

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事裁定

113年度彰補字第1078號

原告 吳霖租賃物業有限公司

法定代理人 謝昊澐

上列原告與被告王俊瑋間請求遷讓房屋等事件，原告應於收受本裁定之日起10日內，補正及陳報下列事項，如第二、三項逾期未補正，即駁回其訴，特此裁定。

應補正或陳報之事項：

一、應陳報之事項：

(一)陳報彰化縣○○市○○段○○○段00000○號建物(即門牌號碼彰化縣○○市○○路000號12樓之3，下稱系爭房屋)之交易價額，並提供相關資料供本院參考(如購入系爭房屋之買賣文件、價金收據、估價報告、近期相鄰同類不動產成交行情證明、房屋稅籍證明書等)。

(二)原告應陳報被繼承人王嘉琪之除戶戶籍謄本、繼承系統表，及其全體繼承人之最新戶籍謄本(記事欄請勿省略)，並陳報其繼承人有無向法院聲請拋棄繼承或選任遺產管理人

(三)租賃權亦財產權一種，應由全體繼承人共同繼承而為共同共有，依民法第263條準用第258條規定，上訴人如欲終止租約，應向全體繼承人為之，始生終止租約之效力(最高法院62年台上字第892號判決意旨參照)。準此，原告係與訴外人王嘉琪簽訂房屋租賃契約，然王嘉琪已於民國113年6月11日死亡，原告應向王嘉琪之全體繼承人為終止租約之意思表示，始生合法終止租約之效力。次查，王嘉琪之繼承人王瓊雲、王俊瑋、陳則瑜等均已聲請拋棄繼承，經本院於113年8月9日彰院毓家康113年度司繼字第1331號准予備查在案，則被告王俊瑋已非王嘉琪之繼承人，如繼承人之有無不明，原告應查明王嘉琪是否有經法院選任遺產管理人，並向王嘉琪之遺產管理人為終止租約之意思表示，始生合法終止效力。原告應陳報王嘉琪之遺產管理人或提出已向法院聲請遺產管

01 理人之證據，及提出已向王嘉琪之遺產管理人催告終止租約
02 之相關證據(如郵局存證信函之送達證明)。

03 (四)陳報系爭房租收付款明細表、系爭房屋(外觀)之現況彩色照
04 片。

05 二、原告應按陳報租賃標的之交易價額，加計起訴狀訴之聲明第
06 二項請求之已到期租金新臺幣(下同)34,800元後，依民事訴
07 訟法第77條之13規定繳納第一審應徵之裁判費。

08 三、原告之訴，當事人不適格者，法院得不經言詞辯論，逕以判
09 決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補
10 正。前二項情形，原告之訴因逾期未補正經裁判駁回後，不
11 得再為補正，民事訴訟法第249條第2項第1款、第3項分別定
12 有明文。所謂當事人適格者，係指當事人就具體特定之訴
13 訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關
14 係之本案判決之資格而言，是故在給付之訴，若原告主張其
15 為訴訟標的法律關係之權利主體，他造須為訴訟標的法律關
16 係之義務主體，其當事人始為適格(最高法院93年台上字第3
17 82號裁定意旨參照)。被告王俊瑋已非王嘉琪之繼承人，原
18 告若係依租賃契約終止後之法律關係請求被告遷讓房屋，有
19 當事人不適格之情形。原告應陳報本件之請求權基礎及被告
20 有當事人適格之法律上理由及證據。

21 四、原告陳報之上開書狀及事證，均按被告人數提出繕本及所附
22 證物資料影本，以利寄送被告。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
24 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭
25 法 官 范嘉紋

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本裁定關於核定訴訟標的價額及命補繳裁判費部分，應於
28 送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000
29 元；其餘不得抗告。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
31 書記官 趙世明