

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度審補字第659號

原告 王文騫

王俊智

王翔立

上列原告與被告康景建設股份有限公司間履行交屋義務等事件，
本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後5日內，補正理由二、三所示事項，逾期
未補正，即駁回其訴。

理 由

一、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；又以一訴主張數項標的者，其價額合併計
算之。以一訴附帶請求其孳息、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77條之2第1項前段、第2項分別定有明文。次按買賣契約
之買受人依約定，聲明請求出賣人將買賣標的物點交予伊執
管，其訴訟標的為買賣標的物之交付請求權，單以契約所載
買賣標的物之交易價額，尚難推知前開訴訟標的價額，而買
受人就此項訴訟標的所有之利益，應係出賣人將占用之買賣
標的物交付予買受人所得受之客觀利益（最高法院103年度
台抗字第528號裁定意旨參照）。末按起訴，應以訴狀表明
當事人及法定代理人，民事訴訟法第244條第1項第1款亦有
明文。

二、原告起訴聲明第一項為被告應將「康HOME-臺北市○○區○
○段○○段000○○000○○000○○000地號」合約建案中分
配予原告之房屋（見附表一，共有4間，下稱系爭房屋），
完成交屋點交並交付相關文件。聲明第二項為被告應給付原
告王文騫新臺幣（下同）165,000元，及自起訴狀繕本送達
翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應給付原告

01 王俊智、王翔立210,000元，並由原告王俊智、王翔立二分
02 之一比例共同受領，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按年息5%計算之利息。聲明第三項為被告應自起訴狀繕
04 本送達翌日起至實際完成交屋點交日起，按月給付原告王文
05 騫55,000元；原告王俊智、王翔立70,000元，並由原告王俊
06 智、王翔立二分之一比例共同受領。聲明第四項為被告應給
07 付原告租金補貼60,000元。查原告聲明第一項為請求被告應
08 完成系爭房屋之點交，原告就此客觀所得，為管理、使用、
09 收益系爭房屋之整體利益，與占有系爭房屋可受利益相當，
10 應得參酌相當於租金之收取標準，並配合系爭建房屋預期後
11 續可使用之年限以為綜合評估。按城市地方房屋之租金，以
12 不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，為土地
13 法第97條所明定；另依土地法施行法第25條、土地法第148
14 條規定，上述土地價額部分係指法定地價亦即土地所有權人
15 依法申報之地價而言；又前開規定係為就城市地方建物租用
16 約定之租金限制其最高額而設，是所謂「年息百分之10為
17 限」，乃指租金之最高限額，非必應照此計算，尚須斟酌基
18 地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受
19 利益、彼等關係及社會感情等情，以為決定。本院審諸系爭
20 房屋坐落臺北市，屬城市地方房屋，附近商家林立、生活機
21 能便利等一切情狀，有GOOGLE地圖存卷可參，認占用系爭房
22 屋每年所受利益，以按系爭土地申報地價及系爭房屋建築物
23 價額年息百分之5計算為適當。而系爭房屋於起訴時之建築
24 物價額分別為2,474,997元、3,545,624元、3,545,624元、
25 3,545,624元，系爭房屋坐落之臺北市○○區○○段○○段0
26 0地號土地於起訴時之申報地價為每平方公尺52,466元，各
27 有臺北市政府地政局建築物價額試算系統資料及土地登記謄
28 本在卷足參，對照系爭房屋係114年8月13日建成，使用建材
29 為鋼筋混凝土（見本院卷第131頁之系爭建物登記謄本），
30 依財政部國稅局公布固定資產耐用年數表所示，第一類、第
31 一項「房屋建築」中「鋼筋混凝土建造住宅用房屋」之耐用

01 年數為50年，自原告起訴時起算估計尚可使用約49年3月，
02 雖系爭房屋建築物價額隨其使用將有折舊減損可能，然徵諸
03 土地本具資源有限之特性，所處城市區域透過持續開發勢必
04 日趨繁榮，系爭土地申報地價未來應會穩定上揚可得預期，
05 此觀不動產交易市場長期活絡暢旺，購入持有後交易價值多
06 呈現升漲趨向亦明，是以系爭土地申報地價亦將逐年調升，
07 故於系爭不動產價值計算時，未來房地各別消長狀況可認互
08 抵，不另對整體評估產生影響。準此，原告三人如受系爭不
09 動產點交，於起訴時估算其每年占有系爭房屋可受之利益為
10 770,400元【計算式： $((2,474,997\text{元}+3,545,624\text{元}+3,54$
11 $5,624\text{元}+3,545,624\text{元})+(52,466\text{元}\times 420\text{平方公尺}\times \text{權利範圍}$
12 $\text{共}1,042/10000))\times 0.05=770,400\text{元}$ ，元以下四捨五
13 入】，乘上前開預估尚可使用之年限期間，原告所有4間房
14 屋因聲明第一項可受之利益為37,942,200元（計算式： $770,$
15 $400\text{元}\times (49+3/12)\text{年}=37,942,200\text{元}$ ，元以下四捨五入）。
16 原告聲明第三項請求被告於完成系爭不動產點交前按月給付
17 部分，因屬附帶請求相當於租金之遲延給付損害賠償，無庸
18 併計價額。聲明第二、四項原告請求被告給付165,000元、2
19 10,000元、60,000元部分，屬同一訴訟當中主張之另項標
20 的，應合併計算其價額。從而，本件訴訟標的價額應核為3
21 8,377,200元【計算式： $37,942,200\text{元}+165,000\text{元}+210,00$
22 $0\text{元}+60,000\text{元}=38,377,200\text{元}$ 】，應徵第一審裁判費368,2
23 44元，原告應於本裁定送達後5日內，補繳第一審裁判費新
24 臺幣368,244元。逾期未繳，即駁回其訴。

25 三、又原告於民事起訴狀未列被告公司之法定代理人，則依前揭
26 規定，原告應於本裁定送達後5日內補正被告公司法定代理
27 人之姓名及地址，並提出當事人欄位已補正法定代理人姓名
28 及地址之更正書狀及繕本，逾期未補正，即駁回其訴。

29 中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

30 民事第十庭 法 官 林修平

31 以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中華民國 115 年 7 月 22 日

書記官 黃馨儀

附表一：

原告	不動產類別	地號/建號	權利範圍	面積（平方公尺）
王文騫	土地	臺北市○○區○○段○○段0000地號	10000分之478	420.00
	建物	臺北市○○區○○段○○段00000○號（即門牌號碼臺北市○○區○○街000號2樓之1）	1分之1	64.38
	建物	臺北市○○區○○段○○段00000○號（即門牌號碼臺北市○○區○○街000號6樓之3）	1分之1	44.94
王翔立	土地	臺北市○○區○○段○○段0000地號	10000分之282	420.00
	建物	臺北市○○區○○段○○段00000○號（即門牌號碼臺北市○○區○○街000號5樓之1）	1分之1	64.38
王俊智	土地	臺北市○○區○○段○○段0000地號	10000分之282	420.00
	建物	臺北市○○區○○段○○段00000○號（即門牌號碼臺北市○○區○○街000號6樓）	1分之1	64.38