

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第923號

抗 告 人 焦愛華

上列抗告人因與相對人合迪股份有限公司等間確認抵押權不存在事件，對於中華民國114年6月4日臺灣臺北地方法院114年度重訴字第493號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、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；因債權之擔保涉訟，以所擔保之債權額為準；如供擔保之物其價額少於債權額時，以該物之價額為準，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77條之6分別定有明文。次按民事訴訟法第77條之1第2項所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言。因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（最高法院110年度台抗字第325號、109年度台抗字第918號民事裁判意旨參照）。

二、經查：

(一)抗告人主張伊為相對人陞聯建設開發股份有限公司（下稱陞聯公司）股東，而陞聯公司於民國113年6、7月間以其所有如原裁定附表所示不動產（下稱系爭不動產），為相對人合迪股份有限公司（下稱合迪公司）設定擔保最高限額新臺幣（下同）2760萬元、3240萬元之抵押權（下合稱系爭抵押權），以擔保合迪公司對訴外人謝佳諾、三啟科技股份有限公司（下稱三啟公司）之債權，違反公司法第15條規定，應屬無效，爰依民事訴訟法第247條規定，訴請確認系爭抵押

01 權不存在。經原法院參考鄰近不動產實價登錄資料，認系爭
02 不動產之價額高於擔保債權額，因而以擔保債權額核定本件
03 訴訟標的價額為6000萬元，於法核無不當。

04 (二)抗告人之抗告意旨固略以：參考內政部不動產交易實價登錄
05 資料，系爭不動產之價值應僅5100餘萬元，少於擔保債權
06 額，則原裁定以系爭抵押權擔保債權額6000萬元核定本件訴
07 訟標的價額，顯有違誤云云。惟查：

08 1.查本件係抗告人訴請確認系爭抵押權不存在，核係有關債權
09 之擔保涉訟。而陞聯公司所有之系爭不動產，其專有部分係
10 101年3月為建物所有權第一次登記之商業用7層大樓其中2
11 層，於本件抗告人114年4月29日起訴時，屋齡13年，其門牌
12 為臺北市○○區○○路00巷0號2樓，專有部分面積計為106.
13 7平方公尺、共有部分換算面積計為131.66平方公尺，合計2
14 38.36平方公尺（約72.1坪）；而陞聯公司於113年6、7月間
15 為合迪公司設定系爭抵押權，以擔保合迪公司對謝佳諾、三
16 啟公司在最高限額2760萬元及3240萬元（合計6000萬元）之
17 債權等情，有系爭不動產登記謄本在卷可稽（見原審卷第25
18 至37頁），是系爭抵押權擔保債權額為6000萬元。

19 2.依抗告人所舉本件起訴前1年內鄰近交易實價登錄資料，僅
20 同區長安東路2段之2筆房地交易，其屋齡各為17、13年，與
21 系爭不動產屋齡13年相近（此外，1筆屋齡28年，其餘屋齡
22 均在40年以上，與系爭不動產顯無從類比），且其交易總
23 價，以加計停車位共有部分換算面積之總坪數計算結果，建
24 坪單價各約93萬1900元、89萬2600元（見本院卷第15、29至
25 56頁），平均91萬2250元，以此估算系爭不動產價額，約為
26 6577萬3225元【計算式：91萬2250元×72.1坪＝6577萬3225
27 元】。可見系爭不動產於本件起訴時之交易行情，應不低於
28 系爭抵押權擔保債權額6000萬元，揆之首揭說明，本件應以
29 擔保債權額6000萬元核定訴訟標的之價額。

30 3.抗告人雖列舉與系爭不動產同一大樓之歷來房地交易，為系
31 爭不動產價額之參考，但觀其交易時間，最近1筆為111年8

01 月，距本件起訴時已2年10個月，其餘交易則均在110年以
02 前，距本件起訴時至少4年以上，甚至逾10年（見本院卷第1
03 7至19頁）；而系爭不動產土地公告現值，近年呈現上漲趨
04 勢（見本院卷第59、61頁），以上開同一大樓最近房地交易
05 之111年度（每平方公尺33萬9000元），與本件起訴之114年
06 度（每平方公尺37萬元）相較，漲幅即逾9%【計算式：（37
07 萬元－33萬9000元）÷33萬9000元÷9.1%】。可見同一大樓
08 數年前之房地交易價格，已無從反映系爭不動產於本件起訴
09 時之實際價額。是抗告人前揭主張，自無可取。

10 (三)從而，原法院就本件抗告人所提確認抵押權不存在事件，核
11 定訴訟標的之價額為6000萬元，於法核無違誤。抗告人之抗
12 告意旨指謫原裁定此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予
13 駁回。

14 三、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

16 民事第九庭

17 審判長法 官 陳賢德

18 法 官 盧軍傑

19 法 官 徐雍甯

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

25 書記官 張佳樺