臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1406號

抗　告　人　沈雁玲

000000000000000000

代　理　人　林鳳秋律師

上列抗告人因與相對人江偉達康有限公司間債務人異議之訴事件，對於中華民國111年9月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第4616號裁定，就關於訴訟標的價額核定部分，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。

本件訴訟標的價額為新臺幣捌佰捌拾壹萬玖仟捌佰伍拾貳元。

理　由

一、抗告意旨略以：伊執經公證之臺北市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋，坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地下稱為系爭土地，合稱為系爭不動產）暨地下1層編號5號停車位（下稱系爭車位，與系爭房屋合稱系爭房屋車位）房屋租賃契約（下稱系爭租約）及公證書為執行名義，聲請對相對人為遷讓房屋之強制執行，經原法院以111年度司執字第112229號遷讓房屋事件（下稱系爭執行事件）受理。相對人認其依系爭租約第11條第2項約定，有於到期後依相同條件優先續約權利，對伊提起原法院111年度訴字第4616號債務人異議之訴。原法院民國111年9月20日北院忠111司執玄字第112229號執行命令（下稱系爭執行命令）載明「遷讓房屋之執行費計算應為平均每月租金乘上120『依據土地法第97條第1項反推』再乘上千分之8為95,040元」等語，是本件訴訟標的價額應以新臺幣（下同）1188萬元及系爭車位之價額為準，原裁定竟僅以系爭房屋之課稅現值核定訴訟標的價額為168萬6400元，應有違誤。爰提起抗告，求為廢棄原裁定等語。

二、債務人異議之訴之訴訟標的為該債務人之異議權，法院核定

此訴訟標的之價額，應以該債務人本於此項異議權，請求排除強制執行所有之利益為準。又請求遷讓房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額。所謂交易價額，應以市價為準。現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準。

三、相對人就抗告人聲請遷讓系爭房屋及車位之強制執行，提起債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之執行程序，則其就排除系爭執行事件之利益，應以系爭房屋車位之價值為準。系爭房屋車位於111年9月28日起訴時，並無交易市價或估價報告，故本件以系爭房屋車位鄰近不動產實價登錄資料所示交易價格，作為市價之計算基礎，參考系爭房屋（100年10月27日建築完成，總樓層15層建物中之第1層）相同「信義謙華」建案不動產（即同路段386號總樓層15層建物中之第9層，下稱比較標的）於111年1月間成交價格約為每坪169萬9000元即51萬3947元／㎡，有「信義謙華」實價登錄資料在卷可稽（見本院卷第19至29頁），系爭房屋主建物及附屬建物面積合計128.93㎡，有建物所有權狀附卷可考（見本院卷第27頁），依此交易單價計算系爭不動產之價值為6626萬3187元（計算式：513947元／㎡×系爭房屋主建物及附屬建物面積合計128.93㎡＝00000000元）。又系爭房屋於111年5月間之課稅現值為168萬6400元，系爭土地於111年度土地公告現值為2149萬8120元（計算式：114萬元/㎡×基地面積420㎡×權利範圍449/10000＝00000000），有建物所有權狀、房屋稅繳款書、地籍圖資網路便民服務系統查詢、土地地價資料查詢結果在卷可憑（見本院卷第29至33頁），而系爭房屋屋價額占系爭不動產總價額比例約為7.2738%（計算式：0000000/（0000000+00000000）＝7.2738%），據此計算系爭房屋交易價格為481萬9852元（計算式：00000000×7.2738%＝0000000元），又比較標的每一車位

交易單價為400萬元，有實價登錄資料在卷可考（見本院卷第19頁），則本件訴訟標的價額即系爭房屋車位之價值合計為881萬9852元（計算式：0000000＋0000000＝0000000）。至抗告人主張應依系爭執行命令推算系爭房屋之價額部分云云，然系爭執行事件僅命相對人遷讓返還系爭房屋及車位，並未包含坐落土地部分，自難以土地法第97條第1項所定土地及建築物合計之價值為基準。另房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當，原裁定依系爭房屋之課稅現值核定本件訴訟標的價額為168萬6400元，自有未洽。從而，抗告意旨指摘原裁定關於核定訴訟標的價額部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定此部分予以廢棄，裁定如主文第2項所示。

四、原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，所命補繳裁判費部分，亦失所附麗；另本件非終局裁定，無庸為抗告訴訟費用負擔之諭知，均附此敘明。

五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

民事第八庭

審判長法　官　邱育佩

法　官　譚德周

法　官　湯千慧

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　　112　　年　　1　　月　　11　　日

書記官　陳奕伃