臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第686號

抗　告　人　張紫瀅

上列抗告人因與相對人陳孟廣間請求分割共有物事件，對於中華民國115年3月19日臺灣新北地方法院115年度審補字第249號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣壹仟貳佰玖拾柒萬貳仟零伍拾元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、相對人於原法院起訴主張：伊與抗告人共有如附表所示不動產（下合稱系爭不動產，分則稱其編號），茲因兩造就系爭不動產並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，茲因兩造就分割方式未能達成協議，遂訴請裁判分割系爭不動產等語（見原法院重司調卷第9至17頁）。原法院參酌內政部不動產交易實價登錄查詢資料，依鄰近房地建物每平方公尺新臺幣（下同）52,680元予以計算附表編號1、3、4所示不動產於起訴時之市場價值為6,001,306元，另依附表編號2土地之公告現值每平方公尺72,000元計算其於起訴時之交易價值為1,301,040元，將兩者相加後按相對人之應有部分比例7/8計算，以原裁定核定本件訴訟標的價額為6,389,553元，並命相對人補繳第一審裁判費76,263元，抗告人對於原裁定關於訴訟標的價額核定部分不服提起抗告。

二、抗告意旨略以：原裁定所使用之實價登錄資料與伊查詢結果有極大出入，且採用土地公告現值為計算基礎對伊甚為不公，以致系爭不動產於起訴時之市場交易價值遭嚴重低估，爰提起抗告，請求廢棄原裁定關於訴訟標的價額核定部分等語。

三、相對人陳述意見略以：附表編號1至3所示土地均為編號4房屋之坐落基地，並無將附表編號2所示土地另行單獨計價問題；伊於民國114年10月16日提起本件訴訟，參考鄰近房地於114年10月18日以每坪221,630元成交之實價登錄資料，系爭不動產於起訴時之市場價值應為12,637,343元等語。

四、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。民事訴訟法第77條之1第1項、第2項分別定有明文。次按分割共有物涉訟，以原告因分割所受利益之價額為準。同法第77條之11亦有明定。故請求分割共有物事件，其訴訟標的價額，應以原告起訴時因分割所受利益之客觀價額為準。所謂交易價額，係指客觀之市場交易價格而言。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，自可作為核定訴訟標的價額之基準。

五、經查：

㈠相對人向原法院起訴請求裁判分割兩造共有之系爭不動產，其訴訟標的價額之核定，應以起訴時系爭不動產之客觀市場交易價額，並按相對人之應有部分比例計算。又附表編號4房屋之登記謄本雖僅記載其建築基地地號為附表編號1、3所示土地（見原法院重司調字卷第43頁），惟附表編號2所示土地乃附表編號4房屋於97年9月12日取得使用執照後之100年間由附表編號3所示土地所分割出（見本院卷第63、64、71至75頁），故附表編號1、2、3所示土地均為附表編號4房屋之坐落基地，應無單獨計價問題，合先敘明。

㈡參酌本件於114年10月16日起訴時（見原法院重司調字卷第9頁），與系爭不動產位於同一社區之114年1月至同年10月期間房地交易單價約為每坪26萬元（不計入最高與最低價格，取其平均概數約為每坪26萬元，見本院卷第41頁，且此一價格已將車位坪數折算在內，故車位不再另行計價），以總面積約57.02坪〈相對人於113年8月間以總價1,230萬元買入系

爭不動產應有部分比例7/8，據該次實價登錄資料顯示該次交易總面積為49.89坪，則系爭不動產總面積應為57.02坪（49.89坪÷7/8），見本院卷第39頁〉計算後，系爭不動產於起訴時之市場交易總價約為14,825,200元（26萬元×57.02坪），而相對人之應有部分比例為7/8，是本件訴訟標的價額應核定為12,972,050元(14,825,200元×7/8)。原裁定逕以建物每平方公尺52,680元按附表編號4房屋面積計算附表編號1、3、4所示不動產之市場價值為6,001,306元，另依附表編號2所示土地之公告現值每平方公尺72,000元計算其交易價值為1,301,040元，並以兩者相加後之7,302,346元做為計算系爭不動產起訴交易價值之標準，非但忽略附表編號2所示土地亦為附表4房屋之坐落基地而無單獨計價問題，且所謂「每平方公尺52,680元」之計算基礎〈相當於每坪174,149元（52,680元÷0.3025）〉，顯然遠低於系爭不動產之鄰近房地於114年1月至同年10月期間之交易行情（見本院卷第41頁），自非允當；至於相對人陳稱系爭不動產於起訴時之交易價值應以每坪221,630元計算云云（見本院卷第65頁），乃片面擷取同一社區之114年1月至同年10月期間房地交易單價最低點之價格（見本院卷第41頁），難認公允，不足為取。從而抗告意旨指摘原裁定核定訴訟標的價額部分不當，求予廢棄，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112年11月29日修正公布之民事訴訟法第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，是原裁定就核定訴訟標的價額部分既經廢棄，其據以計徵裁判費及諭知如未遵期補正裁判費即駁回起訴部分亦失所附麗而無可維持，應一併廢棄，由原法院俟訴訟標的價額核定之裁定確定後另為適法之處理，併此敘明。

六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　蔡子琪

法　官　周珮琦

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　　6　　月　　10　　日

書記官　強梅芳

附表

編號	類別	不動產	權利範圍
1	土地	新北市○○區○○段000地號土地	抗告人：112/800000 相對人：784/800000
2	土地	新北市○○區○○○○段000地號土地	抗告人：112/800000 相對人：784/800000
3	土地	新北市○○區○○○○段000地號土地	抗告人：112/800000 相對人：784/800000
4	建物	新北市○○區○○○○段00建號房屋（即門牌號碼新北市○○區○○街000號2樓）	抗告人：1/8 相對人：7/8