

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度補字第778號

原告 廖永豐

訴訟代理人 簡大為律師

被告 林菊珍

黃自強

上列原告與被告林菊珍、黃自強間返還租賃物等事件，原告起訴未據繳納裁判費，復未於訴狀載明系爭訴訟標的價額，使本院無法核定訴訟標的價額，以裁定命原告補繳裁判費，茲限令原告於收受本裁定之日起14日內，補正下列事項：

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；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條之1第1、2、3項定有明文。所謂交易價額，應以起訴時之市價為準，故當事人請求土地所有權移轉登記者，其訴訟標的之價額，應以該土地起訴時之交易價額為準，如無實際交易價額，當事人復未能釋明訴訟標的物之市價，供法院核定訴訟標的之價額，法院得依職權命鑑定訴訟標的物之市價，以為核定訴訟標的價額之依據(最高法院97年度臺簡抗字第20號、109年度台抗字第987號)。是此所謂之交易價額，應係指客觀之市場交易價額而言。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)。而現行地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，可作為核定訴訟標的價額之基準(最高法院107年度台抗字第261號)。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。

二、本件原告起訴狀所載應受判決事項聲明第一項部分，係主張：訴外人黃春發承租門牌號碼台北市○○區○○街000號

房屋(下稱系爭不動產)，被告則為黃春發之配偶及成年子女，惟黃春發自民國112年3月起即拒絕支付每月租金新台幣(下同)14,000元，迄今(114年2月屆期)為止已積欠24個月共計336,000元，經以存證信函終止租賃契約後，依民法第455條、第767條第1項前段、第821條及租賃契約第6條等規定請求被告遷讓返還系爭不動產等語，則本件訴訟標的價額即應以系爭不動產於起訴時之交易價額為準，茲限原告於收受本裁定送達5日內查報：系爭不動產於起訴時(即114年3月18日)之鑑定價值報告或鄰近不動產實價登錄之交易價格。

三、原告起訴狀所載應受判決事項之聲明第二項部分，乃為請求已屆期租金336,000元、律師費85,000元等部分，為因財產權請求，經核非屬上開聲明第一項之附帶請求，亦非為起訴後請求，依民事訴訟法第77條之2第1、2項規定，核定訴訟標的價額時應併算其價額，此部分訴訟標的價額核定為421,000元，可以確定。至原告起訴狀所載應受判決事項之聲明第三項部分，則為依租賃契約第6條規定自114年3月30日請求違約金每月70,000元，則為起訴後之附帶請求，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，不併算其價額。

四、是以，原告於收受本裁定送達14日內查報：(一)系爭不動產於起訴時(即114年3月18日)之鑑定價值報告或鄰近不動產實價登錄之交易價格；(二)併按上開鑑定價值或鄰近不動產交易價格，加計聲明第二項部分訴訟標的價額421,000元後，依民事訴訟法第77條之13規定繳納第一審裁判費；(三)逾期若未查報鑑定價值報告或鄰近不動產實價登錄之交易價格，則聲明第一項之訴訟標的價額暫先以1,650,000元為計算，加計聲明第二項之訴訟標的價額421,000元後，本件訴訟之訴訟標的價額合計為2,071,000元為計算，應徵第一審裁判費25,836元；(四)逾期若未查報系爭不動產之鑑定價值報告或鄰近不動產實價登錄之交易價格，亦未補繳裁判費，即駁回原告之訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

01
02
03
04
05
06

民事第二庭 法 官 蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
費新台幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
書記官 陳亭諭