臺灣新北地方法院民事裁定

112年度補字第1217號

原　　告　盈億資產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃盈源

000000000000000000

被　　告　王張秀琴

　　張麗玲

000000000000000000

　　林張秀英

上　一　人

訴訟代理人　吳勝文

被　　告　蕭惠馨

上列當事人間請求分割共有物事件，原告起訴未據繳納裁判費。按因地上權涉訟，其價額以1年租金15倍為準；無租金時，以1年所獲可視同租金利益之15倍為準；如1年租金或利益之15倍超過其地價者，以地價為準；分割共有物涉訟，以原告因分割所受利益之價額為準，民事訴訟法第77條之4、第77條之11分別定有明文。經查，本件原告起訴聲明請求就兩造共有如附表所示建物（下稱系爭建物）及土地（下稱系爭土地）所設定之地上權（下稱系爭地上權）予以分割，揆諸前揭規定，本件訴訟標的價額即應以原告因分割系爭建物及系爭地上權所得受利益之價額為據。復依地價調查估計規則（下稱系爭估價規則）第12條規定，建物現值係以「建物重建價格」扣除「建物累積折舊額」，且各建物單價，應以不同主體構造種類之建物標準單價為準，其簡化之計算公式為【建物現值＝建物單價×〈1-（年折舊率×經歷年數）〉×建物面積】，可知上開規定所定公式，係將建物各種條件綜合評估後再計算建物現值。鑑於內政部不動產交易實價登錄系統，現查無與系爭建物條件相當之建物之交易資料，系爭估價規則所定上開公式應可作為計算系爭建物客觀現值之依據。又系爭建物為土造建物，建築完成日期為民國2年1月10日，面積共計59平方

公尺乙節，有建物登記謄本在卷可憑（見調字卷第19至20頁），參諸新北市地價調查用建築改良物標準單價表，土造建物之每平方公尺平均單價為新臺幣（下同）8,700元【計算式：（單價上限12,300元＋單價下限5,100元）÷2＝8,700元】，而依新北市政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表，土造建物之每年折舊率為5.5%，耐用年數為18年，而系爭建物已逾最長耐用年數，則於計算折舊時，即應以最長耐用年數18年計算。是系爭建物於本件起訴時之現值應為5,133元【計算式：8,700元×（1－〈每年折舊率5.5%×耐用年數18年〉）×面積59平方公尺＝5,133元】。又系爭地上權之地租在土地登記謄本上記載為「空白」乙節，有他項權利證明書及土地登記謄本在卷可佐（見調字卷第15至18頁），且原告亦未陳報系爭地上權之租金，是系爭地上權應以無約定租金之情核定其訴訟標的價額。再無約定租金者，依土地法第105條準用第97條規定，其1年所獲可視同租金利益之15倍共計應為1,863,449元（計算式：系爭土地之申報地價每平方公尺20,960元×系爭地上權設定權利範圍59.27平方公尺×年息10%×15＝1,863,449元，元以下四捨五入），而其地價則為8,594,150元（計算式：系爭土地公告現值每平方公尺145,000元×系爭地上權設定權利範圍59.27平方公尺＝8,594,150元），因系爭地上權1年所獲可視同租金利益之15倍並未超過地價，故以1年所獲可視同租金利益之15倍即1,863,449元為準。另原告就系爭建物及系爭地上權之應有部分為1/8，是原告因分割系爭建物及系爭地上權所受利益之價額為233,573元【計算式：（5,133元＋1,863,449元）×1/8 ＝233,573元，元以下四捨五入】，故本件訴訟標的價額核定為233,573元，應徵收第一審裁判費2,540元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定後5日內補繳，逾期不繳，即駁回原告之訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

民事第七庭　　法　官　李宇銘

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內向

本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　李律廷

==========強制換頁==========

附表：

編號	土地坐落					面積	權利範圍	地上權設定權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	新北市	新莊區	豐年		35	102.17	全部	共計59.27平方公尺
2	新北市	新莊區	豐年		35-1	1.81	全部	

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌	建物面積（平方公尺）	權利範圍
1	212	新北市○○區○○段00○0000地號	新北市○○區○○路000號	層次面積：59.00	全部