臺灣臺北地方法院民事裁定

109年度重訴字第1193號

原　　告　富邦人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳俊伴

訴訟代理人　林峻立律師

被　　告　台北日記股份有限公司

設臺北市○○區○○路0段000號0樓、0樓之0、0樓、0樓、0樓、00樓、00樓、成都路0號

臨時管理人　吳逸軒律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院裁定如下：

主　文

原告應於本裁定送達後七日內，查報門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號十二樓、十三樓房屋之交易價額資料，如未依期補正，即駁回原告之訴。

理　由

一、按原告之訴有起訴不合程式或不備其他要件之情形者，依其情形可以補正經審判長定期間命其補正而不補正者，法院應以裁定駁回之，民事訴訟法第249條第1項定有明文。又按訴訟標的之價額，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；法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77之1條第1項、第2項、第3項定有明文。所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。至房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值未必相當。倘系爭建物無交易價額，即應以原告亦即相對人就訴訟標的所有之利益為準（最高法院100年度台抗字第866號裁定意旨參照）。次按民事訴訟法第77條之9所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已

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。出租人對於承租人之租賃物返還請求權，係以該物永久的占有之回復為標的，以此項請求權為訴訟標的時，其價額應以該物之價額為準。

二、原告起訴請求被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號12樓、13樓房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告，並給付尚欠之租金、管理費、懲罰性違約金以及相當於租金之不當得利等語，是本件訴訟標的價額應為系爭房屋之交易價額。原告僅以系爭房屋民國109年房屋稅款繳款書所列房屋課稅現值而認定訴訟標的價額為1,766萬8,800元，惟稅捐機關之課稅現值難認必與房屋之交易價額相當，自不得遽以該課稅現值作為本件訴訟標的價額，原告復未表明系爭房屋之交易價額，致本院無法核定訴訟標的價額，以確定原告應繳納之裁判費，原告起訴顯未具備法定程式。爰依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，定期間命其補正如主文所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　9　　日

民事第二庭　法　官　林伊倫

以上正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　黃品蓉