

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度審重訴字第197號

原告 林文智
劉沂蓓

丁明侃
呂寧祐
王姿嵐
蔡宗府
李依婷
蔡元豪
鄭亦婷
余文偉
楊艷紅

上十一人共同

訴訟代理人 蘇三榮律師

被告 歆絜建設股份有限公司

法定代理人 陳怡君

被告 卜義洋

臺灣新光商業銀行股份有限公司

上 一 人

法定代理人 賴進淵

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣6,004萬元。

原告應於裁定送達後7日內補繳第一審裁判費新臺幣43萬496元，逾期不繳，即駁回其訴。

理 由

01 一、按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以
02 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的
03 所有之利益為準。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調
04 查證據。為民事訴訟法第77條之1第1項、第2項及第3項
05 所明定。準此，訴訟標的價額之核定，固屬法院職權，惟法
06 院核定該價額並非漫無限制，仍應調查事實，依客觀情況定
07 之。又動產或不動產之交易價額常受買賣雙方之需求、主觀
08 好惡、目的及利用價值等之影響，若當事人間就該交易價額
09 有所爭執，尤應調查實際情形以為核定訴訟標的價額之依
10 據。是此所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而
11 言。（最高法院99年度臺抗字第88號裁定意旨參照）。又以
12 一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。民事訴訟法第77
13 條之2第1項前段定有明文。

14 二、經查，原告起訴主張，原告等各為如附表不動產標的欄位所
15 示之預售屋（下合稱系爭不動產）之買受人，依據各原告與
16 被告歆絜建設股份有限公司（下稱歆絜公司）與被告卜義洋
17 （下稱卜義洋）簽立之「A3歆捷境」預售屋契約（下合稱系
18 爭契約），建案預售屋於民國（下同）113年12月10日取得
19 使用執照，應於4個月內移轉所有權完畢，故被告歆絜公司
20 及卜義洋應於114年4月10日前移轉系爭不動產所有權予原告
21 等人，惟被告迄辦理未移轉。又依系爭契約之約定，系爭不
22 動產應辦理履約保證，履約保證方式為不動產開發信託，是
23 系爭不動產及興建資金已交付被告臺灣新光商業銀行股份有
24 限公司（下稱新光銀行）信託管理，故系爭不動產取得使用
25 執照後，均信託登記於新光銀行名下。詎料，原告等向新光
26 銀行請求移轉系爭不動產所有權時，新光銀行以歆絜公司關
27 於系爭不動產開發信託之「信託受益權」遭債權人聲請扣
28 押，法院執行命令禁止新光銀行處分信託受益權或對債務人
29 清償為由，拒不履行過戶事宜。是原告等爰依系爭契約之約
30 定，提起本件訴訟。並聲明：（一）歆絜公司、卜義洋應指示新
31 光銀行將附表編號1所示之房屋、坐落基地所有權，移轉登

01 記予原告林文智。新光銀行股份有限公司應將附表編號1所
02 標示之房屋、坐落基地所有權，移轉登記予原告林文智。(二)
03 歆絜公司、卜義洋應指示新光銀行將附表編號2所示之房
04 屋、坐落基地所有權，移轉登記予原告劉沂蓓。新光銀行股
05 份有限公司應將附表編號2所標示之房屋、坐落基地所有
06 權，移轉登記予原告劉沂蓓(三)歆絜公司、卜義洋應指示新
07 光銀行將附表編號3所示之房屋、坐落基地所有權，移轉登
08 記予原告丁明侃。新光銀行股份有限公司應將附表編號3所
09 標示之房屋、坐落基地所有權，移轉登記予原告丁明侃(四)歆
10 絜公司、卜義洋應指示新光銀行將附表編號4所示之房屋、
11 坐落基地所有權，移轉登記予原告呂寧祐、王姿嵐。新光銀
12 行股份有限公司應將附表編號4所標示之房屋、坐落基地所
13 有權，移轉登記予原告呂寧祐、王姿嵐(五)歆絜公司、卜義洋
14 應指示新光銀行將附表編號5所示之房屋、坐落基地所有
15 權，移轉登記予原告蔡宗府、李依婷。新光銀行股份有限公
16 司應將附表編號5所標示之房屋、坐落基地所有權，移轉登
17 記予原告蔡宗府、李依婷(六)歆絜公司、卜義洋應指示新光銀
18 行將附表編號6所示之房屋、坐落基地所有權，移轉登記予
19 原告蔡元豪、鄭亦婷。新光銀行股份有限公司應將附表編號
20 6所標示之房屋、坐落基地所有權，移轉登記予原告蔡元
21 豪、鄭亦婷(七)歆絜公司、卜義洋應指示新光銀行將附表編號
22 7所示之房屋、坐落基地所有權，移轉登記予原告余文偉、
23 楊艷紅。新光銀行股份有限公司應將附表編號7所標示之房
24 屋、坐落基地所有權，移轉登記予原告余文偉、楊艷紅。

25 三、次查，原告本件請求，係以取得系爭不動產為目的，是本件
26 訴訟標的價額即應以系爭不動產交易價額為準。參以原告所
27 提房屋預定買賣契約書影本所載契約總價（即附表契約總價
28 欄未所示），系爭不動產買賣價款，合計為6,004萬元。原
29 告起訴雖主張應以原告等目前已繳款項，或以系爭不動產契
30 約總價扣除系爭不動產上設有第三人中國租賃股份有限公司
31 融資借款抵押權（其金額即前開所述原告等目前已繳款

項），計算本件訴訟標的價額，惟查，本件原告係主張移轉系爭不動產所有權，以取得系爭不動產為目的，自應以系爭不動產價值而為計算，況且，抵押權必須依附於特定債權而存在，而系爭不動產所設定之抵押債權債務關係，並非發生與原告間，系爭不動產價值自不應將系爭不動產所負債務扣除。再者，原告亦無提出系爭不動產之鑑價報告，以佐證系爭不動產之價值為何。從而，本件訴訟標的價額，應以系爭不動產交易價額即附表所示契約總價為計算。又本件原告等分別對被告所為請求各自獨立，核屬普通共同訴訟，各原告間之訴訟標的金額應各自獨立，亦得合併加計總額核定訴訟費用，惟原告起訴時是以自行計算之合併加計總額繳納部分裁判費，本院無從得知原告起訴時所繳部分裁判費中，各原告所占比例為何，故本件應以合併加計總額核定訴訟費用，是訴訟標的價額合計為6,004萬元（即附表所示契約總價之加總），應共同繳納第一審裁判費55萬8,852元，以原告起訴時所繳128,356元扣抵後，尚應共同補繳第一審裁判費43萬496元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達7日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
民事第八庭 法 官 張紫能

以上正本係照原本作成。

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，並應繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
書記官 劉馥瑄

附表：

編號	原告	不動產標的	契約總價 (新台幣)
1	林文智	建號：新北市○○區○○段○○段0000○號、同段3088建號（權利範圍5800/100000） 地號：新北市○○區○○段○○段000地號（持分539/10000；含車位基地持分10/10000）	968萬元（本院卷42頁）

		門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷0號4樓	
2	劉沂蓓 (原名:劉蘊藍)	建號：新北市○○區○○段○○段0000○號、同段3088建號(權利範圍2585/100000) 地號：新北市○○區○○段○○段000地號(持分342/10000) 門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷0○0號3樓	580萬元(本院卷88頁)
3	丁明侃	建號：新北市○○區○○段○○段0000○號、同段3088建號(權利範圍2585/100000) 地號：新北市○○區○○段○○段000地號(持分342/10000) 門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷0○0號7樓	600萬元(本院卷134頁)
4	呂寧祐、 王姿嵐	建號：新北市○○區○○段○○段0000○號、同段3088建號(權利範圍5720/100000) 地號：新北市○○區○○段○○段000地號(持分528/10000；含車位基地持分10/10000) 門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷0號3樓	979萬元(本院卷183頁)
5	蔡宗府、 李依婷	建號：新北市○○區○○段○○段0000○號、同段3088建號(權利範圍5720/100000) 地號：新北市○○區○○段○○段000地號(持分528/10000；含車位基地持分10/10000) 門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷0號6樓	970萬元(本院卷206頁)
6	蔡元豪、 鄭亦婷	建號：新北市○○區○○段○○段0000○號、同段3088建號(權利範圍3914/100000) 地號：新北市○○區○○段○○段000地號(持分518/10000) 門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷0號7樓	884萬元(本院卷250頁)
7	余文偉、 楊艷紅	建號：新北市○○區○○段○○段0000○號、同段3088建號(權利範圍4336/100000) 地號：新北市○○區○○段○○段000地號(持分575/10000) 門牌號碼：新北市○○區○○○路00巷0號8樓	1023萬元(本院卷295頁)
合計			6,004萬元