臺灣高等法院高雄分院民事裁定

115年度重抗字第13號

抗　告　人　林穀連

相　對　人　林穀基

000000000000000000

上列兩造間分割共有物事件，對於中華民國115年7月14日臺灣高雄地方法院115年度雄補字第1695號所為裁定關於訴訟標的價額部分提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的價額應核定為新臺幣（下同）946,458元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　　由

一、本件抗告人依民法第824條規定，提起分割共有物訴訟，聲明求為判決兩造共有坐落高雄市○○區○○段0000○號之建物（門牌號碼高雄市○○區○○街00號，下稱系爭房屋）准予變價分割，拍賣所得價金由兩造各按1/2比例分配。原法院核定訴訟標的價額為11,350,385元，並命補繳第一審裁判費126,498元，抗告人不服提起抗告。抗告意旨略以：原裁定以周邊區域實價登錄單價估算系爭房屋價額，惟所參考者係包含土地及建物之市場成交價，且土地價值佔其中絕大部分，原裁定未將高昂之土地價值扣除，致訴訟標的價額被不當膨脹，顯有違誤，另系爭房屋屋齡已逾30年，剩餘價值有限，應以房屋課稅現值572,400元為核定基準，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

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，為民事訴訟法第77條之1第1、2項分別定有明文。次按分割共有物涉訟，依民事訴訟法第77條之11規定，其訴訟標的價額之核定，應以原告因分割所受利益之價額為準。又所謂交易價額，應以市價為準，而不動產如無實

際交易價額，當事人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額資料為核定；而不動產實價登錄價格，乃一定期間內，於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相當，可作為核定訴訟標的價額之參考；惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、土地價值比例）（最高法院111年度台抗字第150號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠抗告人係依民法第824條請求分割系爭房屋，其訴訟標的價額應以抗告人就系爭房屋因分割所受利益之價額即系爭房屋於起訴時交易價額1/2計算，先堪認定。

㈡系爭房屋於起訴時並無直接之市場交易價格可為參考，抗告人復陳明拒絕鑑定等語（本院卷第39頁），本院審酌現行地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，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準。而系爭房屋坐落高雄市苓雅區，為5層樓建物，係於85年10月間辦理第一次登記，起訴時屋齡約為29年，有建物登記謄本可稽（原審卷第11），而依內政部不動產交易實價查詢資料，同路段房地於114年3月至115年8月間共有2筆透天厝即昇平街16號、32號交易紀錄（原審卷第19頁、本院卷第27至29、65頁），然其中「昇平街32號」係應有部分1/3之產權買賣，且為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易，與本件情形差異較大，無法作為系爭房屋價值計算之依據；另「昇平街16號」係3層樓透天厝，屋齡52年，總面積216.67平方公尺，實際登錄交易價格為2,200萬元，單價為每平方公尺101,537元【計算式：22,000,000元÷216.67㎡＝101,537，小數點以下四捨五入，下同】，與系爭房屋條件相近，應可作為核定系爭房屋起訴時交易價值之參考。又系爭房屋總面積為203.3平方公尺，是系爭房屋及其坐落基地(下稱系爭房地)之交易

總價約為20,642,472元（計算式：101,537元×203.3㎡＝20,642,472元）。另參酌財政部訂定發布之「112年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」（下稱財產交易所得計算規定）第2點第1款前段規定，個人出售房屋時，得以房地總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入；而系爭房屋於起訴時之房屋評定現值為572,400元（原審卷第17、18頁），系爭房屋坐落基地為同段553-1、572地號土地（面積分別為33、26平方公尺），其平均公告現值為每平方公尺96,110元【計算式：（115,500元×33㎡）＋（71,500元×26㎡）÷（33㎡＋26㎡）＝96,110元，本院卷第61、63頁】，故系爭房屋評定現值佔系爭房地現值總額之比例約為9.17％【計算式：572,400元/（572,400元＋96,110元/㎡×59㎡）＝9.17％】，是本件按前述房地比例9.17％計算系爭房屋於起訴時之市場交易價額可視約為1,892,915元（計算式：20,642,472元×9.17％＝1,892,915元）。從而，本件訴訟標的價額應為抗告人就系爭房屋於起訴時交易價額1/2即946,458元（1,892,914元×1/2＝946,458元）。

四、綜上所述，本件訴訟標的價額應為946,458元，原裁定誤以相鄰不動產房屋及土地合併出售之交易價額計算，核定系爭房屋之市價為11,350,385元，尚有違誤，爰由本院將原裁定該部分予以廢棄，並裁定如主文第2項所示。又原裁定關於訴訟標的價額核定部分既經廢棄，則命補繳裁判費部分亦失所附麗，依民事訴訟法第77條之1第4項後段規定，應由本院併予廢棄，發回原法院另為適法之處理。

五、結論，本件抗告為有理由，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

以上正本證明與原本無異。

本件不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　17　　日

書 記 官　林秀珍