

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度重訴字第1117號

原告 全陽建設股份有限公司

法定代理人 薛凌

訴訟代理人 蔡世祺律師

賴彥杰律師

被告 呂家慶

呂家鳴

童偉哲

童資雅

上列當事人間請求情事變更請求調整契約及違約金等事件，本院
裁定如下：

主 文

原告應於收受本裁定送達後五日內，補繳裁判費新臺幣伍仟肆佰
伍拾陸元，逾期未補正，即駁回其訴。

理 由

一、按提起民事訴訟，應依民事訴訟法第77條之13規定繳納裁判
費，此為必須具備之程式。次按訴訟標的之價額，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；以一訴主張數項標的
者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應
為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之；以
一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用
者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、
第3項、第77條之2分別定有明文。又訴訟標的之價額，乃法
院應依職權調查核定之事項，不受當事人主張之拘束（最高
法院99年度台抗字第345號裁定意旨參照）。而訴訟標的價
額之核定，固屬法院職權，惟法院核定該價額並非漫無限
制，仍應調查事實，依客觀情況定之，是所謂交易價額，應

01 係指客觀之市場交易價額而言。另原告起訴不合程式，法院
02 應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間先
03 命補正，亦為同法第249條第1項但書所明定。

04 二、經查，原告起訴聲明：「(一)原告與訴外人永力通科技有限公
05 司（下稱永力通公司）簽訂並由被告呂家慶、呂家鳴、童偉
06 哲、童資雅（下合稱被告等4人）於民國111年9月7日繼受之
07 109年12月24日合建契約書（下稱系爭契約）第5條第1項第1
08 款之第1目及同項第3款第1目：『第5條、建物及土地分配：
09 □房屋分配面積及方式如下：(一)原持有壹樓房屋者（臨重慶
10 北路房屋）：1.依甲方（即被告等4人）持有土地面積，就
11 建造執照核准之法定容積及申請獎勵容積可興建之建物面
12 積，由甲方分得其中55%建物面積，其餘45%建物面積，由
13 乙方（即原告）分得……(三)原持有貳樓（含）以上房屋者：
14 1.依甲方持有土地面積，就建造執照核准之法定容積及申請
15 獎勵容積可興建之建物面積，由甲方分得其中55%建物面
16 積，其餘45%建物面積，由乙方分得』部分，應調整為：
17 『第5條、建物及土地分配：□房屋分配面積及方式如下：
18 (一)原持有壹樓房屋者（臨重慶北路房屋）：1.依甲方（即被
19 告等4人）持有土地面積，就建造執照核准之法定容積及申
20 請獎勵容積可興建之建物面積，由甲方分得其中49.17%建
21 物面積，其餘50.83%建物面積，由乙方（即原告）分
22 得……(三)原持有貳樓（含）以上房屋者：1.依甲方持有土地
23 面積，就建造執照核准之法定容積及申請獎勵容積可興建之
24 建物面積，由甲方分得其中49.17%建物面積，其餘50.83%
25 建物面積，由乙方分得』；(二)被告呂家慶、呂家鳴、童資雅
26 各應給付原告新臺幣（下同）904,570元，被告童偉哲應給
27 付原告899,875元，及各均自收到起訴狀之翌日起至清償日
28 止，按週年利率百分之5計算之利息，暨至兩造就本件重建
29 案之建物面積分配比例調整協議完成之日止，每日按1,565
30 元計算之違約金」，核屬以一訴主張數項標的，價額應合併
31 計算之。

01 三、而上開第(一)項聲明，係主張本件有情事變更原則之適用，而
02 請求調整系爭契約關於兩造約定合建完成後之新成屋建物面
03 積分配比例，則原告因勝訴可受之利益應為調整系爭契約後
04 因分配比例提高而增加可分得之建物面積，是本件訴訟標的
05 價額應以本件新成屋起訴時之交易價額及原告所可增加取得
06 之面積為準。就此原告固主張以系爭契約約定找補方式之差
07 額計算本件訴訟標的價額，惟系爭契約第5條第6項約定之找
08 補方式，係於建物分配價值有所落差時，由兩造依約互負找
09 補義務，與本件原告第(一)項聲明請求調整建物面積分配比例
10 有別，是原告此部分主張，容有誤會，委無足採。又本件合
11 建後之新成屋為RC造之27層集合住宅大樓，且原告於系爭契
12 約變更後可增加分配之建物面積為17.036坪（計算式： 4.25
13 $9\text{坪}\times 4\text{間}=17.036\text{坪}$ ），有原告提出之臺北市政府都市發展
14 局建造執照、調整前後新屋分配面積表格可稽，而按本院依
15 職權調查之內政部不動產交易實價查詢服務網公告資料觀
16 之，鄰近系爭不動產之住宅大樓（11層含以上有電梯）於
17 113年9月至114年9月期間之交易價格每坪約為新臺幣（下
18 同）711,473元（其中樓別為1樓者、屋齡大於1年者均予剔
19 除，元以下四捨五入），核兩者客觀條件（同路段、建築形
20 態）相似，與原告起訴時點相近，且上開交易價額係政府官
21 方所公布之實際交易價額，應得作為新成屋交易價額核定之
22 依據，是此部分訴訟標的價額為12,120,654元（計算式： 1
23 $7.036\text{坪}\times 711,473\text{元}=12,120,654\text{元}$ ，元以下四捨五入）；
24 上開第(二)項聲明則係請求被告等4人分別給付起訴前已發生
25 之違約金，依上規定，此部分訴訟標的金額3,613,585元
26 （計算式： $904,570\text{元}+904,570\text{元}+904,570\text{元}+899,875\text{元}$
27 $=3,613,585\text{元}$ ）應予併算，以上合計為15,734,239元（計
28 算式： $12,120,654\text{元}+3,613,585\text{元}=15,734,239\text{元}$ ），應
29 徵第一審裁判費169,012元，扣除先前暫繳之裁判費163,556
30 元，尚應補繳5,456元（計算式： $169,012\text{元}-163,556\text{元}=$
31 $5,456\text{元}$ ）。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限

01 原告於收受本裁定送達後5日內如數補繳，逾期不繳，即駁
02 回其訴。

03 四、爰裁定如主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日

05 民事第一庭 法 官 劉娟呈

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10日內向
08 本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日

10 書記官 李登寶