

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第397號

抗 告 人 秦聯發

相 對 人 秦聯財

福興開發建設有限公司

上 一 人

法定代理人 劉世偉

上列當事人間請求房屋稅籍移轉登記事件，抗告人對於中華民國113年2月20日臺灣臺北地方法院113年度訴字第406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壹佰參拾伍萬陸仟零參拾元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告人於民國112年8月4日起訴主張：訴外人秦和（其於00年0月00日死亡，下以姓名稱之）與訴外人秦吳月裡（其於00年00月0日死亡，下以姓名稱之）婚後育有伊、相對人秦聯財、訴外人秦麗華、秦麗珠、秦麗美、秦麗英、秦麗玲等7名子女（分別以姓名稱之，合稱秦麗華等7人）。秦和於生前出資興建門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓至4樓之未辦理保存登記建物（下合稱系爭建物），並借用秦聯財名義辦理房屋稅籍登記而成立借名登記關係，秦和死亡後，系爭建物由秦麗華等7人共同繼承，應繼分各7分之1，然秦聯財未經秦和其他繼承人全體同意，擅自將系爭建物出租予訴外人李文欽收取租金，伊乃以本件起訴狀繕本送達向秦聯財終止上開借名登記關係，爰依民法第179條、第541條

第2項規定，請求秦聯財將系爭建物之房屋稅納稅義務人登記為伊與秦聯財公司共有，並請求對秦麗華、秦麗珠、秦麗美、秦麗英、秦麗玲告知訴訟暨追加原告（原法院補字卷第7至19頁）。嗣抗告人於113年2月15日具狀以秦聯財於108年9月18日將系爭建物之房屋稅納稅義務人異動為福興開發建設有限公司（下稱福興公司，與秦聯財合稱為相對人）為由，將聲明變更為：（一）確認相對人間於108年9月18日就系爭建物之房屋稅納稅義務人異動為無效。（二）福興公司應將系爭建物返還抗告人與其他公司共有人，並將系爭建物之房屋稅納稅義務人回復為公司共有（原法院訴字卷第143至151頁）。原法院於113年2月20日以原裁定核定本件訴訟標的價額為7,930萬元，並命抗告人於收到原裁定送達後5日內，補繳裁判費69萬2,505元。抗告人不服，提起抗告。抗告意旨略以：本件訴訟標的不包含系爭建物坐落之土地即臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地），本件訴訟標的價額應以系爭建物於起訴時之客觀價額核定。原裁定依內政部不動產交易實價查詢服務網（下稱實價登錄資料）核定本件訴訟標的價額為7,930萬元係將系爭土地之價額一併計入，顯然有誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、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；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之，民事訴訟法第77條之1第1項至第3項、第77條之2第1項分別定有明文。次按房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，故房屋所有人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內（最高法院102年度台抗字第429號裁定意旨參

照)。

三、經查，抗告人於原法院起訴聲明與變更聲明，雖屬不同訴訟標的，然均係為了將系爭建物之事實上處分權及房屋稅納稅義務人回復為秦和之全體繼承人（即秦麗華等7人）共同共有，兩者訴訟標的相互競合，故本件訴訟標的價額應以系爭建物於起訴時之交易價額為準。又系爭建物自79年7月起開始課徵房屋稅，有系爭建物95年至113年房屋稅課稅明細表、房屋稅現值核計表及房屋稅籍紀錄表等件影本可稽（原法院卷第41至129頁），迄至抗告人於112年8月4日提起本件訴訟，系爭建物之屋齡約33年，參以系爭建物周圍直徑2.5公里內於本件起訴前1年內與該建物型態、屋齡相近之不動產11筆交易之平均單價為每平方公尺15萬2,500元，有實價登錄資料可稽（原法院訴字卷第159頁），系爭建物之總面積為520平方公尺（1樓至4樓之面積依序為100、120、120、180平方公尺），依此計算，系爭房地於起訴時交易價格為7,930萬元（152,500元X520平方公尺）。又上開交易價格未區分土地及房屋價額，而房屋為折舊性資產，房屋價額必因使用年數增加而減少，而土地並無折舊可言，故計算系爭建物於起訴時之交易價額，應先計算系爭建物課稅現值佔其坐落基地之土地公告現值及房屋課稅現值總額之比例。審酌系爭建物於112年之課稅現值合計85萬5,700元（195,000元+218,400元+202,800元+239,500元），且系爭土地於112年公告現值為每平方公尺40萬6,876元，面積為121平方公尺，系爭土地之公告現值總額為4,923萬1,996元（406,876元X121平方公尺），有112年房屋稅課稅明細表、歷年公告現值資料可稽（原法院訴字卷第47、65、83、101頁；本院卷第33頁），依此計算，系爭建物價額佔系爭房地總價之比例約1.71%【855,700元÷（855,700元+49,231,996元）÷0.0171，小數點後第5位四捨五入】，系爭房地於起訴時之交易價格為7,930萬元，則系爭建物於起訴時之交易價值為135萬6,030元（79,300,000元X1.71%），故本件訴訟標的價額核定為

135萬6,030元。

四、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為135萬6,030元，原裁定未扣除系爭土地之價額，核定本件訴訟標的價額為7,930萬元，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定關於核定訴訟標的價額部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定該部分廢棄，另行核定本件訴訟標的價額如主文第2項所示。又依112年12月29日修正公布民事訴訟法第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。原裁定關於核定訴訟標的價額部分之裁定既經廢棄，補繳裁判費部分，亦無可維持，應併予廢棄，並由原法院另為適法處理。

五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 林哲賢

正本係照原本作成。

不得抗告。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

書記官 陳盈真