最高法院民事裁定

115年度台抗字第36號

抗　告　人　紀子楨

訴訟代理人　林開福律師

上列抗告人因與相對人蔡明松等間請求確認優先承買權存在事件（核定訴訟標的價額），對於中華民國114年10月22日臺灣高等法院臺中分院裁定（113年度上字第118號），提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

理　由

一、抗告人以相對人為被告，於民國112年4月6日向臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）起訴，請求確認該院99年度司執字第103477號強制執行事件拍定之坐落○○市○區○○段274-9地號、274-10地號土地之應有部分各10分之2（下合稱系爭土地應有部分）有優先承買權存在，為臺中地院判決駁回。抗告人提起第二審上訴，經原法院判決駁回上訴，復提起第三審上訴。

二、原法院以：抗告人就執行法院拍賣系爭土地應有部分，請求確認有優先承買權存在，應按該應有部分之拍定價額，核定其訴訟標的價額。是因相對人於100年7月28日以新臺幣（下同）72萬元拍定系爭土地應有部分，而以之核定訴訟標的價額。抗告人不服，提起抗告。

三、核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準，民事訴訟法第77條之1第2項前段定有明文。又優先承買權屬財產權性質，請求確認有優先承買權存在之訴訟，應以該優先承買標的物於起訴時之交易價額，計算其訴訟標的價額。而所謂起訴時之交易價額，係指起訴時之市價者而言。查相對人係於100年7月28日拍定系爭土地應有部分，既為原法院所認定，則距抗告人112年4月6日提起本件訴訟時，近12年之久。審諸不動產之交易價額，常隨時間經過而有波動，能否謂該拍

定價額，即為系爭土地應有部分於起訴時之交易價額，自滋疑義。究竟系爭土地應有部分於起訴時之交易價額為何？攸關本件訴訟標的價額是否未逾150萬元，即有調查究明之必要。原法院見未及此，逕以前揭理由核定本件訴訟標的價額為72萬元，並職權諭知退還溢繳之裁判費，於法均有未當。抗告意旨，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非無理由。

四、據上論結，本件抗告為有理由。依民事訴訟法第492條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　28　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　鍾　任　賜

法官　林　麗　玲

法官　黃　書　苑

法官　呂　淑　玲

法官　陶　亞　琴

本件正本證明與原本無異

書　記　官　曾　韻　蒔

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　3　　日