臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度北補字第1889號

原　　告　賈樂玉

訴訟代理人　胡文欽

被　　告　歐亞信力有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　力斐（STAERK TOM PHILIPP）

000000000000000000

上列當事人間請求確認租賃契約終止及遷讓房屋事件，原告起訴未據繳納裁判費。其聲明請求：被告應將門牌號碼為：臺北市大安區仁愛路房屋（地址詳卷，下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，並確認該房屋成立之租賃契約已於民國115年7月7日終止。因本件訴之聲明價額之核定，原告起訴未提出實價登錄等相關資料酌定，應以系爭房屋之一般市場交易價予以核定價額，始為本件訴訟標的之價（金）額。因為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該屋座落基地之不動產登記謄本，致本院無法核定其訴訟標的價額，以計算裁判費。茲依民事訴訟法第249條第1項但書規定，限原告應於本裁定送達後10日內，補正如下：

㈠系爭房屋之市場交易價額（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），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，可得到該不動產交易市價，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，認為合理時），自得以此較低價額並依計算應繳之裁判費。原告並應同時進狀陳報本院前述相關依據（如：實價登錄、不動產登記謄本、鑑價報告等）及計算方式，再依民事訴訟法第77條之13所定費率，自行依上開方式計算訴訟標的價額（可以系爭房屋及基地最近之交易總價額，或附近相類建物房屋之最近實價登

錄為參考，計算出「平均坪數價格」乘以「系爭房屋面積」得其總價，或依系爭房屋之鑑價報告、房屋仲介就該屋行情證明等，如為含基地之建物之總價時，需扣除系爭房屋座落基地之公告地價，得出系爭房屋之淨值。至於房屋課稅現值，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）。

㈡以上補正事項，如逾期未進狀補正並補繳裁判費，即駁回其訴，特此裁定。被告併得就併送之起訴狀提出答辯狀及和解方案，且得提出系爭房屋之現交易市價資料到院供參。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日

臺北簡易庭　法　官　徐千惠

以上正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日

書記官　葉潔如