臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

112年度重抗字第2號

抗　告　人　黃建財

相　對　人　葉新

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，抗告人對於中華民國112年10月30日臺灣花蓮地方法院112年度補字第223號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：伊請求相對人將花蓮縣○○○○○段000○00地號及其上同段00建號建物(門牌號碼：花蓮縣○○○○○路0段000○0號，下稱○○路房地)、花蓮縣○○鄉○○段000地號土地及其上同段000建號建物(門牌號碼：花蓮縣○○鄉○○路00號，下稱○○路房地，與○○路房地合稱系爭房地)移轉登記與伊，應依土地公告現值及房屋稅籍所載房屋現值為據，核定訴訟標的價額，故原裁定以周遭房地實價登錄作為核定基準，容有不當。爰請求廢棄原裁定關於核定訴訟標的價額部分，重為核定等語。

二、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。為民事訴訟法第77條之1第1項、第2項及第3項所明定。準此，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。又動產或不動產之交易價額常受買賣雙方之需求、主觀好惡、目的及利用價值等之影響，若當事人間就該交易價額有所爭執，尤應調查實際情形以為核定訴訟標的價額之依據。是此所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言（最高法院99年度台抗字第88號民事裁定意旨參照)。

三經查：

㈠抗告人於原法院起訴主張，伊經相對人介紹，出資購買系爭房地，並借名登記在相對人名下，兩造間就系爭房地有借名登記關係。兩造曾於民國110年7月20日電話聯繫移轉登記事宜，惟相對人之後即避不見面。爰以起訴狀終止兩造借名登記契約，依民法第179條、類推適用民法委任相關規定，請求相對人應將系爭房地移轉登記與伊等語，有抗告人之民事起訴狀在卷可稽（原審卷第11頁至第14頁）。是本件訴訟標的價額應以系爭房地之客觀交易價額為準，並以抗告人起訴時所受之客觀利益核定之。

㈡審酌現行行政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應更趨近於客觀之市場交易價格，故以系爭房地合併按不動產實價登錄之價格計算起訴時之交易價格，自屬妥適。查抗告人起訴時之當月即112年10月，與○○路房地同路段000之0號之房地成交價格於112年4月時為新臺幣(下同)63,217元/㎡，與○○路房地同路段00號之房地成交價格於108年9月時為44,361元/㎡，有不動產交易實價查詢服務網查詢資料在卷可稽（原審卷第25頁至第28頁）。上開實價登錄之價額，建物建築完成年月、樓層等各項條件與系爭房地相近，應可作為系爭房地市場交易價格核定之參考依據。其中，○○路房地為透天厝，總面積208.9平方公尺，而同路段00號房地為華廈，總面積90.17平方公尺，前者市場交易價值應不低於後者，參之花蓮縣不動產價格係呈現逐年攀升之趨勢，則原審以000年0月間之實價登錄紀錄作為核定○○路房地起訴時交易價額之依據，已無不利抗告人之情形。基上，原審以上開不動產交易實價查詢服務網查詢資料作為核定系爭房地於起訴時市場交易價格之依據，於法無違。

㈢抗告人雖稱應以土地公告現值及房屋稅所載房屋價值作為核定依據。然土地公告現值係直轄市或縣(市)政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖非不得據為核定訴訟標的價額之參考，但非當然與市價相當。若

原告起訴時訴訟標的之實際市場成交價額低於或高於公告現值，仍應以實際市場交易價額為準；至房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋之客觀市場交易價格未必相當，是尚無從據以推認系爭房地於起訴時之客觀價值（最高法院110年度台抗字第139號、100年度台抗字第866號民事裁定意旨參照），是抗告人主張應以系爭房地土地公告現值及房屋課稅現值計算訴訟標的價額，要無可採。

四綜上所述，原法院查詢鄰近系爭房地之不動產房地實價登錄交易價額，並據以核定本件訴訟標的價額為3,018萬1,725元(計算式詳如原裁定附表所示)，作為抗告人起訴時所受之客觀利益，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定關於訴訟標的價額核定部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　22　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　鍾志雄

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　廖子絜