

臺灣士林地方法院民事裁定

113年度補字第1551號

原告 林重州

被告 林美麗

林美玲

林子敬

林子助

上列當事人間分割共有物事件，原告起訴未據繳納裁判費。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、第2項、第3項定有明文。又按地政機關就不動產之交易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之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準；至土地公告現值係直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據為核定訴訟標的價額之參考，但非當然與市價相當，倘原告起訴時訴訟標的之市場實際成交價額，高或低於公告現值，仍應以市場實際交易價額為準（最高法院110年度台抗字第325號裁定意旨參照）。查本件起訴聲明第一項請求變價分割兩造共同共有之臺北市○○區○○段○段000地號土地應有部分1/4及其上門牌號碼臺北市北投區振華街11樓4樓房屋（下稱系爭土地、房屋，合稱系爭房地）。又系爭房屋型態為4層樓住家之第4層，於62年11月14日建築完成，距民國113年7月23日起訴時之屋齡約51年，有原告提出之不動產登記謄本在卷可稽。本院依職權搜尋起訴前1年內與系爭房地類似條件之鄰近房地交易實價登錄資料，其中門牌號碼分別為臺北市北投區明德路、屋齡40或50餘年之公寓房地，坐落地點鄰近系爭房屋，共享同一生活機能

01 區域，且與系爭房屋條件類似，應可客觀反應系爭房地之價值，  
02 有實價登錄資料及Google地圖附卷可稽，則上開明德路房地交易  
03 實價登錄平均單價為16萬9906元/平方公尺，據此估算系爭房地  
04 於起訴時之交易價格為1710萬9534元（計算式：169,906元/平方  
05 公尺\*建物面積100.7平方公尺=17,109,534元，元以下四捨五  
06 入），已顯然高於系爭土地公告現值835萬7000元（計算式：公  
07 告現值274,000元/平方公尺\*122平方公尺\*應有部分1/4=8,357,0  
08 00元），較為可採。從而，本件訴訟標的價額核定為342萬1907  
09 元（計算式：17,109,534元\*原告應繼分比例1/5=3,421,907元，  
10 元以下四捨五入），應徵第一審裁判費3萬4957元，茲依民事訴  
11 訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定送達5日內補  
12 繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日  
14 民事第二庭 法官 劉逸成

15 以上正本係照原本作成。

16 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本  
17 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元（若經合法抗告，  
18 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日  
20 書記官 康雅婷