

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度訴字第1515號

原告

即反訴被告 許芳瑞

訴訟代理人 洪千琪律師

蔡玉燕律師

被告

即反訴原告 元凱資產有限公司

法定代理人 黃勝楠

訴訟代理人 林石猛律師

張思國律師

賴儀真律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本訴原告及反訴原告起訴均未據繳納足額裁判費：

一、按訴訟標的之價額，由法院核定；法院核定訴訟標的之價額，應以起訴時之交易價額為準；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。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；其租金總額超過租賃物之價額者，以租賃物之價額為準；未定期間者，動產以二個月租金之總額為準，不動產以二期租金之總額為準，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77條之2、第77條之9分別定有明文。次按以占有人無權占有為由，請求返還占有物，其訴訟標的之價額，應以所請求返還之標的物之價額為準（最高法院96年度台抗字第248號裁判要旨參照）。

二、本訴部分：

（一）原告起訴主張被告向訴外人台糖股份有限公司（下稱台糖公司）承租坐落高雄市○鎮區○○段00000○00000○0000

01 0地號等土地（下合稱系爭土地），嗣伊於民國106年7月1
02 日向被告承租系爭土地之一部分，兩造並於106年7月17日
03 簽立不動產租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間
04 自106年7月1日起至被告與台糖公司租期屆滿之日止，並
05 約定每月租金新臺幣（下同）20萬元。嗣被告於113年6月
06 間將系爭租約之部分範圍以鐵架圍籬圍起，致伊無法使
07 用，爰依系爭租約、民法第423條規定，請求被告應拆除
08 圍籬，並將該區域返還予伊使用收益等語。

09 （二）經本院向本訴原告確認訴之聲明後，本件原告之聲明為：
10 （一）被告應將坐落系爭土地如高雄市政府地政局前鎮地政事
11 務所114年6月9日函文所附複丈成果圖所示A之範圍（面積
12 1,690平方公尺）交付原告使用收益，並不得妨害原告使
13 用。（二）被告應系爭46之17地號土地上如複丈成果圖所示C
14 （長36公尺、寬3.35公尺）之鐵皮圍籬拆除，並不得妨害
15 原告使用。核原告聲明之請求，均係基於兩造間就系爭租
16 約請求被告應交付使用或不得妨害使用，揆諸前揭規定及
17 說明，本件認屬租賃權涉訟，其租賃定有期限即自106年7
18 月1日至被告與台灣公司租期屆滿之日即116年9月2日止，
19 以此作為權利存續期間之租金總額，查本件係原告於113
20 年8月2日起訴繫屬本院（本院一卷第7頁），該租賃權所
21 餘存續期間應自113年8月2日起至116年9月2日止共1,127
22 日，以兩造租賃契約所定每月租金20萬元計算共計為740
23 萬6,000元（計算式：20萬×1,127日÷30日＝751萬3,333
24 元，元以下四捨五入）；另依複丈成果圖所示A之範圍所
25 示（本院二卷第191、281頁），係坐落系爭土地上，茲初
26 步以坐落最大範圍之系爭46-13地號土地之公告現值每平
27 方公尺5萬0,649元計算租賃物之價額為8,559萬6,810元
28 （計算式：5萬0,649元×1,690平方公尺＝8,559萬6,810
29 元），經比較結果，租金總額並未超過租賃物之價額，依
30 前揭規定所示，核認本訴之訴訟標的價額為751萬3,333
31 元，是應徵第一審裁判費8萬9,484元，扣除原告已繳納之

01 1萬7,335元，尚應補繳7萬2,149元，茲依民事訴訟法第24
02 9條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達翌日起7
03 日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴，特此裁定。

04 三、反訴部分：

05 (一) 反訴原告主張(包含追加)系爭租約係經兩造通謀虛偽意
06 思表示所簽立，實際真意為反訴原告委託原告經營管理凱
07 旋跳蚤市場，嗣兩造於112年10月2日簽立協議書，約定反
08 訴被告應每月給付反訴原告相關項目金額及費用，然反訴
09 被告積欠相關費用後，經伊於113年8月31日終止系爭協議
10 書，反訴被告自無權占用系爭協議約定系爭土地之相關範
11 圍，其所為之占用自屬不當得利，應予返還；又伊為系爭
12 土地之合法占用人，反訴被告另無權占用系爭協議約定以
13 外系爭土地之相關範圍，伊自得請求返還；而反訴被告除
14 於委任期間積欠相關費用外，亦另所受有不當得利，伊亦
15 得請求給付返還。爰依系爭協議、民法第179條、第541條
16 第1項及第962規等規定，為本件反訴之請求等語。

17 (二) 經本院向本訴反訴原告確認訴之聲明後，本件反訴原告之
18 聲明為：(一)反訴被告應將系爭46之16、46之17等地號土地
19 如複丈成果圖所示甲(面積971平方公尺)、乙(A部分除
20 外，扣除A部分面積後為7,560平方公尺)、丙(面積572
21 平方公尺)之範圍(下稱系爭反訴土地範圍)返還反訴原
22 告。(二)禁止反訴被告於第1項所示範圍內為任何使用、收
23 益、管理及經營之行為。(三)反訴被告應給付反訴原告711
24 萬7,282元，及其中410萬元自114年6月3日民事答辯(四)狀
25 暨反訴狀聲明暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起，其中30
26 1萬7,282元自114年11月28日民事反訴擴張聲明暨準備(二)
27 狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。(四)反訴被告應自114年11月28日民事反訴擴張聲明暨
29 準備(二)狀送達翌日起至返還第1項所示丙範圍之土地日
30 止，按月給付反訴原告2萬2,663元。

31 (三) 核反訴原告聲明(一)及(二)部分，自經濟上觀之，其訴訟目的

一致，不超出終局標的範圍即排除反訴被告就系爭反訴土地範圍之占有、使用及收益，揆諸前揭規定及說明，此部分訴訟標的價額應以其中價額最高者定之，又此部分依民法第962條之立法意旨，占有人保護占有之權能，原與所有人相同，所有人對於所有物所有主張之權利，占有人亦得主張之，而反訴原告就聲明(一)既係基於其就系爭反訴土地範圍為合法之占有人，反訴被告無權占用系爭反訴土地範圍而受有不當得利並應予返還，自應採相同解釋而核定訴訟標的價額，是依前揭意旨所示，此部分應以反訴被告占有系爭反訴土地範圍於起訴時之交易價額核定訴訟標的價額。查系爭46之16、46之17地號之公告土地現值分別為每平方公尺5萬2,175元、4萬8,476元（見本院一卷第64至65頁），而系爭反訴土地範圍中，甲範圍坐落系爭46之17地號土地面積為971平方公尺，乙範圍（扣除A部分）坐落系爭46之16地號土地面積為7560平方公尺，丙範圍則坐落系爭46之16地號土地面積為187平方公尺及46之17地號土地面積為385平方公尺，是此部分訴訟標的價額應為4億6,993萬3,181元（計算式：〔971平方公尺×4萬8,476元〕＋〔7560平方公尺×5萬2,175元〕＋〔187平方公尺×5萬2,175元＋385平方公尺×4萬8,476元〕＝4億6,993萬3,181元）。

（四）關於反訴原告聲明(三)請求711萬7,282元部分，(1)其中31萬7,282元部分，係反訴原告主張反訴被告無權占用丙部分土地而受有不當得利，其以其向台糖公司承租系爭土地之年租金與丙部分面積之比例（本院二卷第296頁），計算出反訴被告應給付每月相當於租金之不當得利數額為2萬2,663元（計算式：台糖年租金1,180萬1,531元×丙面積572平方公尺÷承租總面積24821.7平方公尺÷12個月＝2萬2,663元），反訴原告請求自113年9月1日起至114年11月1日止計14個月之不當得利共計31萬7,282元，依前揭規定所示，反訴原告係請求提起反訴前（反訴原告於113年12月1

01 3日提起反訴，本院二卷第9頁）即自113年9月1日起至113
02 年12月12日止計3個月又12日之不當得利數額為7萬7,054
03 元（計算式：2萬2,663元 $\times$ （3+12/30）=7萬7,054元，
04 元以下四捨五入，下同），應計算訴訟標的價額，其餘則
05 不併算其價額。(2)關於680萬元部分（本院二卷299頁），
06 其中反訴原告請求提起反訴前之受任所得金錢計60萬元
07 （依委任契約）及不當得利及更有取得計90萬元共計150
08 萬元部分，應計算訴訟標的價額，其餘則不併算其價額。
09 是核聲明(三)應核定訴訟標的價額為157萬7,054元。

10 (五)關於反訴原告聲明(四)按月給付不當得利2萬2,663元部分，
11 係屬聲明(一)返還丙範圍之附帶請求，依前揭規定所示，不
12 併算其訴訟標的價額。

13 (六)綜上，本件反訴訴訟標的價額應核定為4億7,151萬0,235
14 元（計算式：4億6,993萬3,181元+157萬7,054元=4億7,
15 151萬0,235元），應徵第一審反訴裁判費377萬1,204元
16 ，茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限反訴原告
17 於收受本裁定送達翌日起7日內補繳，逾期不繳，即駁回
18 其訴，特此裁定。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

20 民事第四庭法官 饒志民

21 以上正本係照原本作成。

22 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本
23 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元（若經合法抗告，
24 命補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

25 其餘部分不得抗告。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

27 書記官 林麗文