

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度訴字第6280號

原告 郭勁初 住○○市○○區○○路○段000巷0弄  
00號0樓

訴訟代理人 鄭昱廷律師

被告 沈秀英  
沈美英 住○○市○○區○○路○段000巷00  
號0樓

沈富美

上列當事人間請求分割共有物事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後五日內，補繳第一審裁判費新臺幣伍萬陸仟捌佰貳拾陸元，逾期即駁回原告之訴。

理 由

一、按原告起訴不合程式，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第1項第6款定有明文。又依同法第77條之1第1至3項及第77條之13規定，因財產權而起訴，應以訴訟標的金額，或由法院依職權調查證據所核定起訴時訴訟標的之交易價額，或原告就訴訟標的所有之利益，按其在不同級距之訴訟費用徵收標準計算及繳納裁判費，此為法定之必備程式。至所謂交易價額，應以客觀之市場交易價格為準，不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院即得依職權參考客觀之市場交易價格資料為核定。準此，不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於地政機關登錄之不動產交易價格，現行地政機關就不動產之交易價格既已採實價登錄制度，則鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，倘趨近或與客觀之市場交易價格相當，應可作為核定訴訟標的價額之基準

（最高法院107年度台抗字第261號、111年度台抗字第150號裁定要旨參照）。另分割共有物涉訟，以原告因分割所受利益之價額為準，民事訴訟法第77條之11亦有明定。觀諸該條

01 立法理由，乃因原告共有權於判決前仍存在於共有物全部，  
02 自應以其分割所受利益核定訴訟標的價額為合理。

03 二、經查：

04 (一)原告主張如附表所示之土地及其上建物（下合稱系爭不動  
05 產）為兩造共有，應有部分各4分之1，起訴請求准予變價分  
06 割系爭不動產，將所得價金按兩造應有部分比例分配，乃因  
07 財產權而涉訟，雖提出土地登記第二類謄本（所有權個人全  
08 部）及臺北市稅捐稽徵處113年房屋稅繳款書【見本院臺北  
09 簡易庭113年度北司調字第926號聲請事件卷（下稱簡易庭  
10 卷）第17至19、29頁】為憑，並按其應有部分比例計算及加  
11 總系爭不動產土地及建物部分之價額後，據為分割利益之訴  
12 訟標的價額，並繳納第一審裁判費新臺幣（下同）2萬7,730  
13 元。然訴訟標的價額，屬法院職權調查核定之事項，不受當  
14 事人主張之拘束（最高法院97年度台抗字第316號、99年度  
15 台抗字第214號裁定要旨參照），且土地公告現值及房屋課  
16 稅現值均僅係稅捐機關各別作為課徵土地增值稅及房屋稅之  
17 依據或基準，尚非等同市價，與交易價值亦未必相當，即無  
18 從據以推認起訴時土地連同房屋之整體價格，並依此核定訴  
19 訟標的價額（最高法院105年度台抗字第233號、100年度台  
20 抗字第866號裁定要旨參照）。揆諸前揭說明，系爭不動產  
21 於起訴時之客觀市場交易價格，應趨近或相當於其鄰近不動  
22 產一定期間內之實價登錄價格，當可以此為基準，並按原告  
23 應有部分比例計算後，核定本件分割利益之訴訟標的價額。

24 (二)又本院依卷附土地登記第二類謄本（所有權個人全部）及建  
25 物登記第一類謄本（建號全部）所載系爭不動產相關資料  
26 （見北司調字卷第17至27頁），及依職權查得Google街景圖  
27 照片及內政部不動產交易實價查詢服務網公告之實價登錄資  
28 料（見訴字卷第11至14頁）相互核對後，確認兩造所共有系  
29 爭不動產建物部分之主要建材皆為鋼筋混凝土造，且均於民  
30 國69年3月24日建築完成，迄至113年10月15日起訴時約44年  
31 6月，則衡以其中如附表編號二所示建物之主要用途為住家

01 用，位於七層建築之第一層，總面積合計131.06平方公尺  
02 (計算式：層次面積114.53平方公尺+附屬建物【平台】面  
03 積13.55平方公尺+共有部分面積2.98平方公尺【臺北市○  
04 ○區○○段○○段0000○號面積387.3平方公尺×權利範圍10  
05 000分之77=2.98平方公尺，小數點後二位數以下四捨五  
06 入】=131.06平方公尺)；如附表編號三所示建物之主要用  
07 途為商業用，位於七層建築之地下層，總面積11.62平方公  
08 尺《計算式：(層次面積1,430.54平方公尺+共有部分面積  
09 78.35平方公尺【臺北市○○區○○段○○段0000○號面積3  
10 87.3平方公尺×權利範圍10000分之2023=78.35平方公尺，  
11 小數點後二位數以下四捨五入】)×兩造權利範圍10000分之  
12 77=11.62平方公尺，小數點後二位數以下四捨五入》，性  
13 質上應屬車位，審酌一定期間內系爭不動產所在地及其鄰近  
14 區域中，與系爭不動產建物相關條件最為相近之門牌號碼臺  
15 北市○○區○○路000巷0號6樓建物，連同坐落基地於113年  
16 7月15日之交易單價約每平方公尺24萬5,429元，另一併出售  
17 面積22.18平方公尺之地下層車位之交易價格為300萬元，堪  
18 可推估起訴時系爭不動產如附表編號一、二所示土地及建物  
19 之客觀市場交易價格為3,216萬5,925元(計算式：每平方公  
20 尺交易單價約24萬5,429元×如附表編號二所示建物總面積13  
21 1.06平方公尺=3,216萬5,925元，元以下四捨五入)，而如  
22 附表編號三所示建物之客觀市場交易價格為157萬1,686元  
23 (計算式：300萬元÷22.18平方公尺×11.62平方公尺=157萬  
24 1,686元，元以下四捨五入)，金額合計3,373萬7,611元  
25 (計算式：3,216萬5,925元+157萬1,686元=3,373萬7,611  
26 元)。是以原告就系爭不動產之應有部分為4分之1，其訴請  
27 變價分割系爭不動產所得受價金分配之利益為843萬4,403元  
28 (計算式：3,373萬7,611元×1/4=843萬4,403元，元以下四  
29 捨五入)，即應憑此核定本件訴訟標的價額為843萬4,403  
30 元，應徵第一審裁判費8萬4,556元，扣除前揭原告已繳金額  
31 後，尚欠5萬6,826元(計算式：8萬4,556元-2萬7,730元=

01 5萬6,826元)。茲限原告於本裁定送達後五日內如數向本院  
02 補繳上開不足額之裁判費，逾期未繳，即駁回其訴。

03 三、依法裁定如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日  
05 民事第七庭 法 官 黃珮如

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後十日內向  
08 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日  
10 書記官 黃俊霖

11 附表：

12

編號	種類	地號或建號（門牌號碼） / 面積	權利範圍	原告應有部分比例
一	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	10000分之119	4分之1
		2,163平方公尺		
二	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號 即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷 00號	全部	4分之1
		128.08平方公尺（層次面積及附屬建 物面積）		
三	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號 即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷 00號地下層	10000分之77	4分之1
		1,430.54平方公尺（層次面積）		