# 臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度北簡字第2587號

原　　告　林建成

送達代收人　方冠茹　住臺北市○○區○○○路0段000號00樓之0

訴訟代理人　鄭曄祺律師

上列原告與被告陳鼎文間請求返還房屋等事件，原告起訴未據繳足裁判費，查本件原告請求返還之門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋），前已經本院民事庭以110年度補字第2402號命其提出系爭房屋實際交易價額或鑑定價額，原告並未依期提出其主張訴訟標的價額僅新臺幣（下同）239,400元之相關實際交易及鑑價之依據。且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，為民事訴訟法第249條第1項定有明文。又訴訟標的之價額，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項亦定有明文。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，且通常而言與市價有別。倘若系爭房屋無最近之交易價額，即應以原告就訴訟標的所有之利益為準。又按民事訴訟法第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（房屋）之價額為準，是原告逕以系爭房屋稅籍資料加計土地公告地價再一併以比例1.14%折算為系爭房屋價額，與系爭房屋附近市場交易價額顯然有別，

依前說明，自非得以此作為本件訴訟標的價額之認定依據。況且，依據原告自行提出系爭房屋（59年登記故屋齡51年、面積62.37平方公尺，權利範圍全部）附近相類似房屋之交易價格為2,100萬元（屋齡約49年、總面積24.42坪，權利範圍100％）、每坪單價為新臺幣（下同）86萬元，因與系爭房屋相同均屋齡老舊磚造建物，原告並提出為據，參酌其所提系爭房屋之建物登記謄本所載系爭房屋之主體構造種類、層數、屋齡、面積等，尚稱合理，則依此計算系爭房屋價額應為16,225,556元（計算式：62.37＊0.3025*860,000=16,225,556元，四捨五入），其他聲明請求相當於租金之不當得利等，依上開民事訴訟法第77條之2第2項規定屬附帶請求，不併算其價額。則以訴訟標的價額為16,225,556元，應繳第一審裁判費154,824元，扣除原告已經繳納之2,540元，尚應補繳152,284元。至於原告若能提出較低價額之系爭房屋實際交易價額或鑑定價額（即提出其他相類似房屋實際交易登錄價格以面積比例計算相當價額，或提出公正第3人出具之鑑定報告而經認為合理時），自得以此計算應繳之裁判費，並先進狀陳報法院相關依據，爰依同法第249條第1項但書規定，限原告於收受本裁定後7日內向本庭補正及補繳裁判費如上，如逾期不補正，即駁回其訴，特此裁定。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　11　　日

臺北簡易庭　法　官　徐千惠

以上為正本係照原本作成。

如不服本裁定關於核定訴訟標的價額部分，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀及表明抗告理由（須附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元；本裁定關於命補繳裁判費部分不得抗告。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　11　　日

書記官　黃慧怡