臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度審訴字第3502號

原　　告　肯盛股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　曾王美麗

訴訟代理人　楊貴森律師

被　　告　胡瓊修

上列當事人間請求返還土地事件，原告起訴未據繳納足額裁判費。查，本件原告於民國115年10月15日向本院具狀提起本件訴訟，並聲明為：被告應將所有之坐落桃園市○○區○○段0000○0000○0000地號土地（下稱系爭土地）所有權應有部分，移轉登記予原告或指定之人；則本件訴訟標的價額核定為新臺幣（下同）914,225元，應徵第一審裁判費12,160元，扣除原告已繳納8,390元後，原告應再補繳3,770元。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　16　　日

民事審查庭　法　官　黃漢權

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，並應繳納抗告費新台幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　陳今巾

附表：

	系爭土地			比較土地
坐落基地段名	楊梅區梅園段			同左
坐路基地地號	1152	1153	1165	同左
面積	800.98㎡	2,686.66㎡	5,014.85㎡	同左
使用分區	山坡地保育區	同左	同左	同左

使用地類別	農牧用地	同左	同左	同左
115年公告現值	1,900元/㎡	同左	同左	同左
被告權利範圍	82/2400	94/2400	94/2400	
交易日期				114年11月29日
交易總面積				31.60坪
交易總價				375,000元
交易單價				約11,867元/坪

一、比較土地之交易紀錄，係查自內政部不動產交易實價查詢服務網，並以系爭土地相近、相似，且非為特殊交易（非如親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易）為條件所查得，而前揭交易紀錄之交易日與本件起訴日相近，且目前尚無證據證明該區域就該類不動產價格於此期間有劇烈波動，是本院認該交易紀錄可作為評認系爭土地於起訴時之合理市場交易價格之參考。

二、本院審酌系爭土地之所在位置、基地輪廓、土地利用情形、對外聯絡交通狀況、附近公共設施便利性、區域繁榮狀況等因素，及上開交易紀錄等一切情事後，認系爭土地於起訴時之合理市場交易價格為：①1152、1153地號土地為每坪6,500元、②1165地號土地為每坪11,000元，應屬合理、適當，爰以此作為評認系爭土地於起訴時之合理市場交易價格之準據。

三、則本件原告請求被告移轉系爭土地所有權應有部分之合理市場交易價格如下所示：

㈠就1152地號土地部分：換算應移轉面積約為27.37㎡（計算式：800.98㎡×82/2400≒27.37㎡），約8.28坪（計算式：27.37㎡×0.3025≒8.28坪），於起訴時之合理市場交易價額為53,820元（計算式：8.28坪×6,500元/坪＝53,820元）。

㈡就1153地號土地部分：換算應移轉面積約為105.23㎡（計算式：2,686.66㎡×94/2400≒105.23㎡），約31.83坪（計算式：105.23㎡×0.3025≒31.83坪），於起訴時之合理市場交易價額為206,895元（計算式：31.83坪×6,500元/坪＝206,895元）。

㈢就1165地號土地部分：換算應移轉面積約為196.41㎡（計算式：5,014.85㎡×94/2400≒196.41㎡），約59.41坪（計算式：196.41㎡×0.3025≒59.41坪），於起訴時之合理市場交易價額為653,510元（計算式：59.41坪×11,000元/坪＝653,510元）。

四、綜上，原告請求被告應移轉系爭土地所有權應有部分登記予原告所有部分，該系爭土地所有權應有部分於起訴時之合理市場交易價額共計為91

4,225元（計算式：53,820元+206,895元+653,510元＝914,225元）。