

臺灣新北地方法院民事裁定

109年度訴字第930號

原告 陳進成
訴訟代理人 朱政勳律師
被告 徐志宏
徐志豪
徐連富
許財順
亞太土地開發有限公司

上一人

法定代理人 王雲臺

上列當事人間請求履行契約事件，本院裁定如下：

主文

原告應於本裁定送達起20日內，補正下列事項：

- 一、提出原告購買附表所示建物之價金數額（不含土地價金）之相關書證，或聲請鑑價。
- 二、特定訴之聲明第一項中，更換租約「後」各該租約之出租人及承租人分別為何。
- 三、說明被告亞太土地開發有限公司得為連帶保證人之法律上依據。
- 四、更正被告亞太土地開發有限公司之法定代理人。
- 五、提出原證一之清晰影本。
- 六、提出附表編號4至7、9所示建物之房屋稅籍資料。

理由

一、訴訟標的價額部分

原告訴之聲明第一項請求被告徐志宏、徐志豪、徐連富更換如附表所示建物之租約以代點交；實質上係請求被告徐志宏、徐志豪、徐連富以指示交付之方式交付附表所示建物，其訴訟標的價額應以附表所示建物之交易市價計算。原告雖主張以附表所示建物之房屋稅課稅現值56,242元作為本件訴訟標的價額，惟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，且原告所提

房屋稅籍資料亦非完整。而依原告所提原證一不動產買賣契約書第13條第5項所載，買賣雙方就附表所示建物之指示交付履約事項，保留新臺幣（下同）17,777,150元之款項，足認附表所示建物之市價應與此數額相當。本院為正確核定附表所示建物之市價，爰命原告就其購買附表所示建物之價金數額（不含土地價金）事項提出相關書證，被告亦得就被告徐志宏、徐志豪、徐連富出賣附表所示建物所得之價金多寡表示意見。原告另得於期限內聲請由不動產估價師或建築師鑑價，並依通知繳納鑑定費。倘兩造逾期未提出，或原告聲請鑑價後未依通知繳納鑑定費，本院即先以17,777,150元核定訴訟標的價額。

二、原告訴之聲明第一項不適於強制執行

原告訴之聲明第一項係請求被告徐志宏、徐志豪、徐連富「更換租約」，然未特定於更換租約「後」各該租約之出租人及承租人應分別為何，而不夠具體特定。換言之，倘原告獲勝訴判決確定，執行法院仍無從單憑主文即能形式上判斷被告是否業已履行。請原告予以補正。

三、被告亞太土地開發有限公司為連帶保證人部分

公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人，公司法第15條第1項定有明文。請原告說明被告亞太土地開發有限公司得為連帶保證人之法律上依據為何。

四、更正被告亞太土地開發有限公司之法定代理人

依經濟部商業司商工登記公示查詢結果，被告亞太土地開發有限公司之法定代理人應為王雲臺，請原告更正，或說明徐建國有法定代理權之依據為何。

五、原告應補提下列資料：

1.原證一模糊不清，部分文字難以辨識，應補正清晰且完整之影本。

2.補提附表編號4至7、9所示建物之房屋稅籍資料。

中華民國 109 年 4 月 8 日
民事第三庭 法官 林琮欽

01 以上正本證明與原本無異

02 本裁定不得抗告

03 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日

04 書記官 李佳寧

05 附表

06 編號	07 門牌號碼
08 1	09 新北市○○區○○街○○巷○○○○號
10 2	11 新北市○○區○○街○○巷○○○○號
12 3	13 新北市○○區○○街○○巷○○○○號
14 4	15 新北市○○區○○街○○巷○○○○號
16 5	17 新北市○○區○○街○○巷○○○○號
18 6	19 新北市○○區○○街○○巷○○○○○○號
20 7	21 新北市○○區○○街○○巷○○○○○○號
22 8	23 新北市○○區○○街○○巷○○○○○○號
24 9	25 新北市○○區○○街○○巷○○○○○○號