臺灣高雄地方法院民事裁定

111年度雄補字第94號

原　　告　蘇雪美

被　　告　莊建成

一、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 、2 項、第77條之2 第1 項前段、第2 項分別定有明文。又以租賃關係已經終止為原因，請求遷讓房屋之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的價額應以起訴時房屋之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準（最高法院100 年台抗字第42號民事裁定參照）。而稅務機關核定之房屋課稅現值，非當然與市價相當，法院仍應調查，以核定訴訟標的之價額；另租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還房地之訴訟標的合併計算價額（最高法院108 年度台抗字第149 號、107 年台抗字第897 號民事裁定參照）。又斟酌地政機關就不動產之交易價格，已採實價登錄制度，故鄰近條件相近之不動產於一定期間內所登錄之交易價格，自較一般建築物建造單價乘以房屋折舊率抑或課稅現值，更趨近於客觀之市場交易價格。

二、查：

（一）原告訴之聲明第1 項請求被告應將門牌號碼高雄市○○區○○路○ 號1 樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告部分：

1.依前開規定及說明，此部分訴訟標的價額應以房屋價值為準。系爭房屋於民國68年間建築完成，為總樓層5 層樓建物中之第1 層房屋，建物總面積（含騎樓）99.94 平方公尺（以每平方公尺為0.3025坪計算，換算為30.23 坪，小數點以下四捨五入），有系爭房屋建物登記公務用謄本在卷可稽。又本件原告並未陳報系爭房屋於起訴時之交易市價，

經本院依職權查詢與系爭房屋鄰近條件相當之房屋實價登錄交易價格，與系爭○○○區段○○○路○ 號房屋（五層樓公寓之第1 層，建築總面積26.32 坪、交易時屋齡41年）於109 年12月間之交易價額為新台幣（下同）680 萬元，有內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料在卷可稽，換算每坪單價約25萬8,000 元，可供作系爭房屋起訴時客觀上可能交易價格之參考，並依此推算系爭房屋及其坐落基地（高雄市○○區○○段○○段000 地號土地，權利範圍1000分之46，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）於起訴時之客觀上可能交易價格約為779 萬9,34 0元（計算式：30.23 坪x每坪 25萬8,000 元＝779 萬9,3 40元）。

2.又系爭房屋於本件起訴時之課稅現值為10萬8,900 元，有系爭房屋111 年度課稅明細表為憑。而系爭土地111 年度之公告現值為每平方公尺61,000元、總面積為639 平方公尺、權利範圍為1000分之46等節，亦有系爭土地登記公務用謄本可佐，依此計算系爭土地公告現值為179 萬3,034 元（計算式：6 萬1,000 元x 639 平方公尺x 46/1000 ＝1,793,034 ）。依此推算系爭房屋價額占系爭房地總價額之比例約為5.7 %【計算式：系爭房屋課稅現值10萬8,90 0元÷ 190 萬1,934 元（系爭房屋課稅現值10萬8,900 元加計系爭土地公告現值179 萬3,034 元）】。是系爭房屋於起訴時之客觀合理價額約為44萬4,562 元（計算式：系爭房地於起訴時之客觀上可能交易價額779 萬9,340 元x 5.7 %＝44萬4,562 元，小數點以下四捨五入，此計算式係參照臺灣高等法院108 年度上字第766 號裁定、最高法院110 年度台抗字第720 號裁定）。故本件訴之聲明第1 項訴訟標的價額核定為44萬4,562 元。

（二）原告訴之聲明第2 項請求給付積欠租金10萬3,700 元部分，非屬返還房地之附帶請求，價額應合併計算。

（三）從而，本件訴訟標的價額核定為54萬8,262 元（計算式：44萬4,562 元＋10萬3,700 元＝54萬8,262 ），應徵第一審裁判費5,950 元，扣除原告已繳納之裁判費1,110 元，

尚應補繳裁判費4,840元。爰依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達7日內補繳裁判費4,840元，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　24　　日

高雄簡易庭　法　官　顏珮珊

以上正本係照原本作成。

本裁定關於核定訴訟標的價額部分，如有不服，得於收受裁定送達後10日內以書狀向本院提出抗告，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。命補繳裁判費部分不得抗告。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　林雅姿