

臺灣屏東地方法院民事裁定

114年度潮補字第1269號

原告 林育首

被告 陳品妤

一、上列當事人間請求遷讓房屋等事件，茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，命原告於收受本裁定後5日內補正下列事項，逾期未補正，即駁回原告之訴：

(一)、原告起訴暫已繳納裁判費新臺幣（下同）1,630元。按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。以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價額最高者定之。以一訴附帶請求其起訴後之孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。民事訴訟法第77-1條第2項、第77-2條分別定有明文。又因租賃權涉訟，其租賃定有期間者，以權利存續期間之租金總額為準，民事訴訟法第77條之9前段亦有明文。經查，原告主張被告積欠114年6、7、8月租金，請求被告應給付欠繳租金6萬元、電費49,153元，原告已催告被告限期繳清並終止租約等語，並聲明：1.被告應將坐落屏東縣○○鎮○○路00號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。2.被告應給付原告109,153元，及自民國114年9月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告20,000元。電費另計。又兩造訂立之恆春轉運站商店區租賃契約（下稱系爭租約），其租賃期間、租金及繳納方式之約定如附表所示，其中第3條關於第5、6年之租金部分，雖未載明「每月」2萬5千元，惟觀諸二造約定之租金，第1、2年每月15,000元，第3、4年每月20,000元，則第5、6年按先前每2年調漲5,000元之規律當即為每月25,000元，且契約第4條復約定租金每次應繳1個月份，於每月10日前繳納，堪認前開第5、6年之租金應即為每月25,000元。是系爭租約自114年9月起剩餘之權利存續期間租金總額為960,000元（計算式：20,000元/月×1

8個月+25,000元/月×24個月=960,000元)。是本件訴訟標的價額應核定為1,069,153元【計算式：(一)960,000元+(二)109,153元=1,069,153元】，應徵第一審裁判費14,019元，扣除前繳之裁判費1,630元，尚應補繳12,389元。

(二)、按起訴，應以訴狀表明當事人及法定代理人，提出於法院為之。當事人書狀，應記載當事人姓名及住所或居所；當事人為法人、其他團體或機關者，其名稱及公務所、事務所或營業所。有法定代理人、訴訟代理人者，其姓名、住所或居所，及法定代理人與當事人之關係。民事訴訟法第244條第1項第1款、第116條第1項第1、2款定有明文，此為起訴必備之程式。依原告提出之恆春轉運站商店區租賃契約所載，出租人為「墾丁玩家有限公司」，請具狀陳明本件訴訟之原告究為「墾丁玩家有限公司」？抑或為「林育首」。

(三)、請提出催告被告繳納租金之證明。

(四)、請具狀陳明訴之聲明第二項所請求金額之計算方式及相關證明（例如電費單據）。

二、特此裁定。

中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

潮州簡易庭 法 官 麥元馨

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀並表明抗告理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後10日內補提抗告理由書（須附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

書記官 林語柔

附表

恆春轉運站商店區租賃契約

出租人：墾丁玩家有限公司（以下簡稱為甲方）

承租人：陳品妤（以下簡稱為乙方）

第二條	租賃期限經甲乙双方雙方協議為：6年共(72個
-----	------------------------

	月)自民國112年3月1日至民國118年2月28日止。
第三條	第一、二年租金每個月新台幣壹萬伍仟元整。第三、四年每月貳萬元整。第五、六年兩萬五千元整，乙方不得藉任何理由推延，所承租之範圍（水電費、瓦斯費、電話費、網路、營業費用等）由乙方負責支付。
第四條	每次應繳1個月份，租金於每月10日以前繳納，延遲繳納繳延遲金每日2%。