

臺灣高雄地方法院民事裁定

115年度雄補字第576號

原告 翡冷翠有限公司

法定代理人 陳建聖

訴訟代理人 呂郁斌律師

被告 劉雨錡

上列當事人間請求遷讓房屋事件，原告起訴固繳納裁判費新臺幣（下同）4,360元，惟按核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準。民事訴訟法第77條之1第2項定有明文。又請求遷讓房屋之訴，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（最高法院110年度台抗字第720號民事裁判要旨參照）。查：（一）原告訴之聲明第1項請求被告將高雄市○鎮區○○路00號（下稱系爭房屋）3樓304號、305號包廂騰空遷讓返還予原告，是以原告主張其為系爭房屋實際所有權人，其因勝訴可得之利益，應以起訴時系爭房屋之交易價額為準。本院審酌系爭房屋於民國91年6月19日興建完成（屋齡23年10月，未滿1月者以1月計），為鋼筋混凝土造建物，總面積356.26平方公尺（折合108坪，計算式： $356.26 \times 0.3025 = 107.7$ ，小數點以下四捨五入，下同），有建物登記謄本為憑（見本院卷第29頁），另參考與系爭房屋客觀條件相當之鄰近房地即高雄市前鎮區中華五路947巷1號8樓之2、947巷8號12樓之1、1007巷18號11樓，於114、115年間之買賣成交總價依序為每坪173,802元、187,878元、211,792元，平均交易單價為每坪191,157元，有內政部不動產交易實價查詢網頁在卷可稽（見本院卷第49至54頁），據此推算系爭房屋連同基地在內之市場交易價格為20,644,956元（計算式： $191,157 \times 108 = 20,644,956$ ），佐以系爭房屋114年

01 度之課稅現值為2,259,700元，有房屋稅繳款書為憑（見本院
02 卷第13頁），而系爭房屋坐落基地即高雄市○鎮區○○段○○
03 段000地號土地（總面積為30,265.13平方公尺），原告之權利
04 範圍為十萬分之317，按公告現值每平方公尺78,500元，核計
05 基地總現值為7,531,326元（計算式： $78,500 \times 30,265.13 \times 317 /$
06 $100000 = 7,531,326.2$ ，元以下四捨五入，下同），可知系爭房
07 屋課稅現值佔房屋暨坐落基地公告現值總價之比例為23%（計
08 算式： $2,259,700 \div [2,259,700 + 7,531,326] = 0.2308$ ，取至小數
09 點下兩位四捨五入），應按前開比例計算系爭房屋起訴時之市
10 場交易價格以4,748,340元為合理價格（計算式： $20,644,956 \times$
11 $23\% = 4,748,339.88$ ），再依原告請求被告騰空遷讓返還之304
12 號、305號包廂面積約為26平方公尺（折合8坪，計算式： $26 \times$
13 $0.3025 = 7.865$ ，小數點以下四捨五入，見本院卷第33頁），是
14 按304號、305號包廂面積佔建物總面積之比例，計算304號、3
15 05號包廂價額以351,729元為合理適當（計算式： $4,748,340 \times$
16 $8/108 = 351,728.8$ ），爰核定此部分標的價額為351,729元。

17 (二)從而，本件訴訟標的價額應核定為351,729元，應徵第一審裁
18 判費4,880元，經扣除原告已繳裁判費4,360元後，尚應補繳裁
19 判費520元（計算式： $4,880 - 4,360 = 520$ ）。茲依民事訴訟法第
20 249條第1項但書規定，命原告於收受本裁定送達後5日內向本
21 院如數繳納，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

22 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日
23 高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 納抗告費新臺幣1,500元。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日
28 書 記 官 陳秋燕