臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第1273號

抗　告　人　袁康鵬

000000000000000000

上列抗告人因與相對人樂榮工業股份有限公司間不動產所有權移轉登記事件，對於中華民國115年6月30日臺灣臺北地方法院115年度審重訴字第99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、抗告人起訴請求：相對人將原裁定附表所示之土地及建物（下合稱系爭不動產）所有權移轉登記予抗告人及訴外人朱寧明。原裁定參酌內政部不動產交易實價查詢服務網公告資料，認系爭不動產之交易價額，以每平方公尺新臺幣（下同）30萬1,150元計算，核定本件訴訟標的價額為1億4,468萬4,506元，應徵收第一審裁判費125萬4,613元，扣除已繳納裁判費13萬1,348元，而命抗告人補繳裁判費112萬3,265元。抗告人不服，提起抗告。

二、抗告意旨略以：系爭不動產並無實際交易價額，故本件應以土地公告現值及房屋課稅現值計算訴訟標的價額；又系爭不動產所在社區即國家大樓社區亦有3筆交易價額較低之房地交易，平均每坪單價僅為32萬800元，原裁定未參酌上開交易價額，顯有違誤，爰提起抗告，聲明廢棄原裁定等語。

三、相對人則以：土地公告現值及房屋課稅現值均偏低，無法忠實反映系爭不動產之市價，原裁定參酌國家大樓社區之房地實價登錄價額，核定本件訴訟標的價額，較為適當。又抗告人所提其他交易之房地與系爭不動產之戶型、屋況及交易條件不同，且特殊交易價格既非交易市場常態價額自不足採為計算之依據等語。

四、本院判斷：

㈠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）。另數人有同一債權，而其給付不可分者，各債權人僅得請求向債權人全體為給付，債務人亦僅得向債權人全體為給付，民法第293條第1項亦有明文。是不可分之債之債權人，依上開規定，請求債務人對全體債權人為給付時，因係為全體債權人利益而非僅為個人利益而為請求，訴訟標的價額自應以全部給付之交易價額為準。

㈡抗告人向原法院起訴請求相對人將系爭不動產所有權移轉登記予抗告人與朱寧明，依上開說明，訴訟標的價額應以起訴時系爭不動產之客觀市場交易價額為準。參酌國家大樓社區內與系爭不動產條件相當之2筆房地，於民國114年9月27日、115年1月21日之非屬特殊關係人交易之成交單價，平均每平方公尺為30萬1,150元，有內政部不動產交易實價登錄查詢資料可稽(見本院卷55頁之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)，上開交易日期距抗告人提起本件訴訟之115年4月21日（見原法院卷7頁），相距非遠，其單價應可作為系爭不動產交易價額之參考。又系爭不動產總面積為480.44平方公尺（156.81+160.23+163.4)，有建物登記謄本可查(見原法院卷59、61、63頁），依前述交易單價計算，系爭不動產之客觀市場交易價額為1億4,468萬4,506元（30萬1,150元x480.44平方公尺）。原裁定以此核定本件訴訟標的價額，核屬適當。

㈢抗告人雖謂本件應以土地公告現值及房屋課稅現值加總以核定訴訟標的價額云云。惟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）。系爭不動產既經法院依職權調查同一社區內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，而得據為認定系爭不動產起訴時客觀價額之憑據。故抗告人前揭主張，並無足採。

㈣抗告人另稱國家大樓社區另有3筆交易價額較低之房地，平均每坪單價僅32萬800元，應予加入計算均價云云。惟觀抗告人提出之實價登錄查詢資料及內政部不動產交易實價登錄查詢資料（見本院卷13、55頁），所載房地交易均備註為屬親友、員工、共有人或其他特殊關係人間之交易，顯非不動產市場之常態交易，其成交價格自不得作為核定系爭不動產市價之參考依據。況上開實價查詢資料（見本院卷13頁），記載國家大樓社區內每坪單價26萬6,400元、33萬4,100元之房地交易日期分別為113年6月28日及111年9月16日，與本件115年4月21日起訴時點相距已久，而不動產市場價格隨時間變動，上開價格自難以忠實反映起訴時之客觀市場價格，不足作為核定本件訴訟標的價額之依據。

㈤從而，原裁定核定本件訴訟標的價額為1億4,468萬4,506元，並限期於裁定送達後5日內命抗告人補繳上開裁判費，於法並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　胡芷瑜

法　官　林尚諭

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　　9　　月　　23　　日

書記官　莫佳樺