

臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第381號

抗 告 人 林秋霞（即周林秋霞）

上列抗告人因與相對人璫鑫有限公司、陳奕辰間請求分割共有物事件，對於中華民國108年2月11日臺灣新北地方法院108年度補字第61號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定關於核定訴訟標的價額部分廢棄。

本件訴訟標的價額核定為新臺幣參佰捌拾萬元。

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。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亦定有明文。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（最高法院103年度台抗字第480號裁定意旨參照）。

二、經查新北市○○區○○路○段000巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地即新北市○○區○○段○○○○○○號土地應有部分（以下合稱系爭不動產），原為抗告人、相對人璫鑫有限公司、第三人周子勤分別共有，有土地及建物登記謄本影本可稽（見原法院調解卷第17至23頁）。周子勤就系爭不動產之應有部分嗣經債權人向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請強制執行（106年度司執字第128484號清償票款強制執行事件），分別經相對人璫鑫有限公司、陳奕辰應買拍定取得應有部分，有107年4月27日第1次拍賣公告、107年10月22日不動產塗銷查封登記函文影本、土地及建物登記謄本可按（見原法院調解卷第27至29、35至36、63至71頁）。抗告人於107年11月23日向原審起訴請求准予變價分割系爭不動產，所得價金由兩造按應有部分比例分配，有起訴狀可憑（見原法院調解卷第9至12頁）。系爭房屋為鋼筋混凝土造

之5層樓建物，於76年3月17日建築完成，於107年11月23日抗告人提起本訴時屋齡約為31年8個月，建物面積為98.09平方公尺（計算式： $86.70\text{m}^2 + \text{陽臺} 11.39\text{m}^2 = 98.09\text{m}^2$ ），相當於29.67坪（計算式： $98.09 \times 0.3025 = 29.67$ ，小數點下二位四捨五入），抗告人就系爭房屋之應有部分為1/3，有建物登記謄本影本可稽（見原法院調解卷第69頁）。又查系爭不動產前經強制執行時，執行法院於參考不動產估價師鑑定報告後，核定拍賣最低價額為新臺幣（下同）380萬元，有原法院107年4月27日第1次拍賣公告影本可證（見原法院調解卷第27至29頁）。則上開拍賣價格，雖非系爭不動產於107年11月23日本件訴訟繫屬時之交易價額，然二者時間相距不遠，且不動產交易價格於該等期間並無明顯波動，從而上開拍賣價額既為專業不動產估價師衡酌一切情狀後所為之鑑定價額，自得據以認定抗告人於提起本訴時，因分割所受利益之客觀市場交易價額，並按抗告人之應有部分比例計算後，本件訴訟標的價額為380萬元。

三、次查位於新北市○○區○○路二段81巷27弄之鄰近1樓房地，於107年11月間之交易價額為每平方公尺15萬5,291元，約為每坪51萬3,000元，固有內政部不動產交易實價查詢結果可稽（見原法院補字卷第21頁）。原法院據以核定本件訴訟標的價額為507萬7,498元（計算式： $155,291\text{元} \times 98.09\text{m}^2 \times 1/3 = 5,077,498\text{元}$ ，元以下四捨五入），應徵第一審裁判費5萬1,292元，固非無據。惟查上開鄰近房屋係位於5層建物之1樓，而系爭房屋則係位於5層建物之4樓，則依一般不動產交易慣例，位於1樓之建物價額通常較位於4樓之建物價額為高。且查新北市○○區○○路2段、屋齡分別為37年、36年、37年、面積各為22.32坪、31.66坪、24.2坪、均位於5層樓建物之4樓房屋，每坪交易單價分別為29萬8,000元、28萬元、32萬2,000元，亦有內政部不動產交易實價查詢結果影本可證（見本院卷第19頁）。則據此足證本件以每平方公尺15萬5,291元即每坪51萬3,000元計算訴訟標的價額，實屬

01 過高，應以前開第1次拍賣價核定本件訴訟標的價額380萬元
02 為適當。

03 四、綜上所述，本件訴訟標的價額應核定為380萬元。原法院核
04 定為507萬7,498元，尚有未合。抗告意旨指摘原裁定此部分
05 不當，為有理由，爰由本院將原裁定關於核定訴訟標的價額
06 部分廢棄，並核定本件訴訟標的價額如主文第二項所示。又
07 原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢棄，所命補繳裁判
08 費部分，亦失所附麗。另本件非終局裁定，自毋庸為抗告費
09 用負擔之諭知，均附此敘明。

10 五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 108 年 5 月 30 日
12 民 事 第 十 庭

13 審 判 長 法 官 黃 嘉 烈
14 法 官 高 明 德
15 法 官 邱 琦

16 正本係照原本作成。

17 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
18 抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀
19 。並繳納再抗告費新臺幣1,000元。

20 中 華 民 國 108 年 5 月 30 日
21 書 記 官 廖 月 女