臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第461號

抗　告　人　祭祀公業法人台中市廖廷鏘

000000000000000000

法定代理人　廖銘崇

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因與相對人○○○間排除侵害事件，對於民國114年8月7日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第715號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、本件原裁定以抗告人訴請相對人不得依民國113年10月22日臺中○○郵局377號存證信函所附臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之不動產買賣契約條款（下稱系爭條款）向地政機關辦理所有權移轉登記，涉及標的物為系爭土地全部，應以系爭土地起訴時交易價額核定訴訟標的價額，不因抗告人應有部分多寡而受影響。依系爭條款所示，出售系爭土地之價金為新臺幣（下同）3,596萬元，與系爭土地之市場實際交易價額相當，而據以核定訴訟標的價額為3,596萬元，應徵第一審裁判費32萬8,448元，扣除抗告人已繳之裁判費7萬9,012元，裁定命抗告人補繳第一審裁判費24萬9,436元。抗告人不服原裁定關於訴訟標的價額之核定，提起本件抗告。

二、抗告意旨略以：抗告人起訴主張相對人及其他同意出售土地之共有人，與買方簽立買賣契約及寄發存證信函通知行使優先購買權，均未符合土地法第34條之1之法定要件，買賣契約自非有效。抗告人訴之聲明係禁止相對人依土地法第34條之1規定辦理系爭土地所有權移轉登記，相對人及其餘同意

處分共有人依土地法第34條之1規定欲處分之土地，僅為未同意處分共有人（即抗告人）之應有部分，故抗告人依系爭土地共有人身分（應有部分4分之1）向原法院訴請禁止相對人辦理系爭土地所有權移轉登記，因勝訴可得受之客觀利益僅為繼續保有應有部分4分之1所有權，訴訟標的價額之核定，應以抗告人應有部分4分之1價值為計算基礎，非以土地全部交易價值為核定。原裁定逕以系爭土地全部出售價金3,596萬元計算，而命抗告人繳納裁判費32萬8,448元，容有違誤，應予廢棄等語。

三、按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，民事訴訟法第77條之1第2項定有明文。所謂起訴時之交易價額，係指起訴時之市價而言。至於訴訟標的之價額，乃法院應依職權調查核定之事項，不受當事人主張之拘束（最高法院99年度台抗字第503號裁定參照）。又土地公告現值係直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據為核定訴訟標的價額之參考，但非當然與市價相當。若原告起訴時訴訟標的之實際市場成交價額低於或高於公告現值，仍應以實際市場交易價額為準（最高法院108年度台抗字第149號、109年度台抗字第1325號裁定參照）。

四、經查：

㈠本件係因相對人及其他土地共有人出售系爭土地予第三人，並簽訂買賣契約，通知抗告人限期依土地法第34條之1第1項規定行使優先承買權，抗告人主張相對人及其他同意出售土地之共有人濫用土地法第34條之1規定之多數決制度，賤價出售系爭土地，侵害不同意出售之共有人權利，為防止不當出售系爭土地，訴請相對人不得以買賣契約向地政機關辦理所有權轉移轉登記（見原審卷抗告人起訴暨聲請調查證據狀、更正訴之聲明狀，原審卷第9-12頁、49-50頁）。則抗告人所爭執者，乃相對人出售系爭土地整體買賣契約之效

力，訴訟標的價額之核定，應以抗告人所受利益即起訴時之系爭土地交易價額為斷。至抗告人就系爭土地應有部分若干，與本件訴訟標的純屬二事，乃相對人合法出售系爭土地以後金錢找補之問題，抗告人仍執前詞認應以其應有部分作為核算本件訴訟標的云云，並無可採。

㈡依買賣契約條款所示，系爭土地買賣價金為3,596萬元（見原審卷第25頁），買賣價金乃買賣雙方審酌各項主、客觀因素後磋商而得，應與起訴時之交易價格相近；且參以土地公告現值通常接近至市價的90%，而系爭土地依起訴時之公告現值計算之價額為3,149萬6,628元（計算式：每平方公尺21,200元×1,485.69平方公尺=31,496,628元），確與上開買賣價金之90%相近，益徵上開買賣價金與系爭土地市場實際交易價額相當，足堪認定為本件訴訟標的價額之標準。故本件訴訟標的價額之核定，以系爭土地買賣價金3,596萬元為準。

㈢準此，原法院核定本件訴訟標的價額為3,596萬元，並適用113年12月31日之前舊法據以計算第一審裁判費32萬8,448元，扣除抗告人已繳之第一審裁判費7萬9,012元，裁定命抗告人補繳第一審裁判費24萬9,436元，於法並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日

民事第四庭　　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭妙俐

法　官　廖穗蓁

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　黃美珍

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　25　　日