

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第213號

抗 告 人 增泰砂石股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 羅瑞琴

代 理 人 徐文宗律師

複 代 理 人 林美津

相 對 人 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 卓翠雲

代 理 人 林琦勝律師

黃曉薇律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，抗告人對於中華民國114年3月28日臺灣臺中地方法院114年度補字第267號裁定提起抗告，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4,989萬6,665元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、相對人之法定代理人原為○○○，於抗告程序中變更為卓翠雲，有財政部令可稽，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第133至137頁），核無不合，應予准許。

二、按訴訟標的價額之核定，得為抗告；抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，民事訴訟法第77條之1第4項前段定有明文。抗告人不服原法院核定訴訟標的價額之裁定，提起抗告，經本院通知兩造陳述意見（見本院卷第39、147、149頁），已賦予當事人陳述意見之機會，合先敘明。

三、抗告意旨略以：原裁定以臺中市○○區○○○段000000地號土地（下稱0000-0土地）於民國113年9月11日交易單價，計算附表所示土地（下稱系爭土地）起訴時之交易價額，然0000-0土地使用類別為交通用地，距部分系爭土地甚遠，其交

01 易單價不具有可比擬性。又系爭土地雖為農牧用地，但不適  
02 於耕作，無法指定建築線，土地價值低。同段0000地號土地  
03 （下稱0000土地）距系爭土地較近，亦為農牧用地，較有可  
04 比擬性，系爭土地應與0000土地單價相當。如有鑑價之必  
05 要，應送請鑑價機關鑑定系爭土地價值。原裁定遽以過高之  
06 交易單價核定系爭土地標的價額，應有違誤，爰依法提起抗  
07 告，請求廢棄原裁定並發回原法院更為裁定等語。

08 四、按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以  
09 起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的  
10 所有之利益為準。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調  
11 查證據。以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約  
12 金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1項至  
13 第3項、第77條之2第2項分別定有明文。所謂交易價額，應  
14 以市價為準。請求將土地上之房屋拆除並交還土地之訴，係  
15 以土地之交還請求權為訴訟標的，其訴訟標的之價額應以土  
16 地之交易價額即市價為準。又土地如無實際交易價額，當事  
17 人復未能釋明訴訟標的物之市價，供法院核定訴訟標的之價  
18 額，法院得依職權命鑑定訴訟標的之市價，以為核定訴訟標  
19 的價額之依據（最高法院102年度台抗字第948號民事裁定參  
20 照）。

#### 21 五、經查：

22 (一)相對人主張系爭土地為其管理之國有土地，抗告人無權占用  
23 系爭土地興建砂石廠、水池等地上物，爰依民法第767條第1  
24 項、第179條規定，聲明請求抗告人除去地上物，將土地騰  
25 空返還予相對人，增泰砂石股份有限公司並應給付新臺幣  
26 （下同）6,284元本息及自114年1月1日起至返還土地之日止  
27 按月給付3,142元，羅瑞琴應給付4,098元本息及自114年1月  
28 1日起至返還土地之日止按月給付2,049元。依上開說明，聲  
29 明第1、2項請求拆屋還地部分，係以土地之交還請求權為訴  
30 訟標的，應以起訴時即114年1月16日抗告人占用系爭土地之  
31 交易價額，合併計算聲明第3、4項起訴前已發生相當於租金

之不當得利，核定本件訴訟標的價額，至附帶請求起訴後之  
不當得利則不併算其價額。

(二)兩造同意送華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）鑑定系爭土地於114年1月16日之交易價額（見本院卷第69、99頁），因系爭土地編定為農牧用地，土地興建建築改良物之性質受限，且土地收益資料與種類不確定性高，不適用收益法與土地開發分析法等估價方法，經華聲事務所以比較法評估後，鑑定結果如附表114年1月間單價所示，有該事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）足憑（見系爭估價報告第20、39頁）。經核系爭估價報告認定之單價較0000-0土地或0000土地113年間之交易單價，更接近相對人於114年1月16日起訴時之價額，是本院認應以系爭估價報告之價額計算訴之聲明第1、2項之訴訟標的價額。

(三)基上，系爭土地於起訴時之交易價額為4,988萬3,772元（計算式如附表），加計訴之聲明第3、4項114年1月16日起訴前已發生之相當於租金不當得利，此部分訴訟標的價額為1萬2,893元【計算式： $6,284 + (3,142 \div 31 \times 15) + 4,098 + (2,049 \div 31 \times 15) = 12,893$ ，小數點以下四捨五入，下同】，是以本件訴訟標的價額應核定為4,989萬6,665元（計算式： $49,883,772 + 12,893 = 49,896,665$ ）。

(四)至抗告人另稱相對人於起訴時已委任律師擔任訴訟代理人，且無不能計算訴訟標的價額情形而未依法繳納裁判費，即無庸命補正，應逕裁定駁回相對人之起訴云云，核與民事訴訟法第249條第1項第6款但書規定不符，為無可採。

六、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為4,989萬6,665元，原裁定核定本件訴訟標的價額為1億6,453萬3,120元，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，另核定如主文第2項所示。又依民事訴訟法第77條之1第4項後段規定，關於法院命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判。原裁定核定訴訟標的價額部分既經廢棄，所命補繳裁判費部分即失所附麗，應併予廢棄，由

原法院另為適法處理。

七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中華民國 114 年 12 月 18 日

民事第七庭 審判長法官 陳得利

法官 莊宇馨

法官 廖欣儀

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）並繳納裁判費新臺幣1,500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 陳慈傳

中華民國 114 年 12 月 18 日

附表：臺中市石岡區炭子下段土地

| 占用人        | 占用地號 | 相對人主張占用面積(m <sup>2</sup> ) | 114年1月單價(元/m <sup>2</sup> ) | 價額         |
|------------|------|----------------------------|-----------------------------|------------|
| 增泰砂石股份有限公司 | 904  | 89.63                      | 1,966                       | 176,213    |
|            | 906  | 217.5                      | 1,966                       | 427,605    |
|            | 933  | 29                         | 2,965                       | 85,985     |
|            | 1040 | 5,962.57                   | 2,813                       | 16,772,709 |
|            | 1041 | 4,342.64                   | 2,813                       | 12,215,846 |
|            | 1103 | 142                        | 2,813                       | 399,446    |
| 羅瑞琴        | 1040 | 1,279                      | 2,813                       | 3,597,827  |
|            | 1041 | 3,098                      | 2,813                       | 8,714,674  |
|            | 1056 | 237.44                     | 2,813                       | 667,919    |
|            | 1102 | 777.83                     | 2,813                       | 2,188,036  |
|            | 1103 | 454                        | 2,813                       | 1,277,102  |
|            | 1106 | 374.6                      | 2,813                       | 1,053,750  |
|            |      |                            |                             |            |

(續上頁)

01

|    |      |                                    |       |            |
|----|------|------------------------------------|-------|------------|
|    | 1108 | 741                                | 2,813 | 2,084,433  |
|    | 1110 | 79                                 | 2,813 | 222,227    |
| 合計 |      | 17,824.21(原<br>裁定誤載為<br>17,824.51) |       | 49,883,772 |