臺灣臺南地方法院民事裁定

111年度營補字第11號

原　　告　陳琮斌

訴訟代理人　葉張基律師

　　林韋甫律師

被　　告　誠新國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾慶成

一、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9定有明文。查被告向原告承租原告所有之臺南市學甲區溪洲子寮段707-2、708-135、708-136、708-137、708-111、708-112、708-134、709-2、709-8、710-18地號土地（下稱系爭土地）設置太能能電廠，兩造並於民國108年10月10日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭契約），系爭契約第1條約定每筆土地第一階段、第二階段月租金分別為何，而第2條第1款約定「本租約為定期性租賃契約，租賃契約：自本租約簽約日起至本租賃土地太陽能發電系統併網售電日計算20年屆滿日止。」足見系爭租賃契約第一階段屬不定期租賃契約，而第二階段屬定期租賃契約之混合契約。原告起訴訴之聲明：「確認兩造間於108年10月10日所簽署系爭契約，就系爭土地之租賃關係不存在」，自屬租賃權涉訟，依上開規定，第一階段不定期租賃契約部分訴訟標的價額為新臺幣（下同）8,484元（4,242元x2期＝8,484元）、第二階段定期租賃契約其權利存續期間之租金8,136,960元（33,904元x12個月x20年＝8,136,960元）超過租賃物之價額4,271,400元（10170平方公尺x公告現值每平方公尺420元＝4,271,400元），自應以租賃物之價額4,271,400元為訴訟標的價額，是本件訴訟標的價額為4,279,884元，原告應繳裁判費43,372元，惟原告僅繳

納裁判費1,000元，自應補繳裁判費42,372元。

二、至預約係指將來訂立一定契約之契約，兩造針對租賃契約之主給付義務（出租之範圍、租金）均以明示記載於系爭租賃契約，並非約定兩造在太陽能板設置後，始須約定主契約之租賃範圍及租金，顯與原告一再提起之臺灣高等法院臺南分院109年度上字第3號判決事實全然不同。倘原告堅持系爭契約屬預約加上本約，欲確認預約及本約均不存在（起訴狀第6頁記載），則第一階段預約乃預定將來訂立一定之租賃契約，非屬租賃權涉訟，原告確認此預約不存在，係屬財產權涉訟，因客觀上無從判斷原告預約不成立所得之客觀價值為何，依民事訴訟法第77條之12規定，訴訟標的價額應核定為1,650,000元，而第二階段本約部分，已如上述，訴訟標的價額為4,271,400元，是本件訴訟標的價額為5,921,400元，原告應繳裁判費59,707元，惟原告僅繳納裁判費1,000元，自應補繳裁判費58,707元，附此敘明。

三、從而，原告應於裁定送達5日內繳納裁判費42,372元或58,707元，逾期未繳，駁回其訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

臺灣臺南地方法院民事庭

法　官　陳協奇

以上正本係照原本作成。

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；其餘關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　洪季杏