

臺灣高雄地方法院民事裁定

115年度雄補字第301號

原告 李依潔

被告 陳仲佐

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。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巷00號房屋內位於4樓之D1房間（下各稱系爭房屋、D1房間）騰空遷讓返還原告，此部分訴訟標的價額應以D1房間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2月建築完成之5層公寓，有系爭房屋登記公務用謄本可考（本院卷第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○○○路000巷0號4樓房屋最近一次於113年4月交易單價約為每平方公尺新臺幣（下同）55,762元，有內政部不動產交易實價查詢資料可

01 佐（本院卷第33、35頁），應可供作系爭房屋起訴時客觀上
02 交易價格參考。

03 (二)又系爭房屋坐落基地高雄市○○區○○段○○段000地號土
04 地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）115年公告
05 現值為每平方公尺69,145元，面積為89平方公尺，原告持有
06 權利範圍全部，有系爭土地登記公務用謄本可佐（本院卷第
07 52頁），依此計算原告持有系爭土地現值為6,153,905元
08 （計算式： $69,145 \times 89 = 6,153,905$ ），再加計系爭房屋115
09 年度課稅現值1,040,200元（本院卷第48頁），系爭房地總
10 價額為7,194,105元（計算式： $6,153,905 + 1,040,200 = 7,194,105$ ），並可推論系爭房屋價額占系爭房地總價額比例約
11 為14.46%（計算式： $1,040,200 \div 7,194,105 \div 14.46\%$
12 ，四捨五入至小數點第4位）。

13 (三)系爭房屋面積為413.25平方公尺（含附屬建物部分），經以
14 系爭房地於起訴時合理交易單價每平方公尺55,762元計算，
15 系爭房地於起訴時客觀交易價格約為23,043,647元，再乘以
16 系爭房屋價額占系爭房地總價額比例14.46%，系爭房屋於
17 起訴時客觀上合理價額約為3,332,111元（計算式： $55,762 \times$
18 $413.25 \times 14.46\% \div 3,332,111$ ，四捨五入至整數位，下
19 同），並據原告陳報D1房間約占4樓面積之2分之1即34.28平
20 方公尺（本院卷第51頁），僅占系爭房屋總面積比例約為8.
21 3%，是D1房間於起訴時客觀合理交易價額應為276,565元
22 （計算式： $3,332,111 \times 8.3\% \div 276,565$ ），即為此部分訴訟
23 標的價額。
24

25 三、復加計聲明第2項請求自114年9月1日起至返還系爭房屋日止
26 按月賠償1,000元（計算至訴訟繫屬前一日即115年1月19
27 日，共計4個月19日，總額為4,613元），本件訴訟標的價額
28 核定為281,178元（計算式： $276,565 + 4,613 = 281,178$ ），
29 應徵第一審裁判費3,970元。茲依民事訴訟法第249條第1項
30 但書規定，命原告於本裁定送達後5日內如數繳納，逾期不
31 繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 14 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 5 月 14 日
07 書 記 官 黃琬婷