

臺灣高等法院民事裁定

114年度上易字第145號

上訴人 嘉烽實業有限公司

嘉通營造有限公司

華固企業股份有限公司

共 同

法定代理人 李正豐

被上訴人 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 龍筱文

曾瑞文

陳婷玉

被上訴人 台灣金聯資產管理股份有限公司

法定代理人 宮文萍

訴訟代理人 陳永嚴律師

01 上列當事人間確認優先承買權存在事件，上訴人對於中華民國11
02 3年7月12日臺灣新北地方法院112年度重訴更一字第7號第一審判
03 決，提起上訴，並為訴之變更，本院裁定如下：

04 主 文

05 核定本件訴訟標的價額為新臺幣壹仟貳佰陸拾貳萬肆仟壹佰伍拾
06 玖元。上訴人應於收受本裁定正本送達後7日內，補繳裁判費新
07 臺幣壹拾柒萬捌仟貳佰陸拾陸元，逾期未繳納，即駁回其上訴及
08 變更之訴。

09 理 由

10 一、按於第二審為訴之變更、追加者，其裁判費之徵收，依前條
11 第3項規定，並準用前項規定徵收之，民事訴訟法第77條之1
12 6第2項定有明文，此為必須具備之程式。於第二審為訴之變
13 更、追加者，若未依上開規定繳納裁判費，訴之變更、追加
14 為不合法，但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補
15 正，如不於期間內補正，應以裁定駁回，同法第463條規定
16 準用第249條第1項第6款規定。次按，訴訟標的之價額，由
17 法院核定；核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為
18 準，無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準。以
19 一訴主張數項標的者，其價額合併計算之，但所主張之數項
20 標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其中價
21 額最高者定之，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77
22 條之2第1項分別定有明文。又因租賃權涉訟，其租賃定有期
23 間者，以權利存續期間之租金總額為準。其租金總額超過租
24 賃物之價額者，以租賃物之價額為準，民事訴訟法第77條之
25 9亦有明文。

26 二、經查，上訴人原上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人
27 有租用坐落於新北市○○區○○○段○○○○段000○00○0
28 00○00○000○00地號等3筆土地（下稱系爭基地）之事實，
29 並於系爭基地上有建築房屋（即建號為新北市○○區○○○
30 段○○○○段0000○號、0000建號、0000建號等3筆未辦保
31 存登記房屋，以下稱系爭增建物）之事實，且按與出租人之

01 契約約定（詳全案卷）為上訴人所有等事實存在（見本院卷
02 第150、154頁）。嗣於114年4月22日之言詞辯論期日，變更
03 訴之聲明為：（一）確認上訴人有承租系爭基地之事實。（二）確認
04 上訴人有增建系爭增建物之事實，按照租賃契約該系爭增建
05 物為上訴人所有（見本院卷第150至152頁）。茲就前揭變更
06 之訴訴訟標的價額核定如附表一所示，上開（一）、（二）聲明經核
07 定訴訟標的價額各為12,224,159元、400,000元，合計12,62
08 4,159元，應徵第二審裁判費184,716元，扣除上訴人已繳納
09 6,450元，尚應補繳178,266元【計算式：184,716元-6,450
10 元=178,266元】，爰限其於本裁定正本送達7日內如數向本
11 院補繳，逾期即駁回其上訴及變更之訴。

12 三、爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

14 民事第三庭

15 審判長法官 李昆霖

16 法官 吳素勤

17 法官 何悅芳

18 正本係照原本作成。

19 核定訴訟標的價額部分，如不服裁定得於收受送達後10日內向本
20 院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1500元（若經合法抗告，命
21 補繳裁判費之裁定，並受抗告法院之裁判）。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

23 書記官 常淑慧

24 附表：上訴人聲明第一、二項訴訟標的之價額

變更之訴（見本院卷第152頁）	訴訟標的價額之核定
（一）確認上訴人有承租系爭基地之事實	本項訴之聲明，核屬因租賃權涉訟事件，關於訴訟標的價額之計算，應以租賃物權利存續期間之租金總額，與其起訴時之交易價額，二者中低者為計算基礎。依上訴人與本案系爭基地原所有人

01

	<p>李進來間之「不動產租賃暨合作發展契約書」(下稱系爭租約)第四條「擔保金與租金躉繳及管理服務委託」規定：「(-)原訂租金每個月新台幣壹拾萬元整」(參原審板簡卷第61、63頁)。系爭租約之土地及建物之價額為245,800,477元(計算式：土地價額244,059,777元+建物價額1,740,700元=245,800,477元，詳參附表二、三)，聲明第1項之系爭基地價額為123,857,004元【計算式：37,293,000+37,293,000+49,271,004=123,857,004】，系爭增建物之價額為1,339,000元【計算式：427,500+378,300+533,200=1,339,000】，系爭基地與系爭增建物於權利存續期間之租金總額為12,224,159元(小數點後四捨五入)【計算式：(系爭基地123,857,004+系爭增建物1,339,000元)÷(承租之土地244,059,777元+建物1,740,700元)×10萬×240月(即20年)=12,224,159元】，低於系爭基地之拍定金額1億7176萬元(本院卷第167至168頁、第179至180頁)，是聲明第1項之訴訟標的價額應以租金總額為準，故本項聲明之訴訟標的價額為12,224,159元。</p>
<p>(二)確認上訴人有增建系爭增建物之事實，按照租賃契約該系爭增建物為上訴人所有</p>	<p>本項訴之聲明，依建物之交易價值定之。查系爭增建物第0000號及第0000號建物之拍定金額各40,000元，第0000號建物之拍定金額為320,000元，有原法院民事執行處函文、不動產權利移轉證書可稽(本院卷第168至169頁、第180頁至181頁)，是系爭增建物之拍定金額合計400,000元。</p>

02

附表二：系爭租約承租之土地價額(合計244,059,777元)

03

編號	地號	面積/m ²	公告現值	價額 (面積×公告現值)	出處 (本院 個資卷)
----	----	-------------------	------	-----------------	-------------------

1	新北市○○區 ○○○段○○ ○○段00000地 號全部	19	237,000	4,503,000	第255頁
2	新北市○○區 ○○○段○○ ○○段00000地 號全部	92	401,000	36,892,000	第257頁
3	新北市○○區 ○○○段○○ ○○段00000 地號全部	93	401,000	37,293,000	第259頁
4	新北市○○區 ○○○段○○ ○○段00000 地號全部	93	401,000	37,293,000	第260頁
5	新北市○○區 ○○○段○○ ○○段00000 地號全部	63	401,000	25,263,000	第261頁
6	新北市○○區 ○○○段○○ ○○段00000 地號全部	162	304,142	49,271,004	第263頁
7	苗栗縣○○鎮 ○○段000地號 土地全部	255.13	7,400	1,887,962	第5頁
8	新北市○○區 ○○段000地號	總面積： 9,565 甲方持有： 4897/20000 0	220,568	51,656,811	第7頁

(續上頁)

01

	合計			244,059,777	
--	----	--	--	-------------	--

02

附表三：系爭租約承租之建物價額(合計1,740,700元)

03

編號	門牌號	公告現值	出處 (本院 卷)
1	新北市○○區○○路○段000號1-4樓	427,500	第241頁
2	新北市○○區○○路○段000號1-4樓	378,300	第242頁
3	新北市○○區○○街00號1-4樓	533,200	第243頁
4	新北市○○區○○街000號4樓	401,700	第244頁
	合計	1,740,700	