

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第917號

抗 告 人 林鑫男

蔡繼中

共同代理人 陳麗雯律師

相 對 人 一如永續股份有限公司（原名：一如資產管理股份
有限公司）

法定代理人 張泰昌

代 理 人 余家斌律師

相 對 人 北極真武廟

法定代理人 李世東

上列當事人間第三人異議之訴事件，抗告人對於中華民國113年6月5日臺灣新北地方法院113年度訴字第1431號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

- 一、原裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄。
- 二、本件訴訟標的價額核定為新臺幣陸佰伍拾萬元。
- 三、抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

- 一、原裁定主文漏列所核定之訴訟標的價額，應由原法院依法更正，先予敘明。
- 二、抗告意旨略以：相對人一如永續股份有限公司（下稱一如公司）執原法院109年度重訴字第196號判決（下稱196號判決）、本院110年度重上字第768號判決、最高法院112年度台上字第1856號裁定（下合稱另案拆屋還地訴訟）為執行名義，聲請強制執行，請求相對人北極真武廟（下僅載名稱）應將坐落新北市○○區○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）如196號判決附圖（下稱附圖）編號A所示、門牌號碼為新北市○○區○○街000號之建物（下稱系爭廟宇建物）拆除，並將該部分占有之系爭土地（面積500平方公尺）騰空返還予一如公司，經原法院以113年度司執字第58143號強制

01 執行事件受理在案。惟系爭廟宇建物為伊等信徒共同出資興
02 建，應由出資者即伊等共同原始取得所有權，而非北極真武
03 廟所有，爰依強制執行法第15條規定，對相對人提起本件第
04 三人異議之訴（下稱本案訴訟），請求撤銷上開執行事件關
05 於拆除系爭廟宇建物之強制執行情序（此部分聲明業經抗告
06 人減縮，本院卷第185頁）。又系爭廟宇建物當初興建費用
07 僅新臺幣（下同）500萬元，於起訴時屋齡為21年多，價額
08 約650萬元，低於系爭土地500平方公尺於起訴時之價額7,84
09 7萬9,000元，原裁定核定本件訴訟標的價額為3,918萬9,843
10 元，顯有違誤，爰請求將原裁定關於核定訴訟標的價額部分
11 廢棄等語。

12 三、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
13 起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的
14 所有之利益為準。民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有
15 明文。次按第三人異議之訴之訴訟標的為該第三人之異議
16 權，法院核定此訴訟標的之價額，應以該第三人本於此項異
17 議權，請求排除強制執行所有之利益為準。又請求拆屋還地
18 之訴，係以土地返還請求權為訴訟標的，其訴訟標的價額應
19 以土地之交易價額為準。故於拆屋還地強制執行情序主張土
20 地上建物係其所有而提起第三人異議之訴，原告因排除「拆
21 屋」強制執行所有之利益，為該建物之價值，但如該建物之
22 價值高於執行標的土地之價值時，核定其訴訟標的之價額，
23 應以較低之土地價值為準（最高法院102年度台抗字第410號
24 裁定意旨參照）。是本案訴訟之訴訟標的價額，應比較系爭
25 廟宇建物及所占用之系爭土地之價值，以價值較低者為核定
26 之基礎（本院暨所屬法院103年法律座談會民事類提案第17
27 號研討結果參照）。

28 四、經查：

29 (一)、系爭廟宇建物係北極真武廟各方信徒於91年間捐贈善款共50
30 0萬元，於91年12月26日興建於系爭土地如新北市三重地政
31 事務所收件日期文號109年6月10日重土測字第836號土地複

01 丈成果圖（原審卷第19頁、下稱附圖）編號A所示，其建材
02 為鋼筋混凝土造，且為一層樓、未辦理第一次所有權登記之
03 建物，迨至本案訴訟起訴時之屋齡為21.42年，此有附圖及
04 另案拆屋還地訴訟一、二審判決影本可稽（原審卷第19頁、
05 第31頁、第58至59頁），且為兩造所不爭執（本院卷第25
06 頁、第78至79頁、第201、203頁），堪予認定。查原法院依
07 職權查詢內政部不動產交易實價登錄系統（下稱實價登錄系
08 統），關於系爭廟宇建物鄰近房地之實價登錄交易價格，然
09 該鄰近房地為公寓住宅使用、屋齡46年，總面積142平方公
10 尺，與系爭廟宇建物為廟宇使用、屋齡約21年、總面積500
11 平方公尺，其特性及市價顯有差異，原法院援引該鄰近房地
12 之市價作為系爭廟宇建物市價認定之基準，自非允當。又財
13 政部112年度個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明
14 文件之財產交易所得標準（下稱系爭所得標準）第2條第2項
15 第1款規定，新北市三重區房屋交易計算所得額，依房屋評
16 定現值百分之41計算（本院卷第217頁），然房屋交易之所
17 得額係作為課稅標準，非等同或相當於交易標的之市價，原
18 法院逕以系爭所得標準所載「百分之41」計算系爭廟宇建物
19 於起訴時之市價為1,742萬5,000元云云，顯非可採。

20 (二)、按地價調查估計規則第12條規定，建物現值以「建物重建價
21 格」扣除「建物累積折舊額」計算【建物現值計算式：建物
22 單價×〈1-（年折舊率×經歷年數）〉×建物面積】，且建物
23 單價應以不同主體構造種類之建物標準單價為準（本院卷第
24 185頁），可知上開規定所定公式，係將建物各種條件綜合
25 評估後再計算建物現值。鑑於實價登錄系統現查無與系爭廟
26 宇建物條件相當之建物交易資料，亦無系爭廟宇建物評定現
27 值資料可茲審酌之情形下（本院卷第81至83頁），上開規則
28 所定之建物現值公式應可作為計算系爭廟宇建物之客觀價額
29 之依據。再依新北市地價調查用建築改良物標準單價表，顯
30 示部分鋼筋混凝土造之一層樓建物之建造平均單價為每平方
31 公尺1萬9,750元【（20,900元+18,600元）/2】，及新北市

01 地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表等標準，顯
02 示鋼筋混凝土造之建物每年折舊率為1.6%（本院卷第179至
03 181頁、第202頁），據此計算系爭廟宇建物於起訴時之價額
04 為650萬元【計算式：1萬9,750元×〈1-（1.6%×21.42）〉×
05 500平方公尺】，此亦為兩造所不爭執（本院卷第203頁），
06 堪可採認。

07 (三)、又系爭土地500平方公尺於起訴時之價額，無論以113年公告
08 現值每平方公尺15萬6,958元計算為7,847萬9,000元，抑或
09 相對人主張之1億900萬元，均遠高於系爭廟宇建物於起訴時
10 之價額，揆諸上開二.說明，本件訴訟標的應以系爭廟宇建
11 物於起訴時之價額650萬元核定，為兩造所不爭執（本院卷
12 第204頁），原裁定核定本件訴訟標的價額為3,918萬9,843
13 元，顯有違誤，抗告人指摘原裁定不當，洵屬有據，爰由本
14 院將原裁定廢棄，另核定本件訴訟標的價額如主文第2項所
15 示。又原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，命補繳
16 裁判費部分即失所附麗，附此敘明。

17 五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

19 民事第二十一庭

20 審判長法官 翁昭蓉

21 法官 廖珮伶

22 法官 羅惠雯

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

28 書記官 洪秋帆