

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第90號

抗 告 人 中泰資產管理有限公司

法定代理人 高泰山

代 理 人 高魁志

相 對 人 郭明豐

郭明保

上列抗告人因與相對人間分割共有物事件，對於中華民國114年1月24日臺灣士林地方法院114年度補字第1313號裁定提起抗告，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陸佰柒拾柒萬壹仟零捌拾貳元。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

一、本件抗告人依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割其與相對人郭明豐共有如附表編號1、2所示土地及坐落其上之編號3所示4樓建物、編號4所示頂樓加蓋未辦保存登記之建物（下合稱系爭房地，分稱系爭4樓、系爭頂加），並依同法第179條規定，請求相對人郭明保自民國114年2月17日起至騰空返還系爭4樓之日止，按月給付抗告人新臺幣（下同）7377元等語。原法院於114年11月24日裁定核定本件訴訟標的價額為969萬1636元，應繳第一審裁判費11萬4990元，並命抗告人補繳6萬5637元（下稱原裁定）。抗告人不服，提起本件抗告，略以：系爭4樓有內部樓梯通往系爭頂加，惟須經由同棟3樓內部樓梯始能通行至系爭4樓、須經系爭4樓始能通行至系爭頂加，無獨立出入口，且相對人郭明豐告知該屋為海砂屋，有嚴重瑕疵，依鄰近不動產實價登錄交易價格約每坪52萬2000元應以6折即31萬3200元、乘以系爭4樓坪數、伊應有部分2分之1價值應為479萬0707元，原裁

01 定核定價額過高，爰聲明廢棄原裁定。本院通知相對人陳述
02 意見，相對人郭明豐以：系爭4樓及系爭頂加均無獨立大門
03 出入口，且屋況老舊，難有市場交易行情等語，相對人郭明
04 保則迄未表示意見。

05 二、按當事人不服法院所為訴訟標的價額之核定，提起抗告，關
06 於法院命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判，此為11
07 2年12月1日修正施行之民事訴訟法第77條之1第4項所明定。
08 按核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易
09 價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準；以一訴主張數
10 項標的者，其價額合併計算之，但所主張之數項標的互相競
11 合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定
12 之；以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或
13 費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1第1項、第2
14 項前段、第77條之2第1項、第2項分別定有明文。而請求分
15 割共有物之訴，其訴訟標的價額之計算，應以原告在第一審
16 起訴時因分割所受利益之客觀價額為準。

17 三、經查，系爭4樓於58年11月20日興建完成，於抗告人114年5
18 月16日起訴時之屋齡55年（見原審士司補字卷第14頁之建物
19 登記謄本、第8頁之民事起訴狀收文章日期）；又抗告人係
20 於113年10月16日依強制執行法第95條第1項規定以二次減價
21 拍賣之原定拍賣條件，以總價408萬8888元拍定系爭房地
22 （見原審士司補字卷第12-13頁之原法院不動產權利移轉證
23 書、第20-22頁之拍賣公告），即為第一次拍賣價格64%，
24 可據為系爭房地實際市場交易價額之參考；而抗告人拍定系
25 爭頂加之價格約為系爭4樓拍定價格62%（計算式： $[108,000 \text{元} \div (61.49 \text{平方公尺} \times \text{應有部分} 1/2)] \div [288,000 \text{元} \div (101.13 \text{平方公尺} \times \text{應有部分} 1/2)] \times 100\% = 62\%$ ，小數點以下四捨五入），認以此比例計算系爭頂加之交易價額為適當；復審酌系爭房地坐落在臺北市士林區延平北路5段主要幹道上，鄰近高速公路交流道、公園、市場、活動中心，交通便利、生活機能良好，參以鄰近屋齡50年以上之公寓於11

01 4年2月至4月間之交易實價平均為每平方公尺15萬1459元
02 （元以下四捨五入，下同；見本院卷第51-55頁之內政部不
03 動產交易實價查詢資料、地圖）等情，認系爭房地於抗告人
04 起訴時之交易價額約為1349萬8394元【計算式：（15萬1459
05 元×101.13平方公尺+15萬1459元×61.49平方公尺×62%）×6
06 4%=1349萬8394元】，抗告人因系爭房地分割所受利益為2
07 分之1即為674萬9197元。至於抗告人與相對人郭明豐所稱系
08 爭4樓及系爭頂加無獨立出入口、為海砂屋、屋況老舊，抗
09 告人主張系爭房地約僅市場價格6折等節，此由抗告人係以
10 第一次拍賣價格64%拍定系爭房地，堪認其已衡量上開條件
11 而認系爭房地應具一般不動產市價64%之交易價值。另抗告
12 人附帶請求相對人郭明保給付自114年2月17日起至本件起訴
13 前1日即同年5月15日止、每月7377元相當於租金之不當得利
14 部分，合計金額為2萬1885元【計算式：7377元×（2+29/3
15 0）月=2萬1885元】，起訴後之不當得利部分則不併算其價
16 額。此兩項訴訟標的價額應合併計算，爰核定抗告人本件請
17 求之訴訟標的價額為677萬1082元【計算式：674萬9197元+
18 2萬1885元=677萬1082元】。

19 四、綜上所述，原裁定關於訴訟標的價額之核定，尚有未洽。抗
20 告論旨指摘原裁定此部分不當，聲明廢棄，為有理由。又原
21 裁定關於命抗告人補繳裁判費部分，並受本院裁判，原裁定
22 關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，補繳裁判費部分，亦
23 無可維持，爰就此部分併予廢棄，由原法院更為裁定。

24 五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
26 民事第一庭

27 審判長法 官 蔡和憲
28 法 官 曾明玉
29 法 官 林晏如

30 正本係照原本作成。

31 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 3 月 4 日

書記官 簡維萍

附表：

編號	不動產標的	面積 (平方公尺)	權利範圍	抗告人拍定價格 (新臺幣)
1	臺北市○○區○○段0○段000地號 土地	17	郭明豐：1/8 抗告人：1/8	436, 000元
2	臺北市○○區○○段0○段000地號 土地	113	郭明豐：1/8 抗告人：1/8	3, 256, 888元
3	臺北市○○區○○段0○段00000○ 號建物 (門牌號碼：臺北市○○區○○○ 路0段000號4樓)	層次面積：96.27 陽台：4.86 總面積：101.13	郭明豐：1/2 抗告人：1/2	288, 000元
4	臺北市○○區○○段0○段00000○ 號建物 (頂樓未辦保存登記建物)	61.49		108, 000元
合 計				4, 088, 888元

(依臺灣士林地方法院不動產權利移轉證書所載，見原審卷第12-13頁)