臺灣高等法院高雄分院民事裁定

115年度重抗字第5號

抗　告　人　李黃渼文

相　對　人　郭宥宏

　　蘇志淵

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求履行契約等（核定訴訟標的價額）事件，抗告人對於民國115年4月22日臺灣高雄地方法院115年度審重訴字第18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42,295,986元。

抗告費用由相對人負擔。

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9至13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53至59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：附表編號1至3所示不動產（下合稱系爭不動產，分別稱編號1、2、3房地）為被繼承人廖瑞之遺產，由伊與原審共同被告黃羽虹、黃清豐（下稱黃清豐2人）繼承而為公同共有，黃清豐2人於民國114年10月9日與相對人簽訂買賣契約，以新臺幣（下同）2,200萬元將系爭不動產出售予相對人（下稱系爭買賣契約），該買賣價格遠低於市價，黃清豐2人及相對人係為減少伊可分配之繼承權益而刻意壓低買賣價格。原裁定核定相對人訴請履行系爭買賣契約

之訴訟標的價額為2,200萬元，顯有違誤，爰提起本件抗告，聲明請求廢棄原裁定等語。

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，為民事訴訟法第77條之1所明定，是訴訟標的價額之核定，屬法院應依職權調查核定之事項，不受當事人主張之拘束。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，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號裁定意旨參照）。而現行不動產之交易價格已採實價登錄制度，故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。次按以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之，但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之，民事訴訟法第77條之2第1項定有明文。客觀訴之預備合併，乃以先位之訴無理由時，請求就備位之訴為勝訴判決之訴之合併，應以先、備位訴訟標的價額較高者，定該事件之訴訟標的價額（最高法院112年度台抗字第513號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠抗告人主張黃清豐2人係以低於市價之價格即2,200萬元將系爭不動產出售予相對人，並提出內政部不動產交易實價登錄資料以佐證系爭房地之客觀價值（本院卷第37、39頁），足見抗告人就系爭買賣契約所載價金2,200萬元是否為客觀市場交易價額顯有爭執，自難逕以該買賣契約所載價金為訴訟標的價額核定依據。又依抗告人提出之內政部不動產交易實價登錄資料，位在編號2、3房地附近、同為3層樓透天厝、屋齡超過50年、建築總面積相近之高雄市○○區○○路000號房地（總面積45.65坪，下稱000號房地），於114年5月25

日之交易價格為1,950萬元，依此初略估算編號2、3房地價格為000號房地交易價格之2倍，已超過系爭買賣契約所載買賣價金達千萬餘元，足認系爭買賣契約之買賣價金與系爭不動產之客觀市場交易價格有明顯差距，自無從以系爭買賣契約之買賣總價作為系爭不動產之客觀市場交易價格，是相對人抗辯系爭買賣契約價金已足以反應起訴時即115年2月11日之系爭不動產客觀交易價格云云，委無足採。

㈡查編號2、3房地位在高雄市○○區○○路上，均為3層樓透天厝，建築完成日為63年2月28日，建築總面積均為154.9平方公尺（約46.86坪），有建物登記謄本可佐（原審影卷第41、46頁），依前開內政部不動產交易實價登錄資料，鄰近編號2、3所示房地且屋齡（114年5月間為52年）、建築面積（45.65坪）、建物型態（3層樓透天厝）等客觀條件相似之000號房地於114年5月25日之買賣價格為1,950萬元，該交易時間與相對人起訴日僅相隔8個多月，足以做為編號2、3房地之客觀市場交易價格之計算基準，依此計算編號2、3房地於起訴時之交易價額均為20,016,867元【計算式：（19,500,000÷45.65）×46.86＝20,016,867，元以下四捨五入，以下同】。又編號1房地位在高雄市○○區○○街000巷00弄，為2層樓之加強磚造透天厝，建物總面積60.5平方公尺（約18.3坪），屋齡約58年，有高雄市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書可佐（原審影卷第217頁），而依內政部不動產交易實價查詢資料（本院卷第43頁），位在高雄市○○區○○街000巷00弄00號房地（2層樓透天厝，屋齡48年，建物總面積22.65坪，下稱00號房地）於114年10月10日買賣，00號房地與編號1房地均位在高雄市○○區○○街000巷弄，且建物型態亦屬2層樓透天厝，買賣時間與相對人起訴日僅相隔4個月，00號房地之買賣價格應可做為編號1房地之客觀市場交易價格之計算基準，另審酌編號1房地為未辦保存登記建物及屋齡高於00號房地約10年，編號1房地每坪價格以00號房地每坪價格之70%計算為適當，依此計算編號1房地於起訴時之交

易價額為2,262,252元【計算式：（4,000,000÷22.65）×70%×18.3＝2,262,252】。從而，系爭不動產於起訴時之客觀市場交易價格共計42,295,986元（計算式：20,016,867×2＋2,262,252＝42,295,986）。

㈢相對人先位聲明係請求抗告人及黃清豐2人應將系爭不動產移轉登記予相對人，此部分之訴訟標的價額為系爭不動產起訴時之客觀市場交易價格即42,295,986元；相對人以備位聲明請求抗告人及黃清豐2人應連帶給付相對人1,020萬元，及其中900萬元自113年11月9日起至清償日止，按年息16%計算之利息，暨按每仟元每日0.5元計算之違約金，其中120萬元自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，此部分之訴訟標的金額為14,076,349元（本金1,020萬元加上計至起訴日前1日之利息、違約金3,876,349元），依民事訴訟法第77條之2第1項但書規定及前揭說明，本件訴訟標的價額應依先、備位訴訟標的價額較高者定之，故本件訴訟標的價額應核定為42,295,986元。

五、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為42,295,986元，原裁定核定為2,200萬元，尚有未洽，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰將原裁定廢棄，另核定如主文第2項所示。又依112年11月29日修正公布之民事訴訟法第77條之1第4項規定，關於原法院命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判。原裁定關於訴訟標的價額部分既經廢棄，其關於是否已繳足裁判費部分，自無以維持，應由原法院另為適法之處理。

六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　3　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　黃悅璇

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1,500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　　115　　年　　8　　月　　3　　日

書記官　黃瀚陞

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	不動產明細
1	高雄市○○區道○○段○○○○段00000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○街000巷00弄00號未保存登記建物
2	高雄市○○區○○○段00000○000000地號土地及其上同段0000建號即門牌號碼高雄市○○區○○路0號建物
3	高雄市○○區○○○段00000地號土地及其上同段0000建號即門牌號碼高雄市○○區○○路0號建物