

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度補字第1059號

原告 智雄工程股份有限公司

法定代理人 張博欽

原告 蔡正諒

林碧蓮

蔡佳騏

蔡宜矜

蔡桂芬

共同

訴訟代理人 吳存富律師

林修平律師

被告 沛豐貿易有限公司

法定代理人 范美瑛

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達翌日起15日內，具狀查報門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋於起訴時（即民國114年5月16日）之市場交易價值，並提出相關證明文件（包括但不限於：鑑價報告、房屋仲介行情證明等，但不可以稅捐機關之課稅現值為依據），據以計算訴訟標的價額（即新北市○○區○○街00號房屋市場交易價值+新臺幣2億8,250萬2,238元），並依民事訴訟法第77條之13所定費率，自行補繳第一審裁判費，逾期未補正，即駁回其訴。

理 由

一、按：

（一）民事訴訟法第249條第1項但書第6款規定「原告之訴，有下

01 列各款情形之一者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補  
02 正者，審判長應定期間先命補正：六、起訴不合程式或不備  
03 其他要件。」；第77條之1第1項、第2項前段規定「訴訟標  
04 的之價額，由法院核定。」、「核定訴訟標的之價額，以起  
05 訴時之交易價額為準。」；第77條之2第1項、第2項「以一  
06 訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標  
07 的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額  
08 最高者定之。」、「以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害  
09 賠償、違約金或費用者，不併算其價額。」。

10 (二)所謂交易價額，應以市價為準。又地政機關就不動產之交易  
11 價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄  
12 之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴  
13 訟標的價額之基準。至土地公告現值係直轄市或縣(市)政  
14 府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調  
15 整、評估之結果，雖得據為核定訴訟標的價額之參考，但非  
16 當然與市價相當。倘原告起訴時訴訟標的之市場實際成交價  
17 額，高或低於公告現值，仍應以市場實際交易價額為準(最  
18 高法院110年度台抗字第325號裁定意旨參照)。

## 19 二、查：

20 (一)原告起訴未繳納裁判費，訴之聲明如附表，是本件訴訟標的  
21 價額應以新北市○○區○○○街00號房屋(下稱系爭房屋)  
22 於起訴時之交易價值+新北市○○區○○段○○○段00000  
23 地號、250-4地號土地(下合稱系爭土地)於起訴時之交易  
24 價值+第二項聲明請求金額共新臺幣(下同)216萬8,442元  
25 +第三項聲明請求損害賠償計至起訴前1日止之金額共91萬  
26 8,576元(計算式如附表)為核定。

27 (二)又本院依職權函詢新北市政府地政局協助估定系爭房屋建物  
28 現值，然經函覆系爭房屋為未辦理登記之建物，此有新北  
29 市政府地政局函附卷可佐(見本院卷第67頁)，是本院無從以  
30 內政部不動產交易實價查詢核定系爭房屋價額，爰依前揭規  
31 定，命原告限期查報系爭房屋於起訴時(即民國114年5月16

01 日)之市場交易價值,並提出相關證明文件(包括但不限  
02 於:鑑價報告、房屋仲介行情證明等,但不可以稅捐機關之  
03 課稅現值為依據)。

04 (三)另本院依職權查詢系爭土地之登記謄本(見本院卷第71至79  
05 頁),系爭土地均屬一般農業區交通用地,於114年之公告  
06 現值均為2萬4,100元/m<sup>2</sup>,又本院依職權查詢內政部不動產  
07 交易實價,鄰近系爭土地且同屬一般農業區交通用地之土地  
08 近年交易價格約為5萬2,276元/m<sup>2</sup>,此有內政部不動產交易  
09 實價查詢服務網列印資料存卷可佐,則審酌實價登錄之交易  
10 價格應趨近於客觀之市場交易價格,而與市價相當,是系爭  
11 土地之價額應以該實價登錄之交易價格為計算標準,為2億  
12 7,941萬5,220元(即交易價格5萬2,276元/m<sup>2</sup>×系爭土地面積  
13 【495m<sup>2</sup>+4,850m<sup>2</sup>】)。

14 (四)從而,本件訴訟標的價額應為系爭房屋於起訴時之交易價值  
15 +2億8,250萬2,238元(即2億7,941萬5,220元+216萬8,442  
16 元+91萬8,576元),爰依前揭規定,命原告限期查報系爭  
17 房屋之市場交易價值,再依民事訴訟法第77條之13規定,據  
18 此計算應徵收之第一審裁判費並自行繳納,逾期未補正,即  
19 駁回其訴。

20 三、茲依民事訴訟法第249條第1項但書裁定如主文。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日  
22 民 事 第 五 庭 法 官 劉 容 好

23 附表  
24

編號	訴之聲明(新臺幣)	訴訟標的金額/價額(新臺幣)
1	被告應將門牌號碼新北市○○區○○○街00號房屋及新北市○○區○○段○○○段00000地號、250-4地號土地遷讓返還予原告。	具狀查報新北市○○區○○○街00號房屋之市場交易價值 2億7,941萬5,220元 (即交易價格5萬2,276元/m <sup>2</sup> ×系爭土地面積【495m <sup>2</sup> +4,850m <sup>2</sup> 】)
2	被告應給付原告智雄工程股份有限公司117萬9,051元、原告蔡正諒32萬9,790元、原告林碧蓮32萬9,790元、原告蔡佳騏10萬9,939元、原告蔡宜羚10萬9,936元、原告蔡桂芬10萬9,936元、	216萬8,442元
3	被告應自114年4月10日起至返還第一項所示建	91萬8,576元

(續上頁)

01

物及土地之日止，按月給付原告智雄工程股份有限公司41萬1,982元、原告蔡正諒11萬9,212元、原告林碧蓮11萬9,212元、原告蔡佳騏3萬9,738元、原告蔡宜羚3萬9,737元、原告蔡桂芬3萬9,737元。	(即76萬9,618元【即41萬1,982元+11萬9,212元+11萬9,212元+3萬9,738元+3萬9,737元+3萬9,737元】×1又31分之6個月，元以下四捨五入)
--	---

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

05

中 華 民 國 114 年 6 月 16 日

06

書記官 廖宇軒