

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度北補字第968號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

被告 謝宏昌

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，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：臺北市萬華區之房屋（地址詳卷，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；並於聲明第2項請求被告應給付原告新臺幣（下同）20,333元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，第3項請求自民國113年11月26日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止按月給付原告20,000元及各期應給付之日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20,333元、第3項聲明應計算自113年11月26日計算至114年2月19日（起訴前1日）按月給付20,000元及各期應給付之日翌日起至114年2月19日止按週年利率5%計算之利息之總金額（請以附表羅列計算式），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。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

01 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
02 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
03 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
04 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，
05 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
06 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
07 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
08 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
09 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
10 具之鑑定報告，而經比較依據，均認為合理時），自得以此較低
11 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
12 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
13 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
14 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
15 值）後，加上如上所述聲明第2至3項計出之總金額，得出本件訴
16 訟標的價額總額，以計算本件之裁判費，予以如數補繳。同時，
17 提出系爭房屋及其座落基地之不動產登記謄本到院；如逾期未進
18 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，
19 特此裁定。

20 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
21 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

22 以上為正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 10日內補提抗告理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
27 書記官 陳玉瓊