臺灣高雄地方法院民事裁定

110年度簡抗字第3號

抗　告　人　張耀坤
相　對　人　康曜生活多媒體百貨企業有限公司
法定代理人　鄭登鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於民國109 年3 月25日本院高雄簡易庭108 年度雄簡字第2045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肆萬伍仟玖佰陸拾貳元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、本件相對人原名康曜生活服務企業有限公司，法定代理人原為陳玉霞，嗣於審理中法定代理人變更為鄭登鴻，經鄭登鴻具狀聲明承受訴訟，另相對人於民國109 年8 月28日更名為康曜生活多媒體百貨企業有限公司，此有公司變更登記表可查，經核與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項及第176 條規定相符，應予准許，先予敘明。

二、抗告意旨略以：

㈠本件相對人起訴時自行申報之訴訟標的價額為新臺幣（下同）8,588 元，然抗告人於80年向訴外人黃枝財買進中正市場D-7 攤位（下稱系爭攤位）時，買賣價金已高達120 萬元，系爭攤位之市價於30年後即不可能僅值8,588 元；再者，依相對人將中正市場其他攤位再出租予他人之攤位租賃契約書所載，第一年至109 年5 月31日止之每月租金為1,000 元，第二年起每月租金1,500 元，第三年起每月租金2,500 元，第四年起每月租金3,000 元，若以每月租金3,000 元計算，每年為36,000元，更何況相對人起訴主張系爭攤位位於中正市場內，附近商店林立，位處繁華地段，按月請求租金5,000 元，一年亦有60,000元，則系爭攤位交易市價不可能連一年租金都不如；另系爭攤位鄰近捷運站、學校，生活機能便

利，中正市場附近地價每坪百萬元以上，建築容積高加上捷運出口容積獎勵，系爭攤位市場交易價格每位都在200 萬元以上，是相對人所述訴訟標的價額明顯與常情不合。

㈡又原承審法官於109 年5 月6 日言詞辯論時核定訴訟標的價額，係以相對人拍定坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○○號之1 樓未保存登記建物（權利範圍全部，下稱系爭建物）之價格60萬元，再依系爭建物面積382.25平方公尺暨相對人請求抗告人遷讓系爭攤位之面積7.79平方公尺比例計算，核定訴訟標的價額為12,228元，然抗告人送交專業不動產估價事務所鑑價後，系爭攤位至少價值51萬元，該估價報告係就中正市場攤位產權、地段坐落、交通情況、不動產市場現況等區域因素及個別因素進行最有效之使用分析，其所鑑定之51萬元自可於本案中作為核定訴訟標的價額之依據。其次，因強制執行程序設有折價拍賣制度，拍定金額與市價間本存有相當差距，自不得以拍定金額作為核定訴訟標的價額之依據；況縱以整體建物價額作為計算基準，亦應以攤位總數核算系爭攤位之價值，蓋中正市場興建之目的係作市場使用，並以攤位本身作為買賣交易客體，攤位本體方為市場價值所在，攤位間之走道屬於開放空間而不具經濟價值，故不應以系爭攤位面積佔系爭建物面積比例計算，此亦符合相對人起訴係在請求抗告人遷讓返還系爭攤位之目的。

㈢況相對人於109 年5 月27日追加本於坐落高雄市○○區○○○段○○○○○○○ ○號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）所有權人地位之民法第767 條第1 項請求，與原請求分屬不同訴訟標的，訴訟標的價額自應加計系爭土地之訴訟標的價額計算。原裁定未查上情，並依職權調查系爭攤位起訴時之市價，逕依建物之折價拍定價格核定訴訟標的價額，顯已違背法令，其所核定之訴訟標的價額，係屬違誤，爰提起抗告等語。並聲明：1.原裁定廢棄；2.本件訴訟標的價額應核定為51萬元。

三、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；以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之1 第1 項、第2 項前段、第77條之2 第2 項分別定有明文。所謂起訴時之交易價額係指起訴時之市價而言，強制執行拍賣程序為達清償債務、滿足債權之目的，設有折價拍賣之制度，致拍定金額與市價間存有相當差距，自不得以拍定金額作為核定訴訟標的價額之交易價額（最高法院97年台簡抗字第20號民事裁定參照）。次按房屋所有人對無權占有人請求遷讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟標的之價額，上訴時亦應以此為準；又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。是此所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。至房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當（最高法院101 年度台抗字第859 號、100 年度台抗字第866 號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠相對人係依民法第767 條第1 項及第179 條等規定，請求抗告人應將高雄市○○區○○○段○○○○○號建物上如高雄市政府地政局新興地政事務所複丈日期108 年12月24日複丈成果圖所示編號D7攤位（面積7.79平方公尺，即系爭攤位）遷讓交還相對人，抗告人並應自108 年3 月27日起至交還系爭攤位之日止，按月給付原告3,000 元（見原審卷二第251 頁）。是縱相對人嗣後追加其請求權基礎，然依相對人上開訴之聲明第一項所載，相對人係訴請遷讓交還系爭攤位，未併同請求返還系爭攤位占用之土地，故本件訴訟標的價額仍應以系爭攤位占用之建物於起訴時之交易價額核定之，抗告人主張應加計相對人請求返還之系爭土地價額云云，應非可採。

㈡其次，相對人主張其於108 年3 月14日經由法務部行政執行署高雄分署（下稱行政執行署）拍賣程序取得坐落高雄市○

○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○ ○號土地（權利範圍全
以下分別稱1513-5土地、1514-18 土地，合稱系爭土地）及
其上同段4907建號建物（即光耀里中正市場之二層、地下層
，權利範圍全部，下稱4907建物）與暫編21204 建號之1 樓
未保存登記建物（即系爭建物），並於同年月27日辦畢所有
權移轉登記，先不論相對人是否為系爭建物之所有權人或事
實上處分權人，行政執行署於上開執行程序時，曾囑託社團
法人高雄市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定4907建物及
系爭建物之價值，鑑定結果認4907號建物之價值為2,905,10
0 元，系爭建物之價值為2,255,300 元，有該會105 年1 月
14日出具之鑑估報告書2 份可查，行政執行署遂以上開鑑定
價格定最低拍賣價格，於105 年2 月4 日公告第1 次拍賣系
爭土地、4907建物及系爭建物，但未拍定，其後經歷4 次減
價拍賣，最終由相對人於108 年2 月19日以768,000 元及60
0,000 元之價格拍定等節，有高雄分署105 年2 月4 日公告
、105 年3 月9 日公告、105 年4 月1 日公告、108 年1 月
16日公告及108 年3 月14日雄執廉104 年遺稅執特專字第00
000 號不動產權利移轉證書為憑。審諸系爭攤位事實上係在
系爭建物範圍內，而系爭建物既經建築師公會鑑定其市價為
2,255,300 元，該價格乃經專業人員現場勘估建物之使用情
形及週遭環境，綜合評估其產權關係、鄰近市場供需、區域
狀況等情狀後評定之總值，且其估定後之不動產交易市場價
格亦未有何明顯波動，故前開鑑定金額應與起訴時之客觀市
場交易價額相當，而得據以採為本件訴訟標的價額之標準，
故系爭攤位所在之系爭建物起訴時交易價額應認定為2,255,
300 元，復以系爭攤位占用之面積為7.79平方公尺暨系爭建
物之面積382.25平方公尺比例計算結果，訴之聲明第一項之
訴訟標的交易價額應為45,962元（計算式：2,255,300 元÷
382.25㎡x 7.79㎡＝45,962元，元以下四捨五入）；又上開
訴之聲明第二項係以一訴附帶請求不當得利，不併算其價額
，故本件訴訟標的價額應核定為45,962元。至相對人拍定之

價格，乃係經4次減價拍賣後之結果，顯非系爭建物之正常交易市價，揆諸前揭說明，應不足作為核定訴訟標的價額交易價額之參考，本件仍應以上開鑑定價格為基準。

㈢另抗告人雖以主張系爭攤位價值51萬元，復提出其另行委託不動產估價事務所鑑價之報告書摘要為佐云云。惟上開建築師公會之鑑估報告乃行政執行署囑託鑑定，抗告人提出之鑑價報告書則係抗告人自行委託鑑價，且觀之該報告書摘要之評估價值結論記載「經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及本估價師專業意見分析後，因勘估標的為攤位（屬未登記建物及土地為使用權），產品較為特殊，近年來類似產品交易甚少，故僅採用收益法進行評估，最後決定之估價金額為51萬元」等語，參諸不動產估價技術規則第28條至第31條規定，所謂收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法，所求得之價格為收益價格，而直接資本化法係指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法；折現現金流量分析法，則指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。是以，收益法之資產價值係以其未來預期效益可轉換之貨幣金額，亦即係以系爭攤位未來合法繼續營業一定期間可能產生之收益為評估基準，推估其市價為51萬元；然而，本件相對人係主張系爭攤位無權使用系爭建物，並依民法第767條第1項前段規定訴請抗告人返還系爭攤位所占用之建物，故本件訴訟標的並非系爭攤位繼續營業之使用權價值，且收益法所需條件必須為其未來收益及收益年限是可被預測，在此不確定狀況下，逕以該報告書鑑估價值51萬元作為本件訴訟標的價額，即有疑義，本件仍以建築師公會之鑑估報告作為訴訟標的價額核定標準，較為可採。至於抗告人另主張縱以整體建物價額作為計算基準，亦應以攤位總數核算系爭攤位之價值云云，惟建築師公會之鑑估

報告係以系爭建物整體加以評估，而非以攤位總數作為估定系爭建物價值之基準，況系爭攤位如欲正常使用進出至街道，亦不可能不使用系爭建物內之走道，系爭建物內之攤位與走道等各項設置係構成系爭建物之整體，故以系爭建物之面積與系爭攤位之面積比例計算，尚無任何不妥，抗告人主張尚屬無據。

五、綜上所述，抗告人前揭主張固非可採，惟系爭攤位占用之系爭建物在拍賣前既經鑑定其市價，得據以認定系爭建物之客觀市場交易價額，原裁定仍以系爭建物最終折價拍定之價格核定本件訴訟標的價額，容有未恰。抗告意旨執前開事由指摘原裁定不當，雖無理由，然原裁定關於訴訟標的之核定既有不當，抗告意旨求予廢棄者，要屬有理，爰由本院將原裁定予以廢棄，並核定本件訴訟標的價額為45,962元。

六、據上結論，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第495條之1第1項、第492條、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　28　　日

民事第四庭　審判長法　官　鄭子文

法　　官　郭任昇

法　　官　王宗羿

以上正本係照原本作成。

本裁定不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

書　記　官　劉容辰