臺灣新北地方法院民事裁定

108年度訴字第3606號

原　　告　信誠實業股份有限公司
法定代理人　鄧光珽
訴訟代理人　楊閔翔律師
被　　告　楊美華
訴訟代理人　田俊賢律師

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，被告楊美華對於民國108年12月26日本院108年度訴字第3606號裁定提起抗告，經臺灣高等法院以109年度抗字第148號裁定廢棄關於訴訟標的價額之核定，本院更為裁定如下：

主　　文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣貳佰伍拾柒萬陸仟伍佰伍拾元。

原告溢繳之訴訟費用新臺幣拾萬陸仟貳佰捌拾貳元應予退還。

理　　由

一、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；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77條之1第1項至第3項定有明文。又債務人異議之訴之訴訟標的為該債務人之異議權，法院核定此訴訟標的之金額或價額，應以該債務人本於此項異議權，請求排除強制執行所有之利益為準（最高法院97年度台抗字第389號裁定意旨參照）。另請求拆屋還地之訴，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為準，故於拆屋還地強制執行程序中所提起第三人異議之訴，如其異議權（即地上物之價值及占有土地所得之利益）高於執行債權額（即執行名義所載土地之價值）者，因其就訴訟標的所有之利益，僅為排除該執行名義之強制執行，其訴訟標的之價額始應以該執行名義所載土地之價值為準（本院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第17號研討結果參照）。又請求遷讓交還房屋之訴，係以房屋返還請求權為訴訟標的，其訴訟標的價額應以房屋起訴時之交易價額為準

（最高法院102 年度台抗字第429 號），至於遷讓房屋強制執行程序中所提起第三人異議之訴，其請求排除執行程序所有之利益為繼續占有使用該房屋，依同上法理，應以占用地上物所得之利益與執行債權額（即執行名義所載地上物之價值）中較低者，核定其訴訟標的價額。

二、本件原告起訴請求本院106 年度司執字第86359 號強制執行事件（下稱系爭執行事件），就原告所有如新北市樹林地政事務所民國103 年8 月28日土地複丈成果圖所示A 、B 部分之地上物遷出並騰空；C 、D 部分之地上物移除並騰空，將占用之土地返還予被告，原告提起本件第三人異議之訴，請求撤銷系爭強制執行程序，依前開說明，其訴訟標的為相對人之異議權，訴訟標的價額之核定應分別以（一）A 、B 部分地上物於本案訴訟推估審理期間相當於租金之利益與執行債權額（即A 、B 部分地上物於起訴時之交易價額），按其中價額較低者核之。（二）C 、D 部分地上物於起訴時之交易價額及因占有使用坐落土地於本案訴訟推估審理期間相當於租金之利益與執行債權額（即C 、D 部分土地於起訴時之交易價額）按其中價額較低者核之。又參酌土地法第105 條準用同法第97條第1 項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，而所謂土地申報總價額係指土地所有人申報地價之總額而言（最高法院83年度台上字第880 號裁判意旨參照）。再依司法院頒佈之各級法院辦案期限實施要點所定，依民事通常程序辦案期限第一審為1 年4 月、第二審為2 年、第三審為1 年計算，本件債務人異議之訴審理期間可推定為4 年4 月。查：

（一）A、B部分地上物於本案訴訟推估審理期間相當於租金之利益為新臺幣（下同）842,449元【計算式：A、B部分地上物繼續占有A、B部分土地申報總價1,944,112元（詳如附表一「申報總價」欄位之計算）x 10%x（ 4+ 4/12）= 842,449元，元以下四捨五入】。而A、B部分地上物於起訴時之市場客觀交易價額為176,191,198元，其計算方式

說明如下：A、B部分地上物於起訴時該房地附近1年內之房地交易價格每坪約為184,204元【計算式：16,000,000元/86.86坪=184,204元，元以下四捨五入】；又A、B部分土地之市場客觀交易價額，依該同地段土地附近1年內之土地交易價格每坪單價如附表一「土地每坪單價」欄位計算，金額為6,910,341元（詳如附表一「土地市場客觀交易價額」欄位之計算），以上客觀交易價格計算並有本院依職權查詢內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果3紙附卷可參，是A、B部分地上物（含土地）之交易價額為183,101,539元【計算式：A、B部分地上物面積3,286平方公尺x 0.3025×　　184,204元＝183,101,539元，元以下四捨五入】，經扣除A、B部分土地之市場客觀交易價額價值6,910,341元後，即為A、B部分地上物於起訴時之市場客觀交易價額176,191,198元【計算式：183,101,539元－6,910,341元=176,191,198元】。以上，應以較低之A、B部分地上物於本案訴訟推估審理期間相當於租金之利益842,449元核定之。

（二）C、D部分地上物（含土地）之交易價額為62,018,263元【計算式：C、D部分地上物面積1,113平方公尺x 0.3025×交易單價184,204元＝62,018,263元，元以下四捨五入】，經扣除C、D部分土地之市場客觀交易價額，依該同地段土地附近1年內之土地交易價格每坪單價如附表二「土地每坪單價」欄位計算，即1,734,101元【計算式詳如附表二「土地市場客觀交易價額」欄位】，故其C、D部分地上物於起訴時之市場客觀交易價額為60,284,162元【計算式：62,018,263元－1,734,101元=60,284,162元】。又C、D部分地上物因占有使用坐落土地於本案訴訟推估審理期間相當於租金之利益為109,103元【計算式：C、D部分地上物繼續占有C、D部分土地申報總價251,776元（詳如附表二「申報總價」欄位之計算）x 10%x（ 4＋4/12）=109,103元，元以下四捨五入】，故C、D部分地上物於起

訴時之交易價額及因占有使用坐落土地於本案訴訟推估審理期間相當於租金之利益合計60,393,265元【計算式：60,284,162元+109,103元= 60,393,265元】，以上經比較前述計算之C、D部分土地於起訴時之市場客觀交易價額1,734,101元，應以較低之C、D部分土地於起訴時之交易價額1,734,101元核定之。

（三）綜上，本件訴訟標的價額核定為2,576,550元（計算式：842,449元+1,734,101元=2,576,550元），應徵第一審裁判費26,542元。惟原告前已繳納132,824元，溢繳訴訟費用106,282元，爰依職權裁定退還溢收原告繳納之裁判費用。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　1　　日

民事第五庭　法　官　王雅婷

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定關於訴訟標的價額之核定，得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　3　　日

書記官　陳湘文

附表一

	土地座落新北市○○區○○段○○○○小段地號	占用面積（平方公尺）①	申報地價（元/ 平方公尺）②	土地每坪單價③（元/ 坪）	申報總價（元）①x ②	土地市場客觀交易價額（元）①x0.3025x③
A部分	30	557	192	4,658	106,944	784,838
	322	2213	752	7,455	1,664,176	4,990,619
	329	234	192	7,455	44,928	527,702
B部分	30	34	192	4,658	6,528	47,908
	321	116	192	7,455	22,272	261.596
	322	132	752	7,455	99,264	297,678
				合 計	1,944,112	6,910,341

附表二

	土地座落新北市○○區○○段○○○○小段地號	占用面積（平方公尺）①	申報地價（元/ 平方公尺）②	土地每坪單價③（元/ 坪）	申報總價（元）①x ②	土地市場客觀交易價額（元）①x0.3025x ③
C部分	321	19	192	7,455	3,648	42,848

（續上頁）

D部分	30	917	192	4,658	176,064	1,292,094
	322	68	752	7,455	51,136	153,349
	328	107	192	7,455	20,544	241,300
	329	2	192	7,455	384	4,510
合計					251,776	1,734,101