

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度補字第950號

原告 盧志鈞

被告 蘇吉雄
蘇謝麗紋

蘇淑貞
洪誠陽

上列當事人間請求確認優先承購權存在等事件，原告起訴未繳納裁判費：

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。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77條之1第1項至第3項定有明文。次按以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之，民事訴訟法第77條之2第1項定有明文。再按優先承買權為財產權之一種，其因此涉訟，自應就其爭買之標的物之交易價額，據以核定訴訟標的價額及計算裁判費（司法院院字第624號解釋、最高法院100年度台抗字第483號裁定意旨參照）。復按所謂交易價額，應以市價為準；土地公告地價係直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價時，依平均地權條例第15條第4款規定所公告之地價；土地公告現值則係直轄市或縣（市）政府依同條例第46條規定每年所公告之土地現值，乃政府機關對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，非不得認與市價相當而作為核定訴訟標的價額之參考（最高法院111年度台抗字第1033號裁定意旨參照）。

01 二、本件原告起訴主張其與被告蘇吉雄、蘇謝麗紋、蘇淑貞均為
02 附表所示土地之共有人，應有部分各5分之1，蘇吉雄、蘇謝
03 麗紋、蘇淑貞與被告洪誠陽於民國113年5月21日簽立不動產
04 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由洪誠陽以新臺幣（下
05 同）3,373,498元向蘇吉雄、蘇謝麗紋、蘇淑貞購買附表所
06 示土地應有部分5分之3（下稱系爭應有部分），並通知原告
07 依相同買賣條件行使優先購買權，實際上，被告間密謀合議
08 以嚴苛之買賣條件，欲阻止原告行使優先購買權。變更後聲
09 明第1項為請求確認系爭買賣契約為無效，原告就此所有利
10 益為能免於以3,373,498元購買系爭應有部分，此部分訴訟
11 標的價額為3,373,498元；聲明第2項為蘇吉雄、蘇謝麗紋、
12 蘇淑貞應與原告重新簽定雙方均能接受之不動產買賣契約，
13 以便原告能順利行使優先購買權，此部分訴訟標的價額應依
14 爭買之標的物即系爭應有部分之交易價額定之，考量附表所
15 示土地之使用分區為道路用地，前於111年8月間係以每坪3
16 8,658元購得附表所示土地應有部分5分之1，換算每平方公
17 尺為11,694元，遠低於土地公告現值，有內政部不動產交易
18 實價查詢資料在卷可稽，揆諸前揭說明，爰以土地起訴時之
19 公告現值計算系爭應有部分之交易價額3,273,600元（計算
20 式： $124\text{m}^2 \times 44,000\text{元}/\text{m}^2 \times 3/5 = 3,273,600\text{元}$ ），趨近於客觀
21 市場交易價格，此部分訴訟標的價額為3,273,600元。又上
22 開2項標的均係原告基於行使優先購買權之法律地位而為請
23 求，目的在於取得系爭應有部分之所有權，係屬數項標的互
24 相競合之情形，且自經濟上觀之，其訴訟目的一致，不超出
25 終局標的範圍，本件訴訟標的價額，應擇其價額最高者。是
26 本件訴訟標的價額核定為3,373,498元，應徵第一審裁判費3
27 4,462元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原
28 告於收受本裁定送達7日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，
29 特此裁定。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
31 民事審查庭 法官 楊佩蓉

01 正本係照原本作成。

02 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗
03 告費新臺幣1,000元。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

05 書記官 陳展榮

06 附表：

07

編號	土地	盧志鈞之權利範圍	蘇吉雄、蘇謝麗紋、蘇淑貞之權利範圍
1	高雄市○○區○○段0000地號土地（面積：124平方公尺，公告現值：44,000元/平方公尺）	5分之1	5分之3（每人各5分之1）