

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第26號

抗 告 人 劉 文 海

上列抗告人因與相對人吳旻泉間遷讓房屋等事件，對於中華民國112年10月11日臺灣新北地方法院112年度訴字第2483號裁定提起抗告，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壹佰參拾伍萬伍仟陸佰陸拾柒元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、按核定訴訟標的價額之抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，此觀民國112年11月29日修正公布之民事訴訟法第77條之1第4項規定自明。查本件抗告人不服原法院所為核定訴訟標的價額之裁定提起抗告，業以民事抗告狀陳述意見（本院卷第11-12頁），本院已於113年1月22日通知相對人於7日內陳述意見（本院卷第19頁），是本件已賦予雙方陳述意見之機會，合於上開規定，先予敘明。

二、次按訴訟標的之價額，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。以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。民事訴訟法第77條之1第1項、第2項前段、第77條之2第2項定有明文。而房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，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（最高法院111年度台抗字第913號裁定意旨參照）。所謂交易價額，應以市場交易價格為準。不動產如無實際交易價額，當事人復未能釋明市場交易價格，法院得依職權參考客觀之交易價額資料為核定。土地公告現值，係直轄市及縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢

01 討、調整、評估之結果；而不動產實價登錄價格，乃一定期
02 間內，於地政機關登錄之不動產交易價格。此二者倘與客觀
03 之市場交易價格相當，固均可作為核定訴訟標的價額之參
04 考。惟房屋及其坐落土地合併為實價登錄價格者，該房屋、
05 土地各自之交易價格若干，應依適當方法為換算（即房屋、
06 土地價值比例），而不得逕以不動產之實價登錄價格，減除
07 土地公告現值，即推認為房屋之交易價格。蓋實價登錄價格
08 與土地公告現值之制度目的、衡量因素及基準，皆有不同，
09 無法直接比較計算（最高法院111年度台抗字第150號裁定意
10 旨參照）。

11 三、抗告意旨略以：原裁定以實價登錄價格計算門牌新北市○○
12 區○○路00號3樓（下稱系爭房屋）含坐落土地之價值，卻
13 以公告現值而非以市價計算土地價值，顯然低估土地實際市
14 價，有違法令。且系爭房屋已完工逾40年，原裁定之房屋價
15 值竟高於土地價值，有違經驗法則等語。爰提起抗告，請求
16 廢棄原裁定。

17 四、經查：

18 (一)抗告人在原法院主張伊為系爭房屋之共有人，相對人無權占
19 有系爭房屋，並受有相當於租金之不當得利，故請求相對人
20 遷讓返還系爭房屋予伊及其他共有人，並給付伊相當於租金
21 之不當得利，有抗告人之起訴狀可參(原法院112年度板簡字
22 第1829號卷〈下稱板簡卷〉第11頁)。原裁定參酌與系爭房
23 屋客觀條件相當之鄰近不動產於112年2月實價登錄交易行情
24 為每坪新臺幣（下同）37萬2436元，乘以系爭房屋移轉面積
25 84.48m^2 （即26坪，小數點以下四捨五入），計算得出系爭
26 房屋含坐落土地(即新北市○○區○○段000地號土地)應有
27 部分4分之1(下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地)於起
28 訴時之交易價額應為968萬3336元，再扣除系爭土地112年度
29 公告現值469萬9375元（ $128.75\text{m}^2 \times 14\text{萬}6000\text{元}/\text{m}^2 \times 1/4 = 469$
30 萬9375元），認定系爭房屋於起訴時之交易價額應為498萬3
31 961元(給付相當於租金之不當得利部分則屬附帶請求，不併

算其價額)，據此核定訴訟標的價額(本院卷第7-8頁)。

(二)惟系爭房地依據鄰近不動產之實價登錄行情為標準固可推認起訴時之交易價額為968萬3336元。惟因未區分土地及房屋之交易價格，而房屋必因使用年數增加而折舊，依前揭說明，應依適當方法換算土地及房屋各自之交易價格，而不得逕以不動產之實價登錄價格，減除土地公告現值，即推認為房屋之交易價格，原裁定逕以系爭房地起訴時之交易價格減去系爭土地之公告現值而認定房屋之交易價格，應有違誤。參酌財政部訂定發布之「111年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」第2點第1款前段(本院卷第15頁)，個人出售房屋時，得以房地總成交金額，按出售之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入。即應以系爭房屋課稅現值占系爭土地公告現值及系爭房屋課稅現值總額之比例後，再乘以上開系爭房地於起訴時之交易價額，據此計算系爭房屋於起訴時之交易價額。而系爭房屋於起訴時之課稅現值為75萬9500元(板簡卷第25頁)，系爭土地112年度公告現值為469萬9375元，已如前述，故合計為545萬8875元，因此，系爭房屋之價額應占系爭房地總額比例約為14%(計算式： $759500 \div 5458875 = 0.14$ ，小數點第三位以下四捨五入)，而據此計算系爭房屋起訴時之交易價額應為135萬5667元($968萬3336元 \times 14\% = 135萬5667元$ ，小數點以下四捨五入)，則本件訴訟標的價額應核定為135萬5667元。

五、綜上所述，原裁定參考系爭房屋於起訴時鄰近房屋實價登錄資料認定系爭房地之交易價格，並以此扣除系爭土地之公告現值，而認為系爭房屋之交易價額，其計算標準兩歧，即有未洽。抗告意旨指摘原裁定關於訴訟標的價額核定部分不當，聲明廢棄，非無理由。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2項所示。又依112年11月29日修正公布之民事訴訟法第77條之1第4項規定，關於原法院命補繳裁判費部分之裁定，並受抗告法院之裁判。是原裁

01 定關於訴訟標的價額部分之裁定既經廢棄，補繳裁判費部
02 分，亦無可維持，應一併廢棄，並應由原法院另為適法處
03 理，附此敘明。

04 六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
06 民事第二十二庭

07 審判長法 官 范明達

08 法 官 葉珊谷

09 法 官 黃珮禎

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

15 書記官 陳昱霖