

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度補字第438號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 黃朝貴律師

被告 家苑健康股份有限公司

兼法定代理

人 江承彬

一、上列當事人間請求返還租賃物等事件，原告起訴未據繳納裁判費。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。次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。再按以租賃關係已經終止為原因，請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為準（最高法院32年抗字第765號判例參照）。

二、本件原告主張如附表一、二所示之土地及建物（下稱系爭房地）為其所有，緣原告與被告家苑健康股份有限公司（下稱家苑公司）前於民國113年6月5日簽訂房地租賃契約書，由原告將系爭房地出租被告家苑公司經營，復於113年9月20日與被告即家苑公司負責人江承彬簽訂協議書，由被告江承彬擔任被告家苑公司租賃契約之連帶保證人；詎被告家苑公司於租約存續期間有多項重大違約情事，經原告多次催告改善未果，嗣原告已於114年3月11日終止租約，為此，依民法第

01 767條第1項、第455條、第432條、第227條第1項、第2項規
02 定、上開房地租賃契約書、協議書約定，提起本件訴訟，請
03 求被告家苑公司將系爭房地返還，及被告連帶給付債務不履
04 行之損害賠償等語。而如附表一所示土地之面積、公告現值
05 及如附表二所示建物之最新房屋稅課稅現值各如附表所示，
06 有土地登記第二類謄本影本1份、臺南市政府財政稅務局臺
07 南分局114年4月25日南市財南字第1143214241號函檢附之11
08 4年課稅現值資料1份附卷可參（見本院卷第33頁至第34頁、
09 第299頁至第301頁），合計價額為新臺幣（下同）377,500,
10 120元【計算式：318,201,720元+59,298,400元=377,500,
11 120元】；另聲明第2項附帶請求之損害賠償248,641元（見
12 本院卷第19頁至第22頁），均係起訴前所生，數額已可確
13 定，自應依民事訴訟法第77條之2第1項規定合併計算。從
14 而，本件訴訟標的價額核定為377,748,761元【計算式：37
15 7,500,120元+248,641元=377,748,761元】，應徵收第一
16 審裁判費3,049,175元，茲依民事訴訟法第249條第1項但書
17 之規定，限原告於收受本裁定送達後14日內補繳，逾期不補
18 正，即駁回其訴，特此裁定。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 6 日

20 民事第四庭 法官 徐安傑

21 以上正本證明與原本無異。

22 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
23 日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 6 日

25 書記官 顏珊姍

26 附表一：

27

土地地號	應有 部分	面積（平 方公尺）	114年土地公 告現值（元/ 平方公尺）	價額（小數點以 下四捨五入）
臺南市○區○○○段00地號土地	全部	3,700.02	86,000元	318,201,720元

28 附表二：

編號	建物建號	應有部分	課稅現值（即價額）
1	臺南市○區○○○段0000○號建物即門牌號碼臺南市○區○○○○○○路0號房屋	全部	457,700元
2	同段1055建號建物即門牌號碼崇賢六路7號房屋	全部	623,100元
3	同段1056建號建物即門牌號碼崇賢六路5號房屋	全部	664,300元
4	同段1057建號建物即門牌號碼崇賢六路3號房屋	全部	663,700元
5	同段1058建號建物即門牌號碼崇賢六路1號房屋	全部	649,300元
6	同段1059建號建物即門牌號碼巴克禮路25號房屋	全部	795,700元
7	同段1060建號建物即門牌號碼巴克禮路23號房屋	全部	813,100元
8	同段1061建號建物即門牌號碼巴克禮路21號房屋	全部	624,700元
9	同段1062建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之1房屋	全部	597,400元
10	同段1063建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之2房屋	全部	597,400元
11	同段1064建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之3房屋	全部	394,700元
12	同段1065建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之5房屋	全部	394,700元
13	同段1066建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之6房屋	全部	759,700元
14	同段1067建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之7房屋	全部	761,100元
15	同段1068建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之8房屋	全部	302,900元
16	同段1069建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之9房屋	全部	303,200元
17	同段1070建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之10房屋	全部	611,400元
18	同段1071建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之11房屋	全部	615,200元
19	同段1072建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之12房屋	全部	616,700元
20	同段1073建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之13房屋	全部	613,700元
21	同段1074建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之15房屋	全部	613,700元
22	同段1075建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之16房屋	全部	613,700元
23	同段1076建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之17房屋	全部	613,700元
24	同段1077建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之18房屋	全部	909,700元
25	同段1078建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之19房屋	全部	347,400元
26	同段1079建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之20房屋	全部	347,400元
27	同段1080建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之21房屋	全部	347,900元
28	同段1081建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之22房屋	全部	820,300元
29	同段1082建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之23房屋	全部	311,000元
30	同段1083建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之25房屋	全部	308,900元
31	同段1084建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之26房屋	全部	619,500元
32	同段1085建號建物即門牌號碼崇賢六路9號2樓之27房屋	全部	643,700元

33	同段1086建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之1房屋	全部	394,500元
34	同段1087建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之2房屋	全部	394,700元
35	同段1088建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之3房屋	全部	394,700元
36	同段1089建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之5房屋	全部	394,700元
37	同段1090建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之6房屋	全部	795,400元
38	同段1091建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之7房屋	全部	795,600元
39	同段1092建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之8房屋	全部	301,600元
40	同段1093建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之9房屋	全部	302,100元
41	同段1094建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之10房屋	全部	610,300元
42	同段1095建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之11房屋	全部	610,300元
43	同段1096建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之12房屋	全部	610,300元
44	同段1097建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之13房屋	全部	611,200元
45	同段1098建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之15房屋	全部	611,200元
46	同段1099建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之16房屋	全部	611,200元
47	同段1100建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之17房屋	全部	615,000元
48	同段1101建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之18房屋	全部	924,500元
49	同段1102建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之19房屋	全部	345,600元
50	同段1103建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之20房屋	全部	345,600元
51	同段1104建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之21房屋	全部	346,200元
52	同段1105建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之22房屋	全部	823,500元
53	同段1106建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之23房屋	全部	311,000元
54	同段1107建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之25房屋	全部	308,900元
55	同段1108建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之26房屋	全部	619,300元
56	同段1109建號建物即門牌號碼崇賢六路9號3樓之27房屋	全部	643,300元
57	同段1110建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之1房屋	全部	394,500元
58	同段1111建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之2房屋	全部	394,700元
59	同段1112建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之3房屋	全部	394,700元
60	同段1113建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之5房屋	全部	394,700元
61	同段1114建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之6房屋	全部	795,200元
62	同段1115建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之7房屋	全部	795,400元
63	同段1116建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之8房屋	全部	301,600元
64	同段1117建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之9房屋	全部	302,100元
65	同段1118建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之10房屋	全部	610,000元
66	同段1119建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之11房屋	全部	612,800元

67	同段1120建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之12房屋	全部	612,800元
68	同段1121建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之13房屋	全部	610,900元
69	同段1122建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之15房屋	全部	610,900元
70	同段1123建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之16房屋	全部	610,900元
71	同段1124建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之17房屋	全部	614,800元
72	同段1125建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之18房屋	全部	924,200元
73	同段1126建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之19房屋	全部	345,600元
74	同段1127建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之20房屋	全部	345,600元
75	同段1128建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之21房屋	全部	346,200元
76	同段1129建號建物即門牌號碼崇賢六路9號4樓之22房屋	全部	823,100元
77	同段1130建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之1房屋	全部	394,500元
78	同段1131建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之2房屋	全部	394,700元
79	同段1132建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之3房屋	全部	394,700元
80	同段1133建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之5房屋	全部	394,700元
81	同段1134建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之6房屋	全部	794,600元
82	同段1135建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之7房屋	全部	795,400元
83	同段1136建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之8房屋	全部	302,100元
84	同段1137建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之9房屋	全部	610,000元
85	同段1138建號建物即門牌號碼崇賢六路9號5樓之10房屋	全部	610,000元
86	同段1139建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之1房屋	全部	394,500元
87	同段1140建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之2房屋	全部	394,700元
88	同段1141建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之3房屋	全部	394,700元
89	同段1142建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之5房屋	全部	394,700元
90	同段1143建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之6房屋	全部	795,200元
91	同段1144建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之7房屋	全部	795,400元
92	同段1145建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之8房屋	全部	304,900元
93	同段1146建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之9房屋	全部	610,000元
94	同段1147建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之10房屋	全部	610,000元
95	同段1148建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之11房屋	全部	315,600元
96	同段1149建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之12房屋	全部	315,600元
97	同段1150建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之13房屋	全部	316,400元
98	同段1151建號建物即門牌號碼崇賢六路9號6樓之15房屋	全部	703,400元
99	同段1152建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之1房屋	全部	394,500元
100	同段1153建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之2房屋	全部	394,700元

(續上頁)

01

101	同段1154建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之3房屋	全部	394,700元
102	同段1155建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之5房屋	全部	394,700元
103	同段1156建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之6房屋	全部	795,200元
104	同段1157建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之7房屋	全部	795,400元
105	同段1158建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之8房屋	全部	304,900元
106	同段1159建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之9房屋	全部	610,000元
107	同段1160建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之10房屋	全部	610,000元
108	同段1161建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之11房屋	全部	315,600元
109	同段1162建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之12房屋	全部	315,600元
110	同段1163建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之13房屋	全部	316,400元
111	同段1164建號建物即門牌號碼崇賢六路9號7樓之15房屋	全部	702,900元
合計			59,298,400元