

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第322號

抗告人 王中良

上列抗告人與相對人○○○間履行契約等事件，對於民國113年8月7日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第464號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

- 一、抗告人在原法院起訴請求相對人應將坐落臺中市○○區○○段00000○00000地號土地（下稱系爭土地）之所有權移轉登記予抗告人，原法院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，以同段000地號土地（下稱000地號土地）與系爭土地步行距離不到1公里，於113年1月公告之土地現值價值相近，即以000地號土地於113年5月交易單價每坪新臺幣（下同）11萬1,000元，認定系爭土地起訴時交易價格為每坪11萬1,000元，因而核定訴訟標的價額為1億2,987萬8,186元（計算式： $3868.07\text{m}^2 \times 33,577\text{元} = 129,878,186\text{元}$ ），應徵第一審裁判費112萬2,076元，扣除前已繳納之裁判費19萬5,832元外，抗告人尚應補繳92萬6,244元，抗告人不服提起抗告。
- 二、抗告意旨略以：000地號土地臨近國道四號之神岡交流道，而系爭土地緊臨神岡區第一公墓僅約220公尺；前者交通便利，前景可期，後者臨近嫌惡設施，二者交易行情，無法比附援引。土地之市場交易行情，不應僅僅比對某一筆交易之金額即可審認，蓋交易價額可能受諸多因素影響，原裁定僅參酌000地號土地之交易紀錄，逕為審認本件訴訟標的價額，顯不妥適，遑論系爭土地與000地號土地之位置大不相同（此因素為影響土地交易價格最重要之因素）。本件參酌

01 內政部不動產交易實價服務網資料顯示，臺中市○○區○○
02 段0000地號土地（農業區、面積18.89坪）於112年2月16日
03 交易總價約170萬1,000元，折合每坪約9萬元；同段0000-0
04 地號（農業區、面積9.75坪）於112年8月交易總價約87萬8,
05 000元，折合每地坪約9萬元。系爭土地目前種植果樹，參酌
06 上述參考資料，成交價格約每坪7至9萬元，惟系爭土地緊臨
07 台中市神岡區第一公墓，故系爭土地起訴時交易價格應為每
08 坪5萬元較為適當。原裁定審認之本件訴訟標的價額已偏離
09 市場交易價格甚多，倘認本件訴訟標的價額尚有疑義，應囑
10 託不動產估價師勘估後，另為審認本件訴訟標的價額，請求
11 廢棄原裁定等語。

12 三、相對人經本院通知後，未就本件訴訟標的價額表示意見。

13 四、按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以
14 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的
15 所有之利益為準。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調
16 查證據。為民事訴訟法第77條之1第1項、第2項及第3項所明
17 定。準此，訴訟標的價額之核定，固屬法院職權，惟法院核
18 定該價額並非漫無限制，仍應調查事實，依客觀情況定之。
19 又動產或不動產之交易價額常受買賣雙方之需求、主觀好
20 惡、目的及利用價值等之影響，若當事人間就該交易價額有
21 所爭執，尤應調查實際情形以為核定訴訟標的價額之依據。
22 是此所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。如
23 無實際交易價額，當事人復未能釋明訴訟標的物之市價，供
24 法院核定訴訟標的之價額，法院得依職權命鑑定訴訟標的物
25 之市價，以為核定訴訟標的價額之依據（最高法院100年度
26 台抗字第866號、109年度台抗字第987號裁定意旨參照）。

27 五、經查：

28 (一) 抗告人起訴請求相對人應將系爭土地之所有權移轉登記予抗
29 告人，訴訟標的價額應以系爭土地起訴時之交易價格為斷。
30 原裁定雖參酌與系爭土地位置鄰近、113年1月之公告土地現
31 值價值相近之000地號土地實價登錄資料，認系爭土地起訴

01 時交易價格以每坪11萬1,000元即每平方公尺3萬3,577元符
02 合系爭土地之客觀價值，並依此核定本件訴訟標的價額為1
03 億2,987萬8,186元。然不動產實價登錄價格，乃一定期間
04 內，於地政機關登錄之不動產交易價格，倘與客觀之市場交
05 易價格相當，固可作為核定訴訟標的價額之參考，惟應再參
06 酌其坐落之詳細位置、面積、用途、新舊及特殊因素（例如
07 凶宅、鄰近嫌惡設施）等相關資料，始足以為之。

08 (二)經查，系爭土地臨近神岡區第一公墓約220公尺，有抗告人
09 提出之臺中市政府地政局158PLUS空間資訊網頁面截圖、GOO
10 GLE MAP頁面截圖可資佐證（見本院卷第13至14頁），而000
11 地號土地臨近國道四號之神岡交流道，亦有臺中市政府地政
12 局158PLUS空間資訊網頁面截圖可參（見本院卷第11頁）。從
13 而，系爭土地與原裁定引為參考之000地號土地，既有臨近
14 嫌惡設施及交通便利之重大差異，自難僅因二土地之地段及
15 公告土地現值相近，即為同一評價，難認該實價登錄價格與
16 系爭土地之客觀市場交易價格相當。原裁定未就系爭土地與
17 000地號土地二者之詳細坐落位置及週遭有無特殊因素等作
18 相互考量後，僅依實價登錄網其中一筆資料所示內容，遽認
19 系爭土地之交易價格應以該筆實價查詢資料為計算，尚嫌速
20 斷，依首揭說明，於法尚有未合，自有由原法院再行查明或
21 囑託不動產估價師勘估之必要。從而，抗告意旨指摘原裁定
22 關於核定訴訟標的價額部分不當，聲明廢棄，為有理由。又
23 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
24 定，關於原法院命補繳裁判費部分之裁定，並受抗告法院之
25 裁判。是原裁定關於訴訟標的價額部分之裁定既經廢棄，補
26 繳裁判費部分，亦無可維持，應一併廢棄，由原法院另為適
27 法處理。

28 六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

30 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

31 法官 郭妙俐

法官 廖穗蓁

01
02
03
04
05
06
07

正本係照原本作成。
再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。
如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（
須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同
時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官 黃美珍

08

中 華 民 國 113 年 10 月 11 日