臺灣高等法院臺中分院民事裁定

115年度抗字第276號

抗　告　人　田義祠管理委員會

000000000000000000

法定代理人　楊貿鈞

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　祭祀公業賴存健

000000000000000000

法定代理人　賴大同

000000000000000000

上列當事人間請求履行契約事件，抗告人對於中華民國115年5月21日臺灣臺中地方法院115年度補字第798號所為裁定提起抗告，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5992萬6000元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：兩造前於民國72年7月31日簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定相對人應將坐落臺中市西區如附表所示土地及面積（下合稱系爭土地）移轉登記予伊。又該契約雖記載系爭土地使用面積合計為110坪，然其中20坪已被徵收並由相對人領取補償金完畢，自應扣除而以面積90坪即297平方公尺計以土地公告現值計算本件訴訟標的價額，原裁定以系爭土地之登記面積共970平方公尺計算本件訴訟標的價額有失準據，求為廢棄原裁定等語。

二、相對人陳述意見略以：系爭土地之交易價額應以其附近土地之實價登錄買賣價額核定之等語。

三、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的價額，以起訴時之交易價額為準，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項

前段亦有明文。所謂交易價額，應以市價為準。而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。倘有事證足認土地之市價與公告現值相左者，法院自仍應以起訴時之市價核定訴訟標的價額（最高法院115年度台抗字第493號民事裁定參照）。又法院於核定訴訟標的價額時，應以原告起訴請求法院裁判之聲明範圍為準，如其聲明有不明瞭或不完足者，審判長應行使闡明權；至於其訴是否有理由，非本件核定訴訟標的價額裁定中所須審酌（最高法院109年度台抗字第1101號、103年度台抗字第949號民事裁定意旨參照）。

四、經查，抗告人起訴請求相對人履行契約，即請求相對人依系爭契約約定（見原審卷第17頁），將系爭土地移轉登記予抗告人，其訴訟客觀可獲得之利益即為系爭土地之價值，應以系爭土地面積計以起訴時之交易價額，茲就本件訴訟標的即系爭土地價額核定所據之土地面積及市價說明如下：

㈠系爭土地面積之認定：抗告人訴之聲明為「被告應將附表所示土地權利範圍全部移轉登記予原告。」（見原審卷第9-11頁起訴狀），揆諸前揭最高法院裁定意旨，法院核定訴訟標的價額時，自應以訴之聲明範圍即附表所示土地面積合計361平方公尺為計算基準。至抗告意旨主張其起訴請求面積中之部分土地已被徵收，非相對人所能移轉登記，則屬訴之有無理由或抗告人是否為訴之聲明變更之問題，要與法院應依起訴聲明核定訴訟標的價額無涉。原裁定以系爭土地之登記面積合計為970平方公尺（見原審卷第31-35頁）計算訴訟標的價額，尚有違誤。

㈡系爭土地於起訴時之客觀價值：原裁定以系爭土地公告現值作為系爭土地價額計算之基準，固非無據，然土地公告現值係政府機關逐年調查轄區內土地地價動態，估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，作為申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價

之依據，要與市場交易價值常有落差，且由本院職權查詢同段鄰近地號土地實價登錄資訊，該同段00-00地號土地於115年1月26日買賣交易價額為每平方公尺新臺幣（下同）16.6萬元，可知系爭土地價值與公告現值顯不相當。本院函詢兩造是否同意以此實價登錄價額做為本件核定訴訟標的價額之準據，抗告人表示反對，經本院通知兩造陳報鑑價機構以鑑定系爭土地之價額，抗告人仍主張以土地公告現值計算而未置理，再經本院詢問相對人是否同意先就本件鑑價費用先行墊付，相對人則表示拒絕。本院依職權審酌同段00-00地號土地交易時間為115年1月，本件起訴時點為115年3月，時間相近，且依本院卷附地籍圖觀之，兩地距離相近，且坐落區塊均介於○○○街與○○○街000巷之間，交通位置與腹地機能相近，同段00-00地號交易型態亦為土地，足堪作為本件同為土地移轉之價額參考。

㈢基上，系爭土地起訴時之交易價額，以訴之聲明範圍即土地面積361平方公尺，計以交易價額每平方公尺16.6萬元，核定本件訴訟標的價額為5992萬6000元（計算式：361㎡×16.6萬/㎡）。

五、綜上所述，本件訴訟標的價額核定為5992萬6000元，原裁定以土地公告現值每平方公尺5萬9500元計以系爭土地之登記面積合計970平方公尺，核定本件訴訟標的價額為5771萬5000元，自有未合。抗告意旨指摘原裁定此部分不當，理由雖未及此，惟原裁定既有違誤，爰由本院將原裁定此部分廢棄，並核定如主文第2項所示。又原裁定關於核定訴訟標的價額部分，既有未當，依民事訴訟法第77條之1第4項後段規定，其關於命補繳裁判費部分，自應併予廢棄，由原法院另為適法之處理，附此說明。

六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

民事第二庭　審判長法　官　謝說容

法　官　施懷閔

法　官　廖純卿

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一千五百元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　洪宛渝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

附表：

編號	坐落土地地號	起訴狀請求之面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺中市○區○○段00地號土地	297	全部
2	同段00-0地號土地	14	全部
3	同段00-00地號土地	50	全部
合計面積		361	