

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

112年度抗字第126號

抗 告 人 中天資產管理顧問有限公司

法定代理人 宋尚賢

視同抗告人 蔡清松

宜光資產有限公司

法定代理人 黃淑宜

視同抗告人 優渥資產管理有限公司

法定代理人 榮桂蘭

相 對 人 蔡丁秀鴛

上列當事人間請求分割共有物事件，抗告人對於中華民國112年8月29日臺灣嘉義地方法院112年度補字第339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。

本件訴訟標的之價額核定為新臺幣壹佰零壹萬捌仟捌佰捌拾捌元。

其餘抗告駁回。

抗告訴訟費用由相對人負擔二分之一，餘由抗告人中天資產管理顧問有限公司負擔。

理 由

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴訟屬固有之必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。查本件相對人對抗告人及原審共同被告訴請分

01 割共有物，其訴訟標的對於各共有人必須合一確定，則抗告
02 人對於原裁定核定訴訟標的價額部分聲明不服提起抗告，係
03 有利於共有人之訴訟行為，其抗告效力應及於原審共同被
04 告，爰將之併列為視同抗告人，合先敘明。

05 二、抗告人抗告意旨略以：相對人起訴請求分割兩造共有坐落嘉
06 義縣○○鄉○○段000地號土地、面積66.30平方公尺（即2
07 0.16坪，下稱系爭土地），及其上同段000建號建物即門牌
08 號碼嘉義縣○○鄉○○街00號房屋、面積103.07平方公尺
09 （總面積96.17m²+電梯樓梯間6.90m²，即31.18坪，下稱系
10 爭房屋），權利範圍均為全部（下合稱系爭不動產）。本件
11 訴訟標的價額應以相對人所有之系爭不動產應有部分3分之1
12 之交易價額為據，依內政部不動產交易實價查詢服務網最新
13 同類型鄰近地號之房地成交案例，有一件位於同段000、00
14 0、000、000地號，與系爭土地相距不逾100公尺，且位置稍
15 差，面積合計22.76坪，與系爭土地之面積相仿，使用分區
16 均為鄉村區乙種建築用地，其上建物門牌號碼嘉義縣○○鄉
17 ○○街0巷0號房屋，建坪35.99坪，亦為住家用，於民國109
18 年11月6日之交易價格為新臺幣（下同）625萬元，距今2年1
19 0個月，應可採為系爭不動產之客觀交易價額。是本件訴訟
20 標的價額應為2,083,333元（計算式：6,250,000元×1/3=2,
21 083,333元）。至於原法院110年度司執字第7492號民事強制
22 執行事件（下稱系爭執行事件），前曾就訴外人蔡明峯所有
23 系爭不動產應有部分3分之1（同相對人之應有部分），於11
24 1年2月7日委託張江水不動產估價師事務所鑑價，鑑定價格
25 為1,449,400元，雖距今已逾1年9個月，為免本件僅為核定
26 訴訟標的價額而聲請重新鑑價，致抗告程序曠日廢時，本件
27 至少應以上開鑑定價格1,449,400元而非拍定金額1,018,888
28 元核定訴訟標的價額。為免原審因核定訴訟標的價額錯誤，
29 誤普通訴訟程序為簡易訴訟程序，致有礙當事人之審級利
30 益，爰請求廢棄原裁定，另為適法之裁定。

31 三、視同抗告人宜光資產有限公司、優渥資產管理有限公司（下

01 合稱宜光2公司)陳述意見同抗告人。

02 四、按核定訴訟標的之價額，應依起訴時之交易價額核定之。此
03 觀民事訴訟法第77條之1第2項前段規定自明。所謂交易價
04 額，應以市價為準。土地公告現值係直轄市或縣(市)政府
05 依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、
06 評估之結果，雖非不得據為核定訴訟標的價額之參考，但非
07 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
08 額低於或高於公告現值，仍應以實際市場交易價額為準(最
09 高法院110年度台抗字第139號裁定意旨參照)。

10 五、查原裁定以兩造共有系爭不動產，相對人即原告應有部分為
11 3分之1，依系爭土地面積66.3平方公尺、公告現值為每平方
12 公尺7,900元，及系爭房屋課稅現值為52,800元，而核定本
13 件訴訟標的價額為192,190元(計算式： $66.3\text{平方公尺}\times 7,900\text{元/平方公尺}\times 1/3 + 52,800\text{元}\times 1/3 = 192,190\text{元}$)，固有土
14 地登記謄本及112年房屋稅繳款書在卷可稽(原審卷第13、3
15 0頁)。惟蔡明峯名下之系爭不動產應有部分3分之1(同相
16 對人之應有部分)，前經系爭執执行程序於111年7月21日拍
17 定，拍定金額共計1,018,888元($731,888\text{元} + 200,000\text{元} + 8$
18 $7,000\text{元} = 1,018,888\text{元}$)，距離相對人於112年8月10日提起
19 本件分割共有物訴訟僅約1年時間，有原法院不動產權利移
20 轉證書及本件民事起訴狀上收狀章附卷可查(本院卷第87至
21 88頁、原審卷第7頁)，相較於原裁定依系爭土地公告現值
22 及系爭房屋課稅現值所計算之系爭不動產應有部分3分之1價
23 額僅為192,190元，上開拍定金額應較趨近於系爭不動產應
24 有部分3分之1於起訴時客觀之市場交易價格，應可作為起訴
25 時本件訴訟標的之交易價額。
26

27 六、至於抗告人及視同抗告人宜光2公司雖主張本件應以與系爭
28 不動產鄰近且面積相近之同段000、000、000、000地號及其
29 上門牌號碼嘉義縣○○鄉○○街0巷0號房屋依實價查詢於10
30 9年11月6日之交易價格625萬元作為系爭不動產之客觀交易
31 價額，惟上開房地非但交易時間與本件起訴時間已相差2年1

0月之久，且不能證明該買賣標的與系爭不動產之交易條件完全一致，自無從採為核定本件訴訟標的價額之依據。抗告人及視同抗告人宜光2公司復主張本件至少應以系爭執行事件於111年2月7日委託張江水不動產估價師事務所就系爭不動產應有部分3分之1鑑價結果即1,449,400元核定訴訟標的價額，然系爭不動產應有部分3分之1前於系爭執行事件雖曾有上開鑑價結果，惟其後參考該鑑價結果於第一次拍賣所定最低拍賣價格1,451,000元並未賣出，直至第三次拍賣減價至最低拍賣價格為931,000元後，始以1,018,888元拍定，有不動產估價報告書、第一次及第三次拍賣公告及通知存卷可參（本院卷第51至85頁），足見上開鑑價結果並不能真實反應系爭不動產應有部分3分之1之實際市場交易價額，亦無從作為核定本件訴訟標的價額之依據。

七、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為1,018,888元，原裁定核定為192,190元，顯有未合。抗告意旨指摘原裁定核定訴訟標的價額不當部分，聲明廢棄，為有理由。爰由本院將原裁定此部分廢棄，並核定本件訴訟標的價額如主文第二項所示。另原裁定命相對人補繳裁判費部分，為訴訟程序進行中所為之裁定，依民事訴訟法第483條規定並不得抗告，抗告人就此部分之抗告為不合法，應予駁回。惟原裁定關於上開核定訴訟標的價額既經廢棄，原裁定命相對人補繳裁判費部分即失所依據，應依本裁定核定之訴訟標的價額另行計算第一審裁判費，附此敘明。

八、據上論結，本件抗告為一部不合法，一部有理由，爰裁定如主文。

中華民國 112 年 11 月 28 日
民事第五庭 審判長法官 張季芬

法官 洪挺梧

法官 王雅苑

01 上為正本係照原本作成。

02 不得再抗告。

03 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日

04 書記官 李良倩