臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第548號

抗　告　人　楊幸月

000000000000000000

相　對　人　保勝投資股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邵明斌

上列當事人間確認優先承買權存在事件，抗告人對於中華民國109年2月27日臺灣新北地方法院109年度補字第369號裁定提起抗告，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應核定為新臺幣壹億參仟陸佰參拾陸萬柒仟元。

抗告費用由相對人負擔。

理　由

一、按訴訟標的之價額，由法院核定；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之1條第1項、第2項分別定有明文。按土地法第104條第1項前段所定地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，係指基地出賣時，其地上權人、典權人或承租人，對於其出賣人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，所謂「同樣條件」乃包含約定之買賣價格在內。而「優先承買權」為財產權之一，其價額為行使該權利可獲得之利益，自應以同樣應買條件為計算（最高法院101年度台抗字第874號、105年度台抗字第636號、107年度台抗字第184號裁定意旨參照）。又強制執行之拍賣程序應解為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人，故執行法院拍賣基地時，前述地上權人、典權人或承租人得主張行使優先承買權，以該基地拍定或債權承受之同樣條件包括價格優先承買該基地。準此，拍定人就基地

發生有無土地法第104條第1項前段規定之適用爭議，而由主張有優先承買權之人提起確認優先承買權存在之訴訟，自應按該基地拍定或債權人承受之價格核定訴訟標的價額。

二、抗告意旨略以：伊對訴外人東華育樂股份有限公司所有、坐落新北市○○區○○○段○○○段0000○00地號土地（面積為9萬7,545平方公尺、權利範圍全部，下稱系爭土地）全部有優先承買權存在，系爭土地於臺灣新北地方法院106年度司執字第149057號清償債務之強制執行事件（下稱系爭執行事件，該法院下稱執行法院）之拍賣程序中，漏未通知伊是否行使系爭土地之優先承買權，致伊無法行使該權利，故起訴請求確認伊就系爭土地之優先承買權存在（下稱本件訴訟）。而系爭土地於系爭執行事件之拍定價額為新臺幣（下同）1億3,636萬7,000元，原裁定以系爭土地之公告現值核定訴訟標的價額為3億1,214萬4,000元，顯有違誤。為此提起抗告，求予廢棄原裁定關於核定訴訟標的價額部分等語。

三、經查，抗告人向原法院起訴主張伊為坐落系爭土地上、未辦理建物所有權第一次登記、門牌號碼為新北市○○區○○00號一層加強磚造6處建物（下稱系爭房屋）之事實上處分權人，依民法第425條之1規定，為系爭土地之法定租賃權人，再依土地法第104條第1項規定，就系爭土地有優先承買權存在，惟系爭土地於系爭執行事件由相對人應買拍定後，執行法院未通知伊是否行使優先承買權，嗣伊向執行法院聲明行使前述權利，經該法院通知伊應另提起確認優先承買權存在之訴，爰於109年2月21日提起本件訴訟等情，有抗告人之起訴狀暨法院收狀戳、系爭執行事件之執行法院通知函及109年5月14日陳報狀在卷可稽（見原法院卷第11至23頁、本院卷第37、54頁）。次查，於系爭執行事件中，經相對人於108年11月27日公開拍賣程序，以18億5,646萬9,888元之價額拍定如本院卷第83至87頁所示共計113筆土地及4筆建物，其中包含以1億3,636萬7,000元之價額拍定系爭土地，並獲執行法院准許通知繳納尾款而成立買賣關係在案，有拍賣不動

產紀錄、臺灣金融資產服務股份有限公司拍賣不動產投標書及保證金收據在卷可稽（見本院卷第77至89頁）。揆諸首開說明，抗告人主張以執行法院所為系爭土地拍定價額1億3,636萬7,000元計算訴訟標的價額，應無不合。原法院逕以系爭土地公告現值核定訴訟標的價額為3億1,214萬4,000元，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定此部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰將原裁定關於此部分廢棄，並核定本件訴訟標的價額如主文第2項所示。又原裁定關於核定價額部分既經廢棄，則原裁定據此計徵之裁判費即失所附麗，併予敘明。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　22　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　羅惠雯

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，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　25　　日

書記官　洪秋帆