

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度補字第2918號

原告 簡妙如
林佳弘

留偉宸

劉馨蔚
劉芷媛

被告 元第建設股份有限公司

法定代理人 鍾明芳

一、上列當事人間請求履行契約等事件，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。所謂交易價額，係指客觀上市場交易價額而言，法院於核定房屋交易價值時，尚需參酌該房屋坐落位置、面積、結構、新舊及鄰近房屋交易價額等資料，必要時並得命提出鑑定報告。而稅務機關核定之房屋課稅現值，非當然與市價相當，法院仍應調查，以核定訴訟標的之價額。又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。若原告起訴時訴訟標的之實際市場成交價額低於或高於公告現值，仍應以實際市場交易價額為準（最高法院108年度台抗字第149號、109年度台抗字第1325號裁定參照）。

二、經查，原告等人訴之聲明分別如下：

(一)原告簡妙如：被告公司應將坐落臺中市○○區○○段000○號建物所有權全部（含共有同段744建號建物所有權應有部

01 分10000分之379) 移轉為原告簡妙如所有，及交付原告簡妙
02 如(含共有之同段744建號建物部分交付原告簡妙如與其他
03 共有人共同占有)。

04 (二)原告林佳弘：被告公司應將坐落臺中市○○區○○段000○
05 號建物所有權全部(含共有同段744建號建物所有權應有部
06 分10000分之495) 移轉為原告林佳弘所有，及交付原告林佳
07 弘(含共有之同段744建號建物部分交付原告林佳弘與其他
08 共有人共同占有)。

09 (三)原告留偉宸：被告公司應將坐落臺中市○○區○○段000○
10 號建物所有權全部(含共有同段744建號建物所有權應有部
11 分10000分之446) 移轉為原告留偉宸所有，及交付原告留偉
12 宸(含共有之同段744建號建物部分交付原告留偉宸與其他
13 共有人共同占有)。

14 (四)原告劉馨蔚：被告公司應將坐落臺中市○○區○○段000○
15 號建物所有權全部(含共有同段744建號建物所有權應有部
16 分10000分之446) 移轉為原告劉馨蔚所有，及交付原告劉馨
17 蔚(含共有之同段744建號建物部分交付原告劉馨蔚與其他
18 共有人共同占有)。

19 (五)原告劉芷諤：被告公司應將坐落臺中市○○區○○段000○
20 號建物所有權全部(含共有同段744建號建物所有權應有部
21 分10000分之446) 移轉為原告劉芷諤所有，及交付原告劉芷
22 諤(含共有之同段744建號建物部分交付原告劉芷諤與其他
23 共有人共同占有)。

24 三、參酌前揭說明及原告等人各自提出「大悅江山房屋及土地預
25 購書」所載，並佐以本院調閱內政部不動產交易實價查詢服
26 務相關資料，於民國113年間同社區房地(含共用部分、車
27 位)暨所坐落基地於起訴相近時點之交易價格，衡以國稅局
28 對於無法提出房、地分別實際價格時，房、地比約為3比7之
29 課稅原則，則本件原告等人各自請求被告公司履行契約移轉
30 交付之建物，依預購書所示價格核算起訴時之交易價格即本
31 件訴訟標的價額，尚屬合理。爰初步核定如下：

01 (一)原告簡妙如部分：預購房屋土地之買賣交易價格為新臺幣
02 (下同) 5,375,700元，其中房屋部分之交易價額為1,612,7
03 10元（計算式：5,375,700元 $\times$ 3/10=1,612,710元），是本
04 件訴訟標的價額核定為1,612,710元，原告簡妙如應徵第一
05 審裁判費17,038元。

06 (二)原告林佳弘部分：預購房屋土地之買賣交易價格為7,218,75
07 0元，其中房屋部分之交易價額為2,165,625元（計算式：7,
08 218,750元 $\times$ 3/10=2,165,625元），是本件訴訟標的價額核
09 定為2,165,625元，應徵第一審裁判費22,483元。

10 (三)原告留偉宸部分：預購房屋土地之買賣交易價格為7,218,75
11 0元，其中房屋部分之交易價額為2,165,625元（計算式：7,
12 218,750元 $\times$ 3/10=2,165,625元），是本件訴訟標的價額核
13 定為2,165,625元，原告留偉宸應徵第一審裁判費22,483
14 元。

15 (四)原告劉馨蔚部分：預購房屋土地之買賣交易價格為5,718,40
16 0元，其中房屋部分之交易價額為1,715,520元（計算式：5,
17 718,400元 $\times$ 3/10=1,715,520元），是本件訴訟標的價額核
18 定為1,715,520元，原告劉馨蔚應徵第一審裁判費18,028
19 元。

20 (五)原告劉芷諼部分：預購房屋土地之買賣交易價格為5,718,40
21 0元，其中房屋部分之交易價額為1,715,520元（計算式：5,
22 718,400元 $\times$ 3/10=1,715,520元），是本件訴訟標的價額核
23 定為1,715,520元，原告劉芷諼應徵第一審裁判費18,028
24 元。

25 四、茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告等人於收
26 受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁
27 定。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
29 民事第三庭 法 官 王金洲

30 上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 繳裁判費部分，不得抗告。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

04 書記官 黃昱程