

臺灣高雄地方法院民事裁定

115年度雄補字第168號

原告 振吉電化廠股份有限公司

法定代理人 李文璋

訴訟代理人 薛西全律師

劉妍孝律師

廖強志律師

被告 蘇常正

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，原告起訴雖據繳納裁判費新臺幣（下同）1,500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；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1項、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○○市○○區○○路000○○0號房屋（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：

（一）查系爭房屋為民國66年4月建築完成、位於10層公寓之7樓建

01 築，有系爭房屋登記公務用謄本可考（本院卷第57頁）。經
02 查詢與系爭房屋類似條件不動產即門牌號碼高雄市○○區○
03 ○○路000○○號於113年5月交易單價約為每平方公尺53,38
04 1元，有內政部不動產交易實價查詢資料可佐，應可供作系
05 爭房屋起訴時客觀上交易價格參考。

06 (二)又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段000地號土地（下
07 稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）115年公告現值為
08 每平方公尺102,016元，面積為435平方公尺，原告持有權利
09 範圍10000分之166，有系爭土地登記公務用謄本可佐（本院
10 卷第58頁），依此計算原告持有系爭土地現值為736,658元
11 （計算式： $102,016 \times 435 \times 166 / 10000 = 736,658$ ，元以下四
12 捨五入，下同），再加計系爭房屋115年度課稅現值163,000
13 元（本院卷第61頁），系爭房地總價額為899,658元（計算
14 式： $736,658 + 163,000 = 899,658$ ），並可推論系爭房屋價
15 額占系爭房地總價額比例約為18.12%（計算式： $163,000 \div 899,658 = 18.12\%$ ，四捨五入至小數點第4位）。

17 (三)系爭房屋面積為47.13平方公尺，經以系爭房地於起訴時合
18 理交易單價每平方公尺53,381元計算，系爭房地於起訴時客
19 觀交易價格約為2,515,847元，再乘以系爭房屋價額占系爭
20 房地總價額比例18.12%，系爭房屋於起訴時客觀上合理價額
21 約為455,871元（計算式： $53,381 \times 47.13 \times 18.12\% = 455,871$ ）
22 ），即為此部分訴訟標的價額。

23 三、復加計聲明第2項請求給付22,500元本息，暨第3項請求自11
24 4年10月22日起至返還系爭房屋日止按月給付4,500元（計算
25 至訴訟繫屬前一日即115年1月4日，共計2個月14日，總額為
26 11,032元），本件訴訟標的價額核定為489,404元（計算
27 式： $455,871 + 22,500 + 11,032 = 489,403$ ），應徵第一審裁
28 判費6,570元，扣除前所繳裁判費1,500元，原告尚應補繳5,
29 070元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於
30 本裁定送達後5日內如數繳納，逾期不繳，即駁回原告之
31 訴，特此裁定。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 27 日
02 高雄簡易庭 法 官 周子宸
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
05 納裁判費新台幣1,500元。
06 中 華 民 國 115 年 4 月 27 日
07 書 記 官 黃琬婷