起算）現值494,600元（卷第57頁），系爭房地總價額為1,122,944元（計算式：628,344＋494,600＝1,122,944），並可推論系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約為44.04%（計算式：494,600÷1,122,944≒44.04%，四捨五入至小數點第4位，下同）。

㈢系爭房屋面積為116.01平方公尺（含附屬建物及公設共有部分），經以系爭房地於起訴時合理交易單價每平方公尺104,730元計算，系爭房地於起訴時客觀交易價格約為12,149,727元，再乘以系爭房屋價額占系爭房地總價額比例44.04%，系爭房屋於起訴時客觀上合理價額約為5,350,740元（計算式：104,730×116.01×44.04%≒5,350,740），即為此部分訴訟標的價額。

三、復加計聲明第2項請求給付14,667元，及第3項請求自114年10月13日起至返還系爭房屋日止，按月（期）給付16,000元，暨各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（計算至訴訟繫屬前一日即114年12月3日，共計1個月21日，總額為27,244元），本件訴訟標的價額核定為5,392,651元（計算式：5,350,740＋14,667＋27,244＝5,392,651），應徵第一審裁判費64,680元。茲依民事訴訟法第249

條第1項但書規定，命原告於本裁定送達後5日內如數繳納，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　16　　日

高雄簡易庭　法　　官　周子宸

以上正本係照原本作成。

本裁定關於核定訴訟標的金額部分得抗告，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；命補繳裁判費部分不得抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　16　　日

書　記　官　黃琬婷