

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

115年度重抗字第12號

抗 告 人 陳明山

蔡永滢

訴訟代理人 劉家榮律師

陳富絹律師

陳正軒律師

相 對 人 陳吳桂花

上列當事人間請求返還借名登記物事件，抗告人對於中華民國115年6月23日臺灣高雄地方法院115年度補字第88號裁定，關於核定訴訟標的價額部分，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、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，為民事訴訟法第77條之1第4項所明定。上開規定所謂應使當事人有陳述意見之機會，包括以書狀陳述其意見在內，不以抗告法院行準備或言詞辯論程序為限。本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告，業以民事抗告狀陳述意見（本院卷第11頁至第19頁），相對人經本院通知後，亦已提出民事陳述意見狀（本院卷第75頁至第76頁），是本件已賦予雙方陳述意見之機會，先予敘明。

二、抗告意旨略以：原裁定就相對人訴請返還借名登記之高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭保寧段土地），及高雄

市○○區○○段○○段0000○○000000地號土地（下稱系爭新興段土地，與前開系爭保寧段土地合稱系爭土地），逕以起訴時之土地公告現值核定訴訟標的價額，未依實際市場交易價格認定，於法已有不合，如以鄰近土地或系爭新興段土地先前之實價登錄資料，抑或參考系爭保寧段土地之出租資料，系爭土地實際交易價值應顯高於公告現值，爰提起抗告，請求廢棄原裁定關於核定訴訟標的價額部分等語。

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項分別定有明文。所稱交易價額，固應以起訴時客觀市場交易價格為準，土地公告現值與實際市價並非當然相同；惟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，逐年對土地價值為檢討、調整、評估之結果，於欠缺足以反映系爭土地起訴時客觀交易價格之具體資料時，公告土地現值仍非不得作為核定價額之參考。

四、原法院於核定訴訟標的價額前，曾命相對人陳報系爭土地之交易價額，而據相對人提出同區段鄰近地號土地之實價登錄資料供法院參酌（見原審卷第117頁至第119頁），惟實價登錄資料得否據為系爭不動產市價之認定基礎，仍應視所比較標的之坐落位置、交易時間、面積、形狀、使用分區、臨路狀況、利用情形、權利範圍及有無特殊交易因素等客觀條件是否相當而定，尚非僅因同一行政區域或同一地段，即可逕認其交易單價足以代表系爭土地之交易價額。經查：

（一）系爭保寧段土地部分：

1. 抗告人所提出之實價登錄資料，各該土地雖位在永安區內，惟實則分屬其他地段，且交易年份落在民國110年至112年之間，均明顯早於本件繫屬之時點（見本院卷第21頁至第25頁）。本院審酌不動產價格受區段條件影響甚鉅，即使位處同一行政區域，不同地段間之土地，其道路條件、使用管

01 制、周邊利用情形、形狀及開發條件均可能有別。是於其他
02 條件無顯著差異之情形下，同一地段且較接近起訴時之交易
03 資料，原則上較同一行政區域但不同地段、且年代較早之交
04 易，更能反映系爭保寧段土地起訴時之市場交易情形，抗告
05 人既未針對其所提供之他區段實價登錄資料，證明與系爭保
06 寧段土地在使用分區、面積、形狀、臨路、利用狀況及交易
07 條件等方面均屬相當之合理事由，自難僅因其位在永安區
08 內，或距離系爭土地不遠，即得逕予採用。

09 2.至抗告人雖另以系爭保寧段土地及鄰近土地自109年起即出
10 租予綠能公司設置太陽能光電系統，約定每公頃每年租金新
11 臺幣（下同）350,000元，依系爭保寧段土地之面積5,849.6
12 平方公尺計算，每年租金為204,736元；又租期約定20年，
13 至目前僅經過約3年，尚有17年租金收益可期，合計3,480,5
14 12元（計算式： $204,736 \times 17 = 3,480,512$ ），主張此為相對
15 人勝訴後可能獲得之利益，應一併作為核定訴訟標的價額之
16 因素云云。惟訴訟標的價額之核定，應視原告起訴所能取得
17 之客觀利益而定。本件相對人係主張其為系爭土地之實際所
18 有人，終止借名登記關係後，請求抗告人將土地所有權移轉
19 登記予相對人，其訴訟目的實乃取得土地之所有權，是其因
20 勝訴所得受之客觀利益，即為系爭土地於起訴時之交易價
21 額，而非在交易價額之外，再加計於取得所有權後可能陸續
22 產生之一切收益，任何土地固均有可能因管理、處分生利
23 益，惟此利益之產生，極端依賴締約者之議約能力，並非理
24 所當然可產生，且不動產於市場上之交易價額，本即係市場
25 參與者綜合其位置、使用分區、利用現況、收益能力、租賃
26 負擔及其他條件後，願意支付之資本價格。如一方面以土地
27 之市場交易價額作為訴訟標的價額，另一方面又將該土地未
28 來可得之租金收益全數另外加計，實質上即可能將同一收益
29 能力先反映於土地之交換價值，再以未來租金名義重複評
30 價，與民事訴訟法第77條之1第2項以起訴時交易價額核定之
31 意旨不符。更遑論抗告人所稱剩餘17年租金3,480,512元，

01 該計算未考量租約於剩餘期間是否均能依原條件繼續履行、
02 租金債權係於未來逐期發生、履約及信用風險、租約本身對
03 土地處分及利用所生之限制，亦未將未來各期收益折算為起
04 訴時之現值，自難逕認該3,480,512元即屬相對人於起訴時
05 因取得系爭保寧段土地所有權所得受之客觀利益。是抗告人
06 前揭抗告意旨，均難認為有理由。

07 (二)系爭新興段土地部分：

08 抗告人固提出系爭新興段土地之歷史實價登錄資料，認原裁
09 定捨該歷史交易記錄不用，實有不當云云。惟抗告人所提出
10 之交易紀錄固與系爭新興段土地同為新興段四小段1610地
11 號，然其交易年份為107年8月，距離本件訴訟繫屬日期已超
12 過7年餘，不同時空背景下，土地之交易價格均有所不同，
13 況係7年前之交易紀錄，是抗告人據此主張原裁定捨歷史交
14 易紀錄不用而有違誤，顯乏所據。

15 (三)末抗告人雖主張土地之公告現值通常低於實際市場價格，然
16 訴訟標的價額之核定，應依個案現有證據認定，而非以抽象
17 上公告現值與市價可能存在落差，即當然認原法院採公告現
18 值為違法，抗告人既未提出何事證證明系爭土地之實際市場
19 價值遠高於土地公告現值，本院自難徒以抗告人之臆測作為
20 廢棄原裁定之依據。

21 五、綜上所述，原裁定既因參酌鄰近之不動產，無與系爭土地之
22 坐落位置、面積、形狀等條件相似之不動產交易紀錄可資參
23 考，乃以系爭土地起訴時之土地公告現值核定訴訟標的價
24 額，原裁定所核定訴訟標的價額，於法並無不合。從而，抗
25 告意旨指摘原裁定關於訴訟標的價額核定部分不當，聲明廢
26 棄，為無理由，應予駁回其抗告，爰裁定如主文。

27 中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

28 民事第三庭

29 審判長法 官 張維君

30 法 官 秦慧君

31 法 官 謝宗翰

01 以上正本證明與原本無異。

02 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
03 當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。再為
04 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。
05 如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

06 中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

07 書記官 林家煜

08 附註：

09 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
10 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
11 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

12 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
13 再抗告或委任時釋明之。