

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度北簡字第1090號

原告 洪玉滿

訴訟代理人 楊敏青

被告 吳培羽

上列原告與被告吳培羽間請求返還房屋等事件，原告依民法第76
7條等規定起訴，且未據繳納裁判費完足，查兩造間爭議之建物
為座落臺北市信義區之頂樓加蓋出租之未辦保全登記建物（門牌
址詳卷），但座落地段為工商繁榮之處，顯具一定市場上交易價
值，原告以稅籍資料為據主張訴訟標的價額，顯然不符常情。而
按因財產權而起訴，應繳納裁判費，此為法定必備之程式，民事
訴訟法第77條之13定有明文。次按訴訟標的之價額，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。以一訴主張數項標的
者，其價額合併計算之，民事訴訟法第77條之1第1、2項、修正
前第77條之2第1項前段（本件為民國112年11月21日起訴）分別
定有明文。又按原告之訴，有民事訴訟法第249條第1項所列各款
情形之一，依其情形可以補正，審判長應定期間命其補正，逾期
未補正，應以裁定駁回之。查：原告未提出系爭房屋之附近頂層
買賣實際交易價格供參，導致本院難以核定價額，然因本件訴訟
標的價額在請求遷讓該址租屋部分，經以附表所示初步估計即已
為新臺幣（下同）4,366,800元（計算方式如後附表），另請求
起訴前已經欠繳租金及費用計算共為36,390元及4,800元，合計
請求價（金）額之總額為4,407,990元，裁判費應為44,659元，
扣除原告自行補繳之3,420元，原告即尚應補繳41,239元。惟原
告如能查報系爭租賃物之房屋於起訴時之一般交易價額即市價
（如鑑價機構就系爭房屋之鑑價報告、房屋仲介行情證明等），
且較本院所核定價額為適當者（本件考慮頂層未辦保存登記建物

較難取得市場交易價故兼以附表計算方式估推訴訟標的價額），
則應以該相近交易現值或鑑價資料，作為系爭房屋之交易價額
（即請求遷讓房屋部分），並自行加計前述聲明請求欠繳之租金
及費用金額後，並自行依民事訴訟法第77條之13所定費率計算，
扣除原告已繳納之裁判費後，如期補繳本件裁判費。爰依民事訴
訟法第249條第1項但書之規定，限原告於收受本裁定送達3日內
補繳，逾期不繳即駁回其訴，特此裁定。原告並應同時進狀提出
被告之戶籍謄本（不得省略），兩造並應陳報可行和解方案及兩
造起訴前洽談經過到院。另因本件請求之價額已逾50萬元，應由
民事庭審理，原告如無意見時，於前述進狀時，請敘明本件屬於
通常民事訴訟程序，以利後續程序之進行迅速。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 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 113 年 2 月 1 日
書記官 蘇冠璇

附表：

請求遷讓房屋部分：先以租賃契約約定每月實際租金新臺幣（下
同）36,390元（包含12,000元及固定收取費用24,390元之實際租
金） $\times 12\text{月} \div 10\% = 4,366,800\text{元}$ （依土地法第97條第1項所定之
房屋租金最高額限制反推）。

附註：

土地法第97條第1項

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息1
0%為限。

