

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度補字第679號

原告 沙淘宮
法定代理人 楊登源
訴訟代理人 林世勳律師
龔芮婷律師
蔡長勛律師

被告 吳美慧

上列當事人間請求調整租金等事件，本院裁定如下：

主 文

原告應於收受本裁定送達後7日內補繳第一審裁判費新臺幣12,160元，如逾期未繳，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；以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之；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1第1、2項、第77條之2第1項本文、同條第2項分別定有明文。

二、本件原告起訴聲明：(一)被告承租原告所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）面積29.3坪，其租金自起訴狀繕本送達被告翌日起，調整為每半年租金按政府該期所課徵地價稅3倍計算之金額；(二)被告應將坐落系爭土地如起訴狀附圖1所示編號甲部分（面積2平方公尺）之建物（下稱系爭建物）拆除，並將該部分土地返還予原告；(三)被告應給付原告新臺幣（下同）28,354元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起，按週年利率百分之5計算之利息；(四)被告應自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還聲明第2項土地之日止，按月給付原告471元；(五)願供擔保，請准宣告聲明第2至4項假執行。經查：

01 (一)上開聲明第1項部分：

02 1. 按因定期給付或定期收益涉訟，以權利存續期間之收入總數
03 為準；期間未確定時，應推定其存續期間，但其期間超過10
04 年者，以10年計算，同法第77條之10亦有明文。又不定期限
05 之租賃，其增加租金之訴，應以推定其存續期間增加租金之
06 總數，為其訴訟標的價額（最高法院74年度台抗字第326號
07 裁定意旨參照）；未定期限之不動產出租人，依民法第442
08 條規定之調整租金請求權，對承租人提起請求增加租金之
09 訴，非屬民事訴訟法第77條之9之因租賃權而涉訟，應依同
10 法第77條之10規定核算訴訟標的價額；且因租賃期間未確
11 定，應以10年推定其權利存續期間核定之（臺灣高等法院10
12 9年度抗字第129號裁定意旨參照）。

13 2. 原告主張兩造間就系爭土地面積29.3坪部分，存有不定期租
14 賃關係，請求將系爭土地面積29.3坪租金之計算方式自「每
15 半年租金按政府所課徵地價稅加倍計算」提高為「每半年租
16 金按政府所課徵地價稅3倍計算」，揆諸前開規定及見解，
17 核屬民事訴訟法第77條之10所規定之「因定其收益而涉
18 訟」，其權利存續期間應以10年計算。又調整後增加之租金
19 數額為原租金數額之2分之1，參以被告於民國114年繳納之
20 租金為129,244元（見本院卷第18頁），則聲明第1項之訴訟標
21 的價額應核定為646,220元（計算式：129,244×1/2×10年=64
22 6,220）。

23 (二)上開聲明第2、3、4項部分：

24 1. 按請求拆屋還地之訴，係以土地返還請求權為訴訟標的，其
25 訴訟標的價額應以土地之交易價額即市價為準。土地若無實
26 際交易價額，得以原告起訴時土地當期公告現值為交易價
27 額，核定訴訟標的價額（最高法院101年度台抗字第605號裁
28 定意旨參照）。

29 2. 原告主張依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將
30 系爭建物拆除並將占有土地返還原告，並依民法第179條規
31 定，請求原告返還相當於租金之利益28,354元及按月給付相

01 當於租金之利益471元，則核定本件訴訟標的之價額，自應
02 按起訴之聲明所請求拆除系爭建物並返還占有土地於起訴時
03 之交易價額及起訴前已發生之不當得利28,354元合併計算。
04 而系爭土地起訴時115年之公告現值為每平方公尺121,533
05 元，有公告土地現值及公告地價查詢資料可參(見本院卷第4
06 1頁)，占有面積為2平方公尺，則聲明第2項之訴訟標的價額
07 應核定為243,066元(計算式： $121,533 \times 2 = 243,066$)。又原
08 告請求返還相當於租金之不當得利28,354元之期間，係自11
09 0年6月30日起算至115年6月30日，而原告於115年6月24日起
10 訴，則起訴前所發生不當得利合計為28,244元【①115年6
11 月23日至111年1月1日之期間，金額為25,328
12 元，計算式：申報地價每平方公尺28,264元 $\times$ 無權占用
13 面積2平方公尺 $\times$ 10% $\div$ 12個月 $\times$ (54-7/30)=25,32
14 7.68。②110年12月31日至同年6月30日，共計6個月，金額
15 為2,916元，計算式：公告地價每平方公尺36,451元 $\times$ 80% $\times$ 無
16 權占用面積2平方公尺 $\times$ 10% $\div$ 12個月 $\times$ 6個月=2,916.08，小數
17 點後四捨五入。①25,328元+②2,916元=28,244元】。準
18 此，上開聲明第2、3項訴訟標的價額應核定為271,310元
19 【計算式：243,066元+28,244元=271,310元】。就聲明第
20 4項，原告係請求被告返還起訴狀繕本送達被告後無權占有
21 聲明第2項所示土地之相當於租金不當得利，依民事訴訟法
22 第77條之2第2項，附帶請求返還起訴後之相當於租金不當得
23 利，應不併算其價額，故聲明第4項部分不計入訴訟標的價
24 額。

25 (三)又聲明第1、2、3項訴訟目的各異，應合併計算訴訟標的價
26 額，是本件訴訟標的價額應核定為917,530元(計算式： 64
27 $6,220 + 271,310 = 917,530$)，依民事訴訟法第77條之13
28 規定(另2經臺灣高等法院報請司法院核准加徵10分之3)，
29 徵收第一審裁判費12,160元。

30 三、依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定
31 送達後7日內如數補繳第一審裁判費，倘逾期未繳，即駁回

原告之訴，特此裁定。

中華民國 115 年 7 月 29 日

民事第二庭 法官 俞亦軒

以上正本證明與原本無異

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1,500元整；
關於命補繳裁判費部分，不得抗告。

中華民國 115 年 7 月 29 日

書記官 林芳聿