

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度補字第2939號

原 告 廖季琴
廖學義
李碧芳
廖冠稜
廖本欽
廖美雯

被 告 頂善企業股份有限公司

法定代理人 黃學信

上列當事人間請求確認租賃關係終止等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於本裁定送達後10日內，繳納第一審裁判費新臺幣376萬6045元，逾期未補正，即駁回原告之訴。

理 由

一、按提起民事訴訟，應依民事訴訟法規定繳納裁判費，此為必須具備之程式。又原告之訴，有起訴不合程式或不備其他要件之情形，法院應以裁定駁回之，但其情形可以補正者，審判長應定期間命其補正，民事訴訟法第249條第1項但書第6款定有明文。復按訴訟標的之價額，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項定有明文。再按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條之2第1項、第2項亦有明定。又以

01 租賃關係已經終止為原因，請求返還土地或遷讓房屋之訴，
02 係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標
03 的，其訴訟標的價額應以起訴時土地或房屋之交易價額為準
04 （最高法院107年台抗字第117號裁定意旨參照）。復地政機
05 關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於
06 一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價
07 格，可作為核定訴訟標的價額之基準。至土地公告現值係直
08 轄市或縣（市）政府依平均地權條例第46條規定，對土地價
09 值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據為核定訴訟標的價
10 額之參考，但非當然與市價相當。倘原告起訴時訴訟標的之
11 市場實際成交價額，高或低於公告現值，仍應以市場實際交
12 易價額為準（最高法院110年度台抗字第325號裁定意旨參
13 照）。末按終止後之租賃物返還請求權，與其依租約約定之
14 租金請求權，二者訴訟標的並不相同，且非同時存在，自無
15 主從關係，該租金請求尚非返還房地之附帶請求，應與返還
16 房地之訴訟標的合併計算其價額（最高法院107年度台抗字
17 第897號裁定意旨參照）。

18 二、經查：

19 (一)本件原告訴之聲明為：1.確認兩造間就坐落臺中市○○區
20 ○○○段00地號土地（面積：2395.81平方公尺，下稱系爭
21 土地）之土地租賃關係不存在。2.被告應將坐落系爭土地上
22 之房屋及其他工作物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告。
23 3.被告應給付原告如附表一所示累積總請求金額，及自各期
24 款項到期日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定
25 遲延利息。4.被告應給付原告自民國114年11月1日起至實際
26 返還系爭土地之日止，於每月1日給付原告如附表一「每月
27 應收租金」欄所示金額，及自各期款項到期日起至清償日
28 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息。

29 (二)觀諸原告訴之聲明第1.項，雖與訴之聲明第2.項分屬不同訴
30 訟標的，惟其終局經濟目的同一，均係租賃契約終止後，為
31 達成原告就系爭土地所有權圓滿行使之狀態，應依其中價額

01 最高者定之，是上開聲明訴訟標的價額之核定應以系爭土地
02 之交易價額為準。經本院依職權查詢臺中市政府地政局158
03 空間資訊網、內政部不動產交易實價查詢服務網之結果，位
04 處臺中市西屯區與系爭土地同段之他土地於113年迄今之每
05 平方公尺交易單價介於新臺幣（下同）13萬餘元至25萬餘元
06 間，其中最靠近起訴日與系爭土地坐落位置相近、均面臨臺
07 中市西屯區經貿路2段、公告土地現值同為13萬6000元，且
08 使用分區同為第一之一種住○區○○段000地號土地（下稱
09 188號土地），於113年5月1日之每平方公尺交易單價為19萬
10 5451元，應趨近於系爭土地客觀之市場交易價格，是以188
11 號土地為系爭土地之交易價格標準應屬合理。而系爭土地之
12 總面積為2395.81平方公尺，則依上開標準，系爭土地於起
13 訴時之交易價格為4億6826萬3460元（計算式：19萬5451元
14 \times 2395.81平方公尺=4億6826萬3460元，元以下四捨五
15 入），是上開訴訟標的價額核定為4億6826萬3460元。

16 (三)原告訴之聲明第3.項乃請求被告給付積欠之租金及其遲延利
17 息，與第1.、2.項聲明之訴訟標的並不相同，且非同時存
18 在，並無主從關係，應與返還土地之訴訟標的合併計算其價
19 額。另兩造租賃契約第3條所約定之付款日為每2個月之首月
20 15日，故各期款項之遲延利息應自各期到期日翌日即奇數月
21 16日起算，又依民事訴訟法第77條之2第2項規定，應合併計
22 算起訴前所生已可確定之數額，是第3.項聲明之訴訟標的價
23 額核定為257萬8410元（計算式：附表二之2人合計給付總額
24 256萬4062元+附表三之4人合計給付總額1萬4348元=257萬
25 8410元，其中利息部分計算式詳如附表二、三利息欄所示，
26 元以下四捨五入）。而訴之聲明第4.項係附帶請求起訴後相
27 當於租金不能使用系爭土地之損失，則不併算其價額。

28 三、綜上，本件訴訟標的價額核定為4億7084萬1870元（計算
29 式：4億6826萬3460元+257萬8410元=4億7084萬1870
30 元），應徵第一審裁判費376萬6045元。茲依民事訴訟法第
31 249條第1項但書規定，限原告於本裁定送達10日內補繳，逾

01 期不繳，即駁回其訴。

02 四、依民事訴訟法第249條第1項但書，裁定如主文。

03 中 華 民 國 114 年 11 月 30 日

04 民事第一庭 法官 廖聖民

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀（須附繕
07 本），並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日

09 書記官 陳鉉岱

10 附表一：（幣別：新臺幣。紀元：民國。下同）

編號	原告姓名	土地應有部分(萬分之)	每月應收租金	114年4月1日至同年5月31日積欠租金	114年6月1日至同年10月31日積欠租金	累積總求金額
1	廖學義	49,610	179,770元	179,770元×2個月=359,540元	179,770元×5個月=898,850元	1,258,390元
2	李碧芳	49,610	179,770元	179,770元×2個月=359,540	179,770元×5個月=898,850元	1,258,390元
3	廖冠稜	195	707元	0(已兌現)	707元×5個月=3,535元	3,535元
4	廖本欽	195	707元	0(已兌現)	707元×5個月=3,535元	3,535元
5	廖季琴	195	707元	0(已兌現)	707元×5個月=3,535元	3,535元
6	廖美雯	195	707元	0(已兌現)	707元×5個月=3,535元	3,535元
合計		100,000	362,368元 【原告僅請求 362,366 元】	719,080元	1,811,840元	2,530,920元

01 附表二：（廖學義、李碧芳各自請求之各月租金及計算至起訴前
 02 一日之遲延利息）
 03

請求項目	類別	計算本金	起算日	終止日	年息	給付總額
114年4月份租金：17萬9,770元	利息	17萬9,770元	114年3月16日	114年11月12日	5%	5,959.5元
	小計					5,959.5元
114年5、6月份租金：35萬9,540元	利息	35萬9,540元	114年5月16日	114年11月12日	5%	8,914.62元
	小計					8,914.62元
114年7、8月份租金：35萬9,540元	利息	35萬9,540元	114年7月16日	114年11月12日	5%	5,910.25元
	小計					5,910.25元
114年9、10月份租金：35萬9,540元	利息	35萬9,540元	114年9月16日	114年11月12日	5%	2,856.62元
	小計					2,856.62元
每人合計						128萬2,031元
廖學義、李碧芳2人合計						256萬4,062元

04 附表三：（廖冠稜、廖本欽、廖季琴、廖美雯各自請求之各月租
 05 金及計算至起訴前一日之遲延利息）
 06

請求項目	類別	計算本金	起算日	終止日	年息	給付總額
114年6月份租金：707元	利息	707元	114年5月16日	114年11月12日	5%	17.53元
	小計					17.53元
114年7、8月份租金：1,414元	利息	1,414元	114年7月16日	114年11月12日	5%	23.24元
	小計					23.24元
114年9、10月份租金：1,414元	利息	1,414元	114年9月16日	114年11月12日	5%	11.23元

(續上頁)

01

	小計	11.23元
每人合計		3,587元
廖冠稜、廖本欽、廖季琴、廖美雯4人合計		1萬4,348元