

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度北簡字第7464號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 韓智宇律師

被告 樂多多世界股份有限公司

送達地址：新北市○○區○○路0段000
號0樓

法定代理人 林少鈞

送達地址：新北市○○區○○路0段000
號0樓

訴訟代理人 崔積耀

上列當事人間請求返還租賃物等事件，原告未據繳納裁判費完
足，查：原告係依租賃關係，起訴訴之聲明第1項為：被告應將
門牌號碼為：新北市淡水區中山路之房屋（地址詳卷，下稱系爭
房屋）騰空遷讓返還原告；並於聲明第2項請求被告應自民國114
年6月3日起按月給付原告新臺幣（下同）260,000元等，第3項請
求390,000元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按週
年利率5%計算之利息。是依修正後民事訴訟法第77條之2第2項
規定反面解釋，關於起訴前之孳息、損害賠償、違約金或費用，
應併計其價額，則原告聲明第2項請求被告給付自114年6月3日至
16日止之價額為121,333元（計算式：260,000*14/30）、第3項
聲明金額390,000元，亦應併算其價額。又本件訴之聲明第1項價
額之核定，以系爭房屋之一般市場交易價額，並應加計第2至3項
聲明請求之金額之後，始為本件訴訟標的之價（金）額。然而，
原告未於起訴狀表明系爭房屋市場交易價額，亦無提出系爭房屋
及座落基地之不動產登記謄本，致本院無法核定其訴之聲明第1
項之訴訟標的價額，以計算裁判費（調解時司法事務官亦未計算

訴之聲明第1項之價額以核對本件裁判費)。茲依民事訴訟法第249條第1項但書之規定，限原告於本裁定送達後10日內，陳報本件系爭房屋之交易價額(包括但不限於：實價登錄資料、鑑價報告、房屋仲介就該屋行情證明等；另關於房屋課稅現值，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，均與我國房產市價有很大差別，租賃期間總金額亦非請求返還系爭房屋之房屋經濟上交易現值，不可以作為計算基準。倘若系爭房屋本身無最近之交易價額，得以附近相類建物房屋之最近實價登錄現值為參考，即應以原告就訴訟標的所有之利益為準，已為我國司法實務慣有見解，附此敘明)，而原告若能提出較低價額之系爭房屋實際出售交易價額或鑑定價額(例如：提出其他相類似、鄰近區域房屋實際交易登錄價格記錄，以面積比例來計算相當之房屋價額，可得到該系爭房屋交易市價，或者，提出公正、專業第3鑑定人出具之鑑定報告，而經比較依據，均認為合理時)，自得以此較低價額並依計算應繳之裁判費，並請同時進狀陳報本院相關依據及計算方式。是同時命原告依民事訴訟法第77條之13所定費率，自行依上開方式計算訴之聲明第1項之訴訟標的價額(注意：市價若為房地，請扣除座落基地之公告地價，得出系爭房屋市價之淨值)後，加上如上所述聲明第2至3項計出之總金額511,333元，得出本件訴訟標的價額總額，以計算本件之裁判費並於扣除已繳之5,270元後，予以如數補繳不足部分。同時，提出系爭房屋及其座落基地之不動產登記謄本或最新實價登錄記錄到院；如逾期未進狀補正或補繳裁判費，因起訴程式尚有未合，應裁定駁回其訴，特此裁定。

中 華 民 國 114 年 9 月 2 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，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀並表明抗告理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後10日內補提抗告理由書(須附繕本)。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
02 書記官 黃子芸