臺灣新北地方法院民事裁定

110年度簡抗字第27號

抗　告　人　豫祥開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李惠群

相　對　人　楊施桂枝

楊益義

楊復長

楊美玲

楊仕宏

上列當事人間請求分割共有物事件，抗告人對於民國110 年9 月3 日本院板橋簡易庭110 年度板簡調字第95號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定關於訟訴標的價額核定部分廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣貳拾貳萬貳仟元。

抗告費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：伊於民國110 年3 月23日以新臺幣（下同）22萬2,000 元拍定取得門牌號碼為新北市○○區○○路00巷00弄0 號之未辦保存登記房屋（權利範圍6 分之1 ；面積約5.5 坪），相當於每坪單價4 萬元，惟因前揭房屋並無土地，僅為持分未辦理保存登記，亦無點交，其建築價值每坪應於1 萬元至2 萬元之間，然原裁定竟以每坪單價87萬7,000 元作為計算本件裁判費之基準，並命抗告人補繳裁判費，顯有違誤，爰依法提起抗告等語。

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。分割共有物涉訟，以原告因分割所受利益之價額為準，民事訴訟法第77條之1 第1 項、第2 項、第77條之11分別定有明文。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。是此所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。至房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當。

三、經查，本件抗告人係起訴請求分割共有物即門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0 號之未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋），原裁定雖以抗告人所陳報之實價登錄查詢資料，每坪平均單價87萬7,000 元作為計算基礎，而認本件分割共有物之訴訟標的價額應核定為483 萬3,187 元，然因未辦保存登記建物之交易價格差異甚鉅，且未經不動產成交案件實際資訊申報登錄（即實價登錄制度），併參以抗告人自承系爭房屋無保存登記，且為6 人分別共有，全永和查無任何相近物件，故其他實價登錄案件參考意義不大等情（見原審卷第35頁），顯見上開價格不足以反應系爭房屋之交易價值。本院審酌系爭房屋之應有部分6 分之1 前經本院民事執行處以109 年度司執字第118994號強制執行拍賣，嗣由抗告人於110 年3 月23日以22萬2,000 元得標買受之，此有系爭房屋權利移轉證書在卷可考(見本院110年度板簡調字第95號卷第15頁)，再考量系爭房屋之課稅現值（持分比率6 分之1 ）合計僅8 萬0,700 元(見本院110年度板簡調字第95號卷第49頁)，而認以系爭房屋拍定價格為其交易價值，較為合理，是本件訴訟標的價額核定為22萬2,000 元。

四、綜上，原裁定逕以抗告人所陳報實價登錄查詢資料上之每坪平均單價計算本件訴訟標的之價額，顯有未當，抗告意旨以此指摘，請求廢棄原裁定，為有理由，爰由本院廢棄，並裁定本件訴訟標的價額如主文第2 項所示。

五、據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第495 條之1 第1 項、450 條、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　20　　日

民事第三庭　審判長法　官　張誌洋

法　官　許珮育

法　官　黃繼瑜

以上正本證明與原本無異。

本裁定不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　20　　日

書記官　王元佑