

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度補字第3057號

原告 八方金崙地熱電力股份有限公司

法定代理人 周衛民

被告 王東揚
潤遠能源股份有限公司

法定代理人 周衛民

被告 羅美花

上列當事人間請求確認租賃關係存在等事件，本院裁定如下：

主 文

本件訴訟標的價額核定為新臺幣2,406,720元。

原告應於本裁定送達後5日內，繳納第一審裁判費新臺幣29,697元，逾期未繳納，即駁回其訴。

理 由

一、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；其租金總額超過租賃物之價額者，以租賃物之價額為準，同法第77條之9亦有明文。該所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，承租人對出租人請求確認租賃關係存在，或請求交付租賃物，均係主張對租賃標的物有一時的占有使用為標的，其訴訟標的價額應依上述標準據以核定（最高法院112年度台抗字第714號裁定意旨參照）。

二、本件原告主張臺東縣○○里○○段000地號土地（下稱系爭

01 土地)為被告羅美花所有，被告羅美花於民國111年4月25日
02 與被告王東揚、潤遠能源股份有限公司(下稱潤遠公司)簽
03 立租賃契約(下稱系爭租約)，將系爭土地出租予被告王東
04 揚、潤遠公司，並同意被告王東揚、潤遠公司為轉租行為；
05 被告王東揚、潤遠公司於同日與原告簽立租賃契約(下稱系
06 爭轉租契約)，將系爭土地轉租原告作為地熱發電廠(下稱
07 系爭發電廠)之申設與興建，亦經被告羅美花於轉租之租賃
08 契約以地主身分蓋印同意。詎被告羅美花於114年6月11日寄
09 發存證信函以被告潤遠公司積欠租金為由，以函到日終止系
10 爭租約，並請求被告潤遠公司於114年6月30日前以現狀將系
11 爭土地返還被告羅美花；被告王東揚亦寄發存證信函主張原
12 告積欠被告羅美花租金，主張以函到日終止系爭轉租契約，
13 並請求原告於114年6月30日前將系爭土地以現狀返還被告羅
14 美花。惟被告羅美花對被告潤遠公司終止系爭租約、被告王
15 東揚對原告終止系爭轉租契約之行為，均於法未合，不生終
16 止契約效力，且被告潤遠公司於被告羅美花為合法之租金支
17 付催告及租約終止權行使前，亦已補足欠租，被告羅美花不
18 得終止系爭租約，然被告羅美花、王東陽仍否認原告依系爭
19 轉租契約與被告王東揚、潤遠公司有租賃關係，且對被告羅
20 美花就系爭土地有使用權。並聲明：(一)確認原告與被告王東
21 陽及被告潤遠公司間就系爭土地之租賃關係存在；(二)確認原
22 告就被告羅美花所有系爭土地之使用權存在。

23 三、查，系爭轉租契約第3條以系爭發電廠於籌備期、建置期、
24 營運期區分不同階段計算租金，原告雖主張系爭發電廠迄今
25 仍屬於籌設期間，然如僅以籌設期間之每年新臺幣(下同)
26 2萬元計算其權利存續期間之租金總額，顯屬過低。復按系
27 爭轉租契約第3條第(五)項約定：「籌備期押金新台幣300萬元
28 整。」，考量押金係擔保原告於租賃期間對於出租人之債
29 務，此金額新臺幣(下同)300萬元應得作為原告於籌備期
30 期間租金總額之參考標準。惟系爭土地於起訴時之交易價值
31 為2,406,720元(計算式：114年1月公告土地現值160元/平

01 方公尺×15,042平方公尺=2,406,720元)，顯低於上開籌備
02 期期間租金總額參考標準之300萬元，依上開規定應以系爭
03 土地之交易價值核定本件訴訟標的價額。至於原告第1、2項
04 聲明分別請求確認對被告王東陽、潤遠公司就系爭土地之租
05 賃關係存在，及確認就被告羅美花所有系爭土地之使用權存
06 在，其經濟目的同一，不併算其價額。是本件訴訟標的價額
07 應核定為2,406,720元，應徵第一審裁判費29,697元，茲依
08 民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定
09 送達後5日內補繳，逾期不繳，即駁回其訴。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日
11 民事第五庭 法官 潘怡學

12 上正本係照原本作成。

13 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
14 本），並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

15 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日
16 書記官 賴玉真