臺灣高等法院高雄分院民事裁定

112年度重抗字第2號

抗　告　人　郭宗澔

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　運鴻環保股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉雅強

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地(核定訴訟標的價額)事件，抗告人對於民國111年12月7日臺灣橋頭地方法院111年度補字第833號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣壹億肆佰肆拾貳萬伍仟柒佰玖拾伍元。

抗告費用由相對人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：本件相對人訴請伊及同案被告郭炯宏分別應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分37/1000及463/1000移轉登記予其指定之人葉雅強，而系爭土地前經原審法院於110年度訴字第744號分割共有物事件（現繫屬於本院111年度上易字第350號，下稱另案）審理中，該案土地共有人葉雅強曾主張系爭土地為相對人以新臺幣（下同）8,500萬元購買，嗣並經另案原審法院囑託社團法人高雄市不動產估價師公會鑑估價額為1億442萬5,795元，原裁定因相對人故意隱瞞系爭土地實際價額致核定錯誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、相對人則以：另案不動產鑑價報告之估價基礎為分割共有物

訴訟，與本件返還土地性質相異，鑑價報告所載土地價值係基於「共有物分割訴訟找補金額之參考」之目的估價，依分割方案不同，系爭土地總價亦不同（即方案1所載土地總價為1億442萬5,795元，方案2所載土地總價則為1億446萬1,461元），且係在高雄地區不動產交易市場熱絡時為估價，不宜援引為本件訴訟標的價值核算基礎。況抗告人提起另案訴訟時，亦認同以系爭土地公告現值作為核算訴訟標的價額基礎而於起訴狀為相同計算主張，原裁定以土地公告現值核定本件訴訟標的價額，亦與多數實務見解相符，並無違誤等語置辯。

三、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，民事訴訟法第77條之1第1項至第3項定有明文。所謂交易價額，應以市價為準。請求返還土地之訴，係以土地之交還請求權為訴訟標的，其訴訟標的之價額應以土地之交易價額即市價為準。而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，但不當然與市價相當，若法院依職權查知土地之實際市場交易價額者，仍應以之為準（最高法院111年度台抗字第323號民事裁定意旨參照）。

四、經查：系爭土地於另案經原審法院囑託社團法人高雄市不動產估價師公會依囑託之分割方案進行估價，鑑定價格日期為111年5月16日，鑑估結果方案1所載分割前之系爭土地總價為1億442萬5,795元，方案2則為1億446萬1,461元，有不動產估價報告書摘要附卷可參（見本院卷第23-24頁）。該鑑價報告雖於方案1（即依共有人應有部分比例分割為3筆土地）及方案2（即全部分歸共有人葉雅強單獨取得）所顯示之分割前土地總價稍有不同，惟此為鑑價報告就系爭土地採用比較法及收益法之直接資本化法兩種估價方法，先評估方

案1暫編地號467⑴市場價格，再依各土地間影響地價個別因素之差異，推算方案1分割後各筆暫編地號土地價格（即暫編地號467、467⑵）及方案2系爭土地全筆土地價格，據以計算分割後各共有人間應找補之金額所致，且兩方案依此估算之分割前土地總價差額甚微（僅3萬5,666元），又上開估價日期距本件111年10月17日起訴僅約5個月，應可作為系爭土地於起訴時之客觀市場交易價值之認定基準。再者，相對人起訴主張其於109年1月間以8,500萬元買受系爭土地，有買賣契約附卷可憑（見原審卷第33頁），較之原審以系爭土地公告現值計算系爭土地價額僅2,965萬9,912元（8,928.33㎡×3,322元），上開買受價格亦較接近於鑑定價額，原審核定價額與市價顯不相當而有低估，本院認應以上開鑑定價額作為本件訴訟標的價額之認定基準為適當，而核定系爭土地價值以對兩造較有利之1億442萬5,795元計算。又系爭土地既經鑑定而有客觀價額，則相對人辯稱應按系爭土地起訴時土地當期公告現值據以核定訴訟標的價額，並不足採。至其復辯稱抗告人於另案起訴時亦以土地當期公告現值為交易價額云云，惟當時法院並未命鑑定訴訟標的之市價，抗告人以之為依憑供法院核定之參考，亦與法無違，相對人此部分所辯要無足採。

五、綜上所述，本件訴訟標的價額核定為1億442萬5,795元，原裁定以起訴時當期土地公告現值核定本件訴訟標的價額，尚有未合。抗告意旨指摘原裁定此部分不當，為有理由，爰將原裁定核定訴訟標的價額部分廢棄，自為裁定如主文第2項所示。關於原裁定命補繳裁判費部分，依民事訴訟法第483條規定固屬不得抗告，然原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，所命補繳裁判部分即失所附麗，應俟訴訟標的價額核定確定後，重行命相對人補繳，附此敘明。

六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

民事第一庭

審判長法　官　甯　馨

法　官　何悅芳

法　官　林雅莉

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　林宛玲

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。