

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第359號

抗 告 人 洪瑞同

相 對 人 王添安

湯玉琴

洪阡珊

趙玲汝

洪健多

洪健生

洪德旺

上列當事人間確認優先購買權存在等事件，抗告人對於中華民國113年8月22日臺灣臺中地方法院113年度補字第1748號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣3688萬8888元。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告人抗告意旨略以：抗告人係對原法院106年度司執字第81254號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之全部土地及建物主張有優先購買權，而系爭執行事件係以新臺幣（下同）3688萬8888元拍定，本件應以該拍定價格為訴訟標的價額。原裁定竟參考實價登錄價格核定本件訴訟標的價額9491萬5812元，應有違誤，爰請求廢棄原裁定，並以上開拍定價格核定本件訴訟標的價額等語。

01 二、相對人方面：

02 (一)、相對人王添安陳述意見略以：伊尊重原裁定所為訴訟標的價
03 額之核定，系爭執行事件拍定迄今已6年，拍定價格能否作
04 為抗告人起訴時之交易價額，已非無疑，抗告人既已繳納裁
05 判費，應已服從原裁定，提起本件抗告為無理由等語。

06 (二)、相對人湯玉琴、洪阡珊、趙玲汝、洪健多、洪健生、洪德旺
07 (下稱湯玉琴等6人)經本院民國113年10月15日函諭於文到
08 10日具狀表示意見，迄未據其等具狀陳述意見。

09 三、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
10 起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的
11 所有之利益為準；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算
12 之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標
13 的價額，應依其中價額最高者定之。民事訴訟法第77之1條
14 第1項、第2項、第77條之2第1項分別定有明文。又按土地法
15 第104條第1項前段所定地上權人、典權人或承租人有依同樣
16 條件優先購買之權，係指基地出賣時，其地上權人、典權人
17 或承租人，對於其出賣人有請求以同樣條件訂立買賣契約之
18 權而言，所謂「同樣條件」乃包含約定之買賣價格在內。而
19 「優先承買權」為財產權之一，其價額為行使該權利可獲得
20 之利益，自應以同樣應買條件為計算（最高法院101年度台
21 抗字第874號、105年度台抗字第636號、107年度台抗字第18
22 4號裁定意旨參照）。是在執行法院拍賣基地之情形，如由
23 主張就該基地有優先承買權之人提起確認優先承買權存在之
24 訴訟，自應按該基地拍定或債權人承受之價格核定訴訟標的
25 的價額。

26 四、抗告人以相對人為被告，向原法院起訴主張其就原裁定附表
27 所示土地及建物（下稱系爭不動產）有租賃關係，而有民法
28 第426條之2第1項前段、土地法第104條第1項前段所定之優
29 先購買權，並聲明請求：(一)確認抗告人就系爭不動產之優先
30 購買權存在。(二)相對人湯玉琴等6人應就系爭不動產於系爭
31 執行事件之拍定之同一條件，於抗告人給付拍定價金之同

時，將所有權均移轉登記予抗告人。原法院依職權查詢內政部實價查詢服務網及內政部地政司公告土地現值結果，於113年8月22日以原裁定核定本件訴訟標的價額為9491萬5820元等情，經本院核閱原法院113年度補字第1748號卷宗無訛。

五、經查：

(一)、抗告人訴之聲明第1、2項，自經濟上觀之，訴訟目的均為一致，故此部分訴訟標的價額，應無需合併計算，先予敘明。又系爭不動產原為相對人湯玉琴等6人所有，經債權人金樹橡膠股份有限公司等人聲請系爭執行事件執行系爭不動產，相對人王添安於107年7月5日以3688萬8888元投標，並以最高價得標而拍定等情，亦有本院依職權調取系爭執行卷宗可稽。

(二)、本件抗告人主張其依民法第426條之2第1項前段、土地法第104條第1項前段，關於系爭不動產有優先購買權等語，即以「同樣條件」訂立買賣契約，依上開說明，應以系爭不動產之拍定核定訴訟標的價額。從而，系爭不動產於系爭執行事件之拍定價格為3688萬8888元，已如前述，本件訴訟標的價額應核定為3688萬8888元。

六、綜上所述，原裁定核定本件訴訟標的價額為9491萬5820元，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定關於訴訟標的價額之核定不當，聲明廢棄，為有理由，爰將原裁定此部分廢棄，並核定本件訴訟標的價額如主文第2項所示。另原裁定核定訴訟標的價額部分既經廢棄，則該裁定關於命補繳裁判費部分即失所附麗，應俟訴訟標的價額核定確定後，由原法院另行計算裁判費數額並命抗告人補繳；如有溢繳，應予退還，附此說明。

七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

法官 蔡建興

法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出再抗告理由狀（須按他造人數附具繕本），並繳納再抗告裁判費新台幣1,000元整，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 113 年 10 月 28 日