

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第779號

抗 告 人 林 志 豪

上列抗告人與相對人中泰大飯店股份有限公司、王國柱等間請求塗銷土地所有權移轉登記等事件，抗告人對於中華民國113年5月22日臺灣臺北地方法院113年度補字第356號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、按訴訟標的價額之核定，得為抗告；抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會，民事訴訟法第77條之1第4項前段定有明文。本件抗告人對於原裁定提起抗告，本院於民國113年7月15日通知相對人陳述意見（本院卷第97、101頁），並已分別於同年月17、29日送達相對人王國柱及中泰大飯店股份有限公司（下稱中泰大飯店，本院卷第99、103頁），已賦予當事人陳述意見之機會，合先敘明。

二、抗告人於原法院起訴及抗告意旨略以：伊繼承取得門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄00號建物（下稱系爭建物），系爭建物坐落於附表編號1至6等6筆土地（下合稱系爭土地）上，面積如附表B欄（下稱B欄）所示合計167.63平方公尺（權利範圍35/135，下同）。伊依法僅就系爭建物所坐落之土地範圍主張基地承租人之優先承買權，故計算本件訴訟標的價額應為新臺幣（下同）99萬7,885元。原裁定以相對人間買賣契約之全部價金計算訴訟標的價額為648萬7,048元，自有違誤。爰提起抗告，聲明：原裁定廢棄，本件訴訟標的價額應核定為99萬7,885元等語。

01 三、相對人陳述意見略以：

02 (一)中泰大飯店部分：應依原裁定以相對人間系爭買賣契約之全
03 部價金核定本件訴訟標的價額等語。

04 (二)王國柱則未為任何陳述意見。

05 四、按訴訟標的之價額，由法院核定：核定訴訟標的之價額，以
06 起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的
07 所有之利益為準；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調
08 查證據；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所
09 主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，
10 應依其中價額最高者定之，民事訴訟法第77條之1第1項、第
11 2項、第3項、第77條之2第1項分別定有明文。又優先承購權
12 為財產權之一種，其因此涉訟，應就其爭買之標的物計算裁
13 判費用（最高法院100年度台抗字第483號裁定意旨參照）。

14 五、經查，本件抗告人於原法院對相對人提起本件塗銷土地所有
15 權移轉登記等訴訟，主張依民法第426條之2、土地法第104
16 條規定行使優先承買權，並聲明：(一)相對人應將系爭土地
17 (即附表A欄【下稱A欄】)之所有權移轉登記予以塗銷。(二)
18 王國柱應就系爭土地如B欄所示面積按相對人於109年10月15
19 日所訂立之不動產買賣契約書之同樣條件與抗告人訂立書面
20 買賣契約，並將所有權移轉登記予抗告人(原裁定卷第9
21 頁)。本件訴訟標的價額，就上開(一)部分，係訴請塗銷系爭
22 土地全部之所有權移轉登記，自應以系爭土地全部即A欄所
23 示6筆土地面積合計1089.74平方公尺之交易價額計算。蓋系
24 爭土地並未分割，本無從僅就部分面積之所有權登記予以塗
25 銷；就上開(二)部分，抗告人係就系爭土地如B欄所示面積主
26 張優先承買權，請求移轉所有權登記，依前揭說明，此部分
27 訴訟標的價額即為該爭買標的物之交易價額，應就系爭土地
28 如B欄所示土地面積合計167.63平方公尺之交易價額核定
29 之。而抗告人起訴聲明乃以一訴主張數項不同標的，惟訴訟
30 目的均在除去相對人間就系爭土地所為以買賣為原因之所有
31 權移轉登記行為，使抗告人取得系爭土地B欄面積之所有

01 權，以維護其優先承買權，依前揭說明，上開(一)、(二)訴訟標
02 的價額，應依其中價額最高者定之，而上開(一)土地面積遠大
03 於(二)土地面積，依土地法第104條規定依相同購買條件計算
04 之，(一)交易價額顯然高於(二)，則本件訴訟標的價額自應以(一)
05 之交易價額核定之。經新北市三重地政事務所檢送收件字號
06 109年重店登字第23890號土地登記申請書等資料（原裁定卷
07 第111頁、本院卷第55至91頁），相對人間係就A欄所示編號
08 1至7共7筆土地合計1,182.49平方公尺辦理所有權移轉登
09 記，參酌7筆土地之申報地價均屬相同，買賣價款總金額為
10 705萬1,139元，有土地所有權買賣移轉契約書影本可查（本
11 院卷第66頁），應可推估各筆土地均屬等值，則按系爭土地
12 面積佔7筆土地面積之百分比約為92%（系爭土地總面積
13 1089.74平方公尺÷7筆土地總面積1182.49平方公尺=0.92，
14 小數點3位以下四捨五入），基此計算系爭土地之交易價額
15 為648萬7,048元（705萬1,139元×92%，元以下四捨五
16 入），故本件訴訟標的價額應為648萬7,048元。抗告人主張
17 應以其主張優先承買之土地範圍即B欄所示土地面積167.63
18 公尺，計算本件訴訟標的價額為99萬7,885元云云，於法不
19 合，並不足採。

20 六、綜上所述，本件訴訟標的價額應以起訴聲明第一項即系爭土
21 地全部之交易價額計算，原裁定核定本件訴訟標的價額為
22 648萬7,048元，及計算應補繳第一審裁判費6萬5,251元，並
23 無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，
24 應予駁回。

25 七、據上論結，本件抗告為無理由，依民事訴訟法第95條、第78
26 條，裁定如主文。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 12 日

28 民事第二庭

29 審判長法官 陳容正

30 法官 賴武志

31 法官 紀文惠

01 附表：

02

| 土地坐落：新北市○○區○○段 | | | | | |
|----------------|-------|-------------------|--------|-----------------------|--------|
| 編號 | 地號 | 系爭買賣契約之範圍 (A欄) | | 抗告人主張優先承買權之 範圍(B欄) | |
| | | 土地面積 (平方公尺) | 權利範圍 | 土地面積 (平方公尺) | 權利範圍 |
| 0 | 000 | 000.80 | 35/135 | 3.6 | 35/135 |
| 0 | 000-0 | 000.36 | 35/135 | 28.16 | 35/135 |
| 0 | 000 | 000.65 | 35/135 | 93.17 | 35/135 |
| 4 | 217 | 47.90 | 35/135 | 33.53 | 35/135 |
| 5 | 218 | 8.32 | 35/135 | 4.54 | 35/135 |
| 0 | 000 | 000.71 | 35/135 | 4.63 | 35/135 |
| 合計 | | 1089.74 | | 167.63 | |
| 7 | 219 | 92.75 | 35/135 | (未主張) | (略) |
| 合計 | | 1182.49 | | | |

03 正本係照原本作成。

04 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

05 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

06 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

07 中華民國 113 年 8 月 12 日

08

書記官 李昱蓁