臺灣屏東地方法院民事裁定

115年度潮補字第1334號

原　　告　孫榮輝
訴訟代理人　李榮唐律師
　　陳欣怡律師
　　蔡旖奇律師
　　曹茜雯律師
被　　告　孫有定
　　台灣糖業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳明昌
被　　告　財政部國有財產署南區分署
000000000000000000
法定代理人　黃莉莉

一、上列當事人間請求確認通行權存在事件，原告起訴未據繳納裁判費。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。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條之1第1、2、3項分別定有明文。復按鄰地通行權之行使，在土地所有人方面，為其所有權之擴張，在鄰地所有人方面，其所有權則因而受限制，參照民事訴訟法第77條之5規定之法意，鄰地通行權訴訟標的之價額，如主張通行權之人為原告，應以其土地因通行鄰地所增價額為準；如否認通行權之人為原告，則以其土地因被通行所減價額為準（最高法院78台抗字第355號裁判意旨參照）。法院依職權調查土地因通行鄰地所增之價額為何，得經由鑑定結果認定之（最高法院111年度台抗字第596號裁定意旨），或比較附近有道路通行已實價登錄之土地價額（最高法院111年度台簡抗字第215號裁定意旨參照）。

二、按訴訟標的之價額，由法院核定，法院核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事訴訟法第77條之1第1項、第3

項分別定有明文。核定訴訟標的價額既屬法院應依職權調查之範疇，原告不繳納鑑定費，法院非不得依職權以其他方法核定訴訟標的價額。次按土地登記規則第49條第2項、第3項規定，申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。前二項權利價值低於各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標的物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。係提供不動產役權人申請設定、移轉登記，為計算該權利價值做為收取規費之依據，其計算方式本與需役地因通行鄰地所增價額無涉，僅因其所增價額未確定時，乃參照該規定之計算方式，核算需役地因通行鄰地所增之價額而已。查我國110年7月1日開始實施實價登錄2.0新制，關鍵變革即包括完整揭露門牌、地號，已與先前實務見解認為：土地因通行鄰地所增價額不明，且未定期限時，應可參照地役權權利價值不明之情形，依土地登記規則第49條第3項規定，以土地申報地價百分之四為其1年之權利價值，未定期限者並以7年計算其價值（最高法院100年度台抗字第960號裁定意旨參照）之時空背景不同。相較之下，現行法院已有更新、更接近實際價額的工具，可供核定原告土地因通行鄰地所增之價額，在有相近地段、土地條件類似之土地實價登錄資料可查算之情形下，縱非完全精準，仍應較99年6月28日修正之土地登記規則第49條第3項規定更接近權利真實價值，法院自非不得依職權採用更能真實反應原告土地因通行鄰地所增價額之核定方法，而非一律參考其他權利之價值進行核定，合先敘明。

三、經查，原告起訴請求：㈠確認原告對被告孫有定所有坐落屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地如附圖一所示A部分面積10平方公尺（實際位置及面積以測量為準）；被告台灣糖

業股份有限公司所有坐落屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地所示B部分面積10平方公尺（實際位置及面積以測量為準）；被告財政部國有財產署南區分署所有坐落在屏東縣○○鄉○○段000地號土地所示C部分面積8平方公尺（實際位置及面積以測量為準），有通行權存在。㈡被告孫有定、台灣糖業股份有限公司、財政部國有財產署南區分署，應容忍原告於上開範圍內通行，並不得在該通行權範圍內之土地設置障礙物或其他禁止、妨礙通行之行為，如有阻礙得予以排除。依前揭說明，上開訴訟標的價額應以原告所有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號、同段910地號土地（下稱909地號、910地號土地）通行袋地之訴之聲明所增價額為準，計算核定之。請兩造：

㈠於收受本裁定5日內具狀陳報本件訴訟標的之具體價額，並提出相關估價報告，或陳明是否願支付費用送鑑價機關鑑價。

㈡如逾期未陳報、亦未表明願支付鑑價費用，本件即依下列方式核定訴訟標的價額：原告所有909地號、910地號土地之乙種建築用地，面積共為594平方公尺（計算式：296.55＋297.45＝594，即179.685坪），又以內埔鄉之非都市土地之鄉村區乙種建築用地為搜尋條件於內政部不動產交易實價查詢服務網站上查詢近二年內埔鄉類似條件土地交易之實價登錄價格【剔除特殊交易、面積差距過大（於本件剔除面積400坪以上）之交易情形】，並輔以國土測繪圖資服務雲檢視每筆交易土地臨路與否，有臨路之土地地號、總價、交易總面積、單坪價格均如附表一所示，每坪平均單價為1.86萬元（小數點後二位以下四捨五入）；另未臨路之土地地號、總價、交易總面積、單坪價格均如附表二所示，每坪平均單價則為0.68萬元（小數點後二位以下四捨五入），經計算如附表一、二所示與系爭土地相類條件土地近二年之交易實價，臨路與否之每坪平均單價價差為1.18萬元（即1.86萬元-0.68萬元=1.18萬元）。是可合理推論，系爭土地因主張通行權

可對外通行後，所增價額為每坪1.18萬元，則本件訴之聲明訴訟標的價額均應核定為2,120,283元【計算式：1.18萬元/坪x179.685坪＝2,120,283元】，應徵第一審裁判費26,421元。

四、承前，如原告未能查報本件訴訟標的具體價額，亦不願支付鑑價費用，即應於收受本裁定10日內補繳第一審裁判費26,421元。如逾期未繳納或繳納不完全，即駁回其訴。

五、特此裁定。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　19　　日

潮州簡易庭　　法　官　吳思怡

以上正本係照原本作成。

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），並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　19　　日

書記官　李家維

附表一（土地有臨路）

編號	地址	總價(萬元)	交易總面積（坪）	單價（萬元/坪）
1	內埔鄉大興段307地號	462	154.08	3
2	內埔鄉圳頭段453地號	90	84.70	1.06
3	內埔鄉建興段1065-2地號	100	111.75	0.89
平均		652萬元	350.53坪	1.86萬元/坪

附表二（土地未臨路）

編號	地址	總價(萬元)	交易總面積	單價

			（坪）	（萬元/坪）
1	內埔鄉大興段178地號	88	173.65	0.51
2	內埔鄉農場段433地號	48	49.91	0.96
3	內埔鄉山水段666地號	130	170.50	0.76
平均		266萬元	394.06坪	0.68萬元/坪

附表三

編號	土地地號	土地所有權人
1	911、912地號	孫有定
2	913地號	台灣糖業股份有限公司
3	958地號	中華民國(管理者:財政部國有財產署)