臺灣基隆地方法院民事裁定

108年度簡抗字第1號

抗　告　人
即　　被告　王玲檯
　　涂柏盛
相　對　人
即　　原告　好魚田股份有限公司
法定代理人　黃石堂

上列當事人間請求拆屋還地等事件，抗告人對於本院107年度基簡字第981號事件於民國108年1月4日言詞辯論期日核定訴訟標的價額之裁定提起抗告，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伍拾伍萬玖仟零柒拾肆元。

理　由

一、抗告意旨略以：訴訟標的價額法院應依職權調查核定之，原裁定法院未踐行相關之調查，即於民國108年1月4日當庭裁定本件之訴訟標的價額應以系爭土地（即新北市○○區○○○段○○○段00000地號土地）於起訴時之價額為準，並以系爭土地之公告現值為交易價額，而核定本件之訴訟標的價額為新臺幣（下同）369,600元（3,300元X112平方公尺=369,600元）。然本件相對人近年多次頻繁在當地購入土地，故相對人近年既有多次交易，且最後之交易時間為105年底，並非無客觀之實價登錄資料可供參考，故原裁定逕以土地公告現值作為本件交易價額之核定，與實際交易價值有所落差，有違最高法院101年度台抗字第841號裁定意旨，故應予廢棄，由原裁定法院另為核定。此外，系爭土地之訴訟標的價額應為677,600元（以每坪2萬元作為計算基準），應適用通常訴訟程序，則本件抗告之管轄法院應為直接上級法院即臺灣高等法院，本件卻以原法院作為抗告管轄法院，有所違誤，本件應依抗告人主張之訴訟標的價額適用通常訴訟程序，並應將本件抗告移送於臺灣高等法院。為此，提起抗告，請

求廢棄原裁定等語。

二、按訴訟標的之價額，由法院核定。訴訟標的之價額，以「起訴時」之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的之利益為準；法院因核定訴訟標的價額，得依職權調查證據。民事訴訟法第77條之1第1項至第3項分別定有明文。另訴訟標的價額之核定，屬法院職權，惟法院核定該價額並非漫無限制，仍應調查事實，依客觀情況定之。而動產或不動產之交易價額常受買賣雙方之需求、主觀好惡、目的及利用價值等之影響，若當事人間就該交易價額有所爭執，尤應調查實際情形以為核定訴訟標的價額之依據（最高法院102年度台抗字第429號、99年度台抗字第88號裁判意旨可稽）。

三、經查：

（一）本件相對人起訴之原因事實、訴訟標的及訴之聲明乃相對人為系爭土地之共有人（應有部分：29/32），抗告人為系爭土地之無權占有人，抗告人無權占有系爭土地，並受有相當於土地租金之不當得利，爰依民法第767條規定請求抗告人將系爭土地上之建物拆除，並將土地返還予相對人及共有人全體。而查相對人取得系爭土地之應有部分共計29/32，分別係於101年7月間取得應有部分1/4、103年12月間取得2/8、105年5月間取得1/8、105年8月間取得2/8、105年10月間取得1/32，有系爭土地之土地登記謄本在卷可參。可見相對人最後一次取得系爭土地之應有部分係於105年10月間，此較相對人係於107年7月17日（見本院收案章）提起本件拆屋還地等事件，其間已相隔約1年9個月，相隔時間非短，且考量不動產之價格本會隨時間異動而有漲跌，會有所差異，故抗告人主張本件訴訟標的價額之核定應以相對人於105年10月時取得系爭土地應有部分之交易價格作為本件訴訟標的之核定基準，難認有據。此外，抗告人雖有提出不動產交易實價查詢服務網之實價登錄資料而主張新北市○○區○○○段○○○段00○00地號土地有於107年5月間以每坪2萬元（1平方公尺=0.3 025坪

）之價格進行交易，故應以此作為系爭土地之市價基準云云；然查，上開實際登錄資料並未具體特定土地地號（僅載31至60地號間），可能涉及之土地範圍甚廣，且上開實際登錄資料係購買特定土地全部（非抽象之應有部分）之交易價格，而依一般市場交易實務，購買土地全體之價額定與僅購買土地之部分應有部分有別，本件相對人亦僅係陸續取得系爭土地之部分應有部分，非一次取得系爭土地全部，故抗告人以前開實價登錄資料作為系爭土地市價認定之依據，亦難認有據。

（二）然而，經參酌最高法院101年度台抗字第841號裁定意旨：請求拆屋還地之訴，係以土地返還請求權為訴訟標的，其訴訟標的價額應以土地之交易價額即市價為準。土地若無實際交易價額，得以原告起訴時土地當期公告現值為交易價額，核定訴訟標的價額。拆屋還地之訴，其訴訟標的價額之核定，原則仍應以系爭土地之交易價額即市價為準，如無實際交易價額時，方以原告（即相對人）起訴時之土地當期公告現值為準。就此，本院經命相對人陳報其最後一次取得系爭土地應有部分之實際交易價格，而經相對人於108年3月22日具狀陳報其最後一次係以每坪1.7萬元之價格購得系爭土地之應有部分，並表示如依此計算，本件訴訟標的之價額應為575,960元等語。惟如前所述，因土地之價額本會隨時間而有所異動，故以相對人於105年間取得系爭土地之價格作為本件訴訟標的價額核定之基準並非妥適，然衡酌相對人於105年間取得系爭土地之實際交易價格為每平方公尺5,143元（每坪17,000元X每平方公尺為0.3025坪=5,143元，元以下四捨五入），此與系爭土地於105年間之公告現值僅有3,400元相較，二者確屬差距甚大，故如以系爭土地之公告現值作為系爭土地市價之認定基準，確有不適之處。是訴訟標的價額之核定既應以系爭土地之實際交易價格（即市價）為原則，經考量政府核定之公告現值雖與實際市價有所差距，但各年度公告現值之

變化確有隨實際市價之漲跌而併同調整，此觀系爭土地101年起至107年間之公告現值漲跌變化（101年公告現值為每平方公尺2,600元、103年為3,000元、105年為3,400元、107年為3,300元）即明，而具相當之客觀性、可參考性。從而，經認系爭土地於本件起訴時之市價應以相對人於105年間實際取得系爭土地之交易價格（即每平方公尺5,143元），再佐以系爭土地於105年至107年之公告現值變化比率作為計算依據，而認定本件訴訟標的之價額為559,074元（5,143元X3,300元/3,400元X112平方公尺=559,074元，元以下四捨五入）。

（三）綜上，原裁定關於系爭土地訴訟標的價額核定之認定部分，容有未洽，而本件訴訟標的價額之核定經認定如前，則抗告意旨指摘原裁定此部分判斷不當求為廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄。此外，抗告意旨雖稱本件訴訟標的之價額逾50萬元，故本件抗告法院應為臺灣高等法院，而非本院合議庭云云；然查，基於程序恆定，原訴訟程序在未經改適用其他訴訟程序前，本應依原訴訟程序適用相關之救濟規定，本件既仍屬簡易訴訟程序，抗告人就該簡易訴訟程序所為之抗告，依民事訴訟法第436條之1第1項規定，管轄法院應為本院之合議庭，故抗告意旨指稱本件抗告管轄法院應為臺灣高等法院，實屬有誤，而不足採，附此敘明。

據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　23　　日

民事庭審判長法　官　黃梅淑

法　官　陳湘琳

法　官　華奕超

以上正本係照原本作成。

不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　耿珮瑄