

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

113年度重抗字第43號

抗 告 人 林姿君

相 對 人 鄭瑋翔

上列當事人間因債務人異議之訴(核定訴訟標的價額)事件，抗告人對於中華民國113年10月14日臺灣高雄地方法院113年度審訴字第764號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣壹仟陸佰陸拾壹萬陸仟陸佰壹拾伍元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：伊起訴請求確認兩造於民國113年1月11日就門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號房屋(下稱系爭房屋)所簽之租賃契約關係不存在，併請求撤銷台灣高雄地方法院113年度司執字第44807號就系爭房屋所為返還房屋之強制執行事件(下稱系爭執行事件)，另確認兩造就坐落高雄市○○區○○段000000地號土地，權利範圍28分之1；同區段30-226地號土地，權利範圍全部(下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地)及系爭房屋之買賣關係不存在。相對人並應將系爭房地於112年12月21日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為伊所有等。原裁定參考附表建物之實價登錄價值核定本件訴訟標的價額，惟附表建物屋齡均較系爭房屋新，價格自然偏高，另附表編號2建物位於誠愛路上，系爭房屋位於巷內，其價格亦較系爭房屋高，是原裁定依此核定系爭房地價額，顯有過高，應以原核定價額之七折計算，為此提出抗告等語。

二、按核定訴訟標的價額之抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，民事訴訟法第77條之1第4項定有明文。上開

01 規定所謂應使當事人有陳述意見之機會，包括以書狀陳述其
02 意見在內，不以抗告法院行準備或言詞辯論程序為限。查本
03 件抗告人不服原法院所為核定訴訟標的價額之裁定提起抗
04 告，業以民事抗告狀陳述意見。本院另於113年11月12日、2
05 8日通知兩造陳述意見，兩造逾期均未表示意見，是本件已
06 賦予雙方陳述意見之機會，先予敘明。

07 三、又按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，
08 以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標
09 的所有之利益為準；以一訴主張數項標的者，其價額合併計
10 算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟
11 標的價額，應依其中價額最高者定之。民事訴訟法第77條之
12 1第1、2項、第77條之2第1項分別明定。又所謂交易價額，
13 應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人
14 復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價
15 額資料為核定。而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於
16 地政機關登錄之不動產交易價格。倘與客觀之市場交易價格
17 相當，可作為核定訴訟標的價額之參考(最高法院111年度台
18 抗字第150號民事裁判足參)。

19 四、經查，抗告人主張原所有之系爭房地，因受相對人詐欺而簽
20 立買賣契約，並進而簽立臺灣新北地方法院所屬民間公證人
21 113年度新北院民公龍字第100097號公證書（下稱系爭公證
22 書）所示之租賃契約，後相對人持系爭公證書聲請強制執
23 行，請求其將系爭房屋騰空返還相對人，並經原審法院以系
24 爭執行事件受理，然上開契約均因欠缺意思表示合致而不成
25 立，或因意思表示錯誤經撤銷，故聲明請求撤銷系爭執行事
26 件之強制執程序、確認兩造就系爭房地所為之買賣契約關
27 係不存在、就系爭房屋所為之租賃契約關係不存在、相對人
28 應將系爭房地以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷並回復登
29 記為伊所有等。是依抗告人聲明之利益觀之，其目的均在回
30 復抗告人就系爭房地之所有權，其標的互為競合，是本件訴
31 訟標的價額應以系爭房地於起訴時之價值為斷。原審係參酌

01 鄰近系爭房地同地段類似條件如附表所示之房地，依平均每
02 坪交易單價新台幣（下同）29萬9,000元，作為核定系爭房
03 地之客觀市場交易價額為1,689萬9,211元，並命抗告人應補
04 繳第一審裁判費12萬3,783元。然系爭房地係位於誠愛路142
05 巷內，附表所示編號2建物則位於誠愛路上，其與系爭房地
06 位處巷弄內之條件不一致，交易價格當有落差，另編號3建
07 物之交易係發生在112年11月1日，離相對人起訴之113年10
08 月（起訴狀收文戳章參照）已近1年，較未能反應近年來房
09 地之漲跌現況。而編號1建物同係位處誠愛路之巷弄內，地
10 理位置較類似，參考交易價格為113年7月1日，與抗告人起
11 訴時之113年7月18日亦相近，應能客觀反應系爭房地於起訴
12 時之市場交易價值，故以此建物之交易價值做為核定本件訴
13 訟標的之參考，應較相當，從而，以此為計算標準，系爭房
14 地於起訴時之客觀市場交易價額應為1,661萬6,615元（ $186.84\text{m}^2 \times 0.3025 \times 29\text{萬}4,000\text{元}$ ，元以下四捨五入），故本件訴
15 訟標的價額應核定為1,661萬6,615元。原裁定併採用地理條
16 件不同、交易時間較遠之交易價額，作為平均價額以核定系
17 爭房地訴訟標的價額，尚有未恰。抗告意旨指摘原裁定核定
18 價額不當等語，為有理由，應由本院予以廢棄，並裁定如主
19 文第2項所示。又依民事訴訟法第77條之1第4項規定，關於
20 原法院命補繳裁判費部分之裁定，並受抗告法院之裁判。原
21 裁定關於訴訟標的價額核定部分既經廢棄，其命補繳裁判費
22 部分，亦屬無可維持，應一併廢棄，由原法院另為適法處
23 理，附此敘明。

24
25 五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

27 民事第二庭

28 審判長法 官 黃宏欽

29 法 官 楊淑儀

30 法 官 楊國祥

31 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 113 年 12 月 19 日
書記官 曾允志

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。

附表：

編號	門牌號碼（高雄市鳳山區）	交易日期（民國）	交易總價（元）	交易總面積（坪）	每坪單價（元，千元以下四捨五入）
1	誠愛路30巷2號	113年7月1日	18,500,000元	62.97	294,000元
2	誠愛路58號	113年4月6日	22,500,000元	58.55	384,000元
3	誠愛路48巷56號	112年11月1日	12,000,000元	54.54	220,000元
	平均每坪單價				299,000元