臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第1005號

抗　告　人　高崇權

上列抗告人因與相對人高家曦間請求返還借名登記事件，對於中華民國115年6月3日臺灣桃園地方法院115年度補字第487號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的之價額應核定為新臺幣貳仟壹佰參拾萬肆仟壹佰柒拾壹元。

抗告費用由相對人負擔。

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，民事訴訟法第77條之1第4項定有明文。查抗告人向原法院提起請求返還借名登記事件，經原法院於民國115年6月3日以原裁定核定訴訟標的價額為新臺幣（下同）2,406萬4,787元，應徵第一審裁判費24萬2,316元，抗告人不服提起抗告，並於抗告狀中載明抗告之理由，本院於115年7月20日通知相對人於5日內陳述意見，經相對人於115年7月28日提出民事陳述意見狀到院（見本院卷第27頁至43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、抗告人在原法院起訴主張：抗告人於105年間全額出資購買桃園市○○區○○段0地號土地（權利範圍117/100000，下稱系爭土地）及其上同段3856建號建物（門牌號碼為桃園市○○區○○路000號3樓之1，下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地），基於父子信任關係，約定將系爭房地借名登記於相對人名下，然自購屋起實質之所有權、管理及使用權均由抗告人行使，並長年居住迄今，詎相對人近期口頭威脅欲更換鎖具、驅趕抗告人，並欲惡意處分，抗告人為保障居住權，爰依法終止借名登記，相對人繼續持有所有權已無

法律上原因，應將系爭房地所有權移轉登記予抗告人。原裁定參酌內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果，認系爭房地之交易價格，以每平方公尺約10萬6,906元較為符合客觀價值，並據此核定本件訴訟標的價額為2,406萬4,787元，應徵第一審裁判費24萬2,316元，抗告人不服提起抗告。

三、抗告意旨略以：原裁定所引用之實價登錄案例，其價格偏離市場常態，僅憑單一特定高價案例即核定高昂價額，未考量系爭房地含雙車位之特殊產權結構，致標的價格估算過高，請參酌實價行情重新核定合理價額；退萬步言，請改依系爭房地之房屋課稅現值與土地課稅現值合併作為本件訴訟標的價額之計算基準。又抗告人現已退休無業，無固定工作收入，原裁定溢估房屋價值致裁判費過高，抗告人於籌措上面臨極大之經濟困境，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

四、相對人陳述意見略以：原裁定核定訴訟標的價額應無違誤等語。

五、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，為民事訴訟法第77條之1第1項、第2項及第3項所明定。所謂交易價額，應以市價為準。又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號裁定意旨參照）。

六、經查：

㈠抗告人於原法院起訴請求相對人將系爭房地所有權移轉登記予抗告人，則本件訴訟標的價額應以系爭房地之交易價額為準。又抗告人於115年2月10日起訴時（見原法院115年度桃司調字第42號卷【下稱桃司調卷】第7頁），未釋明系爭房地之市場交易價格，原裁定依內政部不動產交易實價查詢服務網公告之實價登錄資料，作為核定訴訟標的價額之參考基

準，自屬有據。又原裁定參酌與系爭房地坐落相近地點（樓層數、屋齡皆相同，應係與系爭房地同一社區），且同屬低樓層房地，於起訴相近時點114年9月26日之交易價格為本件參考依據（見本院卷第45頁至46頁內政部不動產交易實價查詢資料，原法院查詢列印資料原件另置卷外），亦屬適當。

㈡抗告人雖主張原裁定所引用之實價登錄案例偏離市場常態，未考量系爭房地含雙車位之特殊產權結構，應參酌抗告狀所載同社區實價登錄案例重新核定云云。惟觀諸抗告人所提出之資料，交易日期分別為113年4月20日、113年9月24日、114年5月26日（見本院卷第9頁），顯然原法院參酌之114年9月26日實價登錄資料，更接近本件起訴日期115年2月10日，而較趨近於起訴時客觀之市場交易價格，自不適合以抗告人所提出者作為核定本件訴訟標的價額之基準。又前揭參考之交易價格每平方公尺約10萬6,906元，係以房地交易總價扣除車位交易價格後，再除以減去車位面積之建物總面積為計算【計算式：（總價1,508萬元－車位交易價格200萬元）÷（總面積153.44㎡-車位面積31.09㎡）＝10萬6,906元/㎡，元以下四捨五入】，亦即車位部分本與該房地之交易單價計算無涉，自不因車位數量差異，而認原裁定參酌之鄰近房地實價登錄資料，不得援為計算系爭房地市場交易價值之參考依據，是系爭房地除車位以外之部分，即應以每平方公尺約10萬6,906元計算其市場交易價值。然就該鄰近房地之車位交易情形，係以每平方公尺約6萬4,329元（計算式：200萬元÷31.09㎡＝6萬4,329元，元以下四捨五入，見本院卷第46頁）為其市價，與車位以外部分之價格有相當落差，即應將車位部分獨立計算，始符實際交易情形。

㈢從而，系爭房地之市場交易價值，應依系爭房屋之建物總面積（見桃司調卷第38頁系爭建物登記公務用謄本）及前開參考之每平方公尺交易單價，而計算其中不含車位部分之價格為1,713萬3,194元【計算式：（總面積105.54㎡+陽台9.66㎡+共有部分2549.17㎡×1280/100000+44409.73㎡×28/10000

0【174/100000－車位部分146/100000】）×10萬6,906元/㎡＝1,713萬3,194元，元以下四捨五入】、車位之價格為417萬977元（計算式：44409.73㎡×146/100000×6萬4,329元/㎡＝417萬977元），合計為2,130萬4,171元（計算式：1,713萬3,194元＋417萬977元＝2,130萬4,171元），則本件訴訟標的價額，應核定為2,130萬4,171元。

㈣至抗告人主張應以系爭房地之土地公告現值及房屋課稅現值加總而核定云云。然按土地公告現值係直轄市或縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖非不得據為核定訴訟標的價額之參考，但不當然與市價相當，若法院依職權查知土地之實際市場交易價額者，仍應以之為準；稅務機關核定之房屋課稅現值，非當然與市價相當，法院仍應調查，以核定訴訟標的之價額（最高法院111年度台上字第323號、108年度台抗字第149號裁定意旨參照）。查系爭房地既經法院依職權調查鄰近且條件相當之房地於起訴相近時點之實價登錄資料，應較土地公告現值與房屋課稅現值更合於交易實況，而得據為認定系爭房地起訴時客觀價額之憑據。故抗告人前揭主張，並無足採。另就訴訟標的核定其價額，並命繳納裁判費，此為法院應依職權進行之事項，不因當事人有無資力負擔訴訟費用而受影響，併予敘明。

七、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為2,130萬4,171元，原裁定核定本件訴訟標的價額為2,406萬4,787元，自有未合。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，為有理由。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。是原裁定關於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，應一併廢棄，並應由原法院另為適法處理。

八、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　10　　日

民事第十七庭

審判長法　官　林佑珊

法　官　戴嘉慧

法　官　宋泓璟

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　簡素惠