

臺灣屏東地方法院民事裁定

115年度潮補字第69號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 方曉菁  
0000000000000000  
0000000000000000  
被 告 閱大租賃有限公司  
0000000000000000  
法定代理人 曾志閱  
被 告 嘉曜鋼鐵有限公司  
0000000000000000  
法定代理人 林坤樂  
被 告 財政部國有財產署  
0000000000000000  
法定代理人 曾國基  
被 告 許博森  
許博翰  
洪福壽  
洪福雄  
洪福贊  
洪福得  
陳建銘  
0000000000000000  
陳阿錦  
莊陳英麗  
洪黃銀  
曾國和  
張榮發  
張榮振  
張榮昌  
張榮典  
張榮六

01 張惠美  
02 張惠絨  
03 張惠芳  
04 陳嫣鏡  
05 方怡貞  
06 方怡莉  
07 方怡華  
08 方儷懋  
09 許麗莎  
10 0000000000000000  
11 許茂煌  
12 許生章

13 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  
14 裁判費。惟按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的  
15 之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告  
16 就訴訟標的所有之利益為準。法院因核定訴訟標的之價額，  
17 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  
18 定有明文。復按鄰地通行權之行使，在土地所有人方面，為  
19 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，  
20 參照民事訴訟法第77條之5規定之法意，鄰地通行權訴訟  
21 標的之價額，如主張通行權之人為原告，應以其土地因通行  
22 鄰地所增價額為準；如否認通行權之人為原告，則以其土地  
23 因被通行所減價額為準（最高法院78台抗字第355號裁判  
24 意旨參照）。法院依職權調查土地因通行鄰地所增之價額為  
25 何，得經由鑑定結果認定之（最高法院111年度台抗字第596  
26 號裁定意旨），或比較附近有道路通行已實價登錄之土地價  
27 額（最高法院111年度台簡抗字第215號裁定意旨參照）。又  
28 管線安設權與鄰地通行權均係利用鄰地而增加自己土地之利益，  
29 而在鄰地地面下安設管線與在地面上通行之位置又大致  
30 相近，應採用與前述袋地通行相同計算標準核定。且袋地通行  
31 權部分與管線安設權部分，乃不同訴訟標的，其價額應合

01 併計算（本院暨所屬法院108年法律座談會民事類提案第16  
02 號研討結果、110年法律座談會民事類提案第13號研討結  
03 果、臺灣高等法院112年度重上字第203號裁定參照）。

04 二、按訴訟標的之價額，由法院核定，法院核定訴訟標的之價  
05 額，得依職權調查證據，民事訴訟法第 77 條之 1 第 1  
06 項、第 3 項分別定有明文。核定訴訟標的價額既屬法院應  
07 依職權調查之範疇，原告不繳納鑑定費，法院非不得依職權  
08 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  
09 2項、第3項規定，申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作  
10 權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申  
11 請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。前二  
12 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  
13 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  
14 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  
15 為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以  
16 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  
17 設定、移轉登記，為計算該權利價值做為收取規費之依據，  
18 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  
19 增價額未確定時，乃參照該規定之計算方式，核算需役地因  
20 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  
21 價登錄2.0新制，關鍵變革即包括完整揭露門牌、地號，已  
22 與先前實務見解認為：土地因通行鄰地所增價額不明，且未  
23 定期限時，應可參照地役權權利價值不明之情形，依土地登  
24 記規則第 49 條第 3 項規定，以土地申報地價百分之四為  
25 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  
26 院100年度台抗字第960號裁定意旨參照）之時空背景不同。  
27 相較之下，現行法院已有更新、更接近實際價額的工具，可  
28 供核定原告土地因通行鄰地所增之價額，在有相近地段、土  
29 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  
30 精準，仍應較99年06月28日修正之土地登記規則第49條第3  
31 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

01 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  
02 律參考其他權利之價值進行核定，合先敘明。

03 三、經查，原告起訴請求：(一)確認原告所有坐落屏東縣○○鎮○○  
04 ○段00000地號土地及同段165-5地號土地就如附表三被告編  
05 號1至編號10分別所有坐落同段165-3、165-2、165-1、16  
06 5、166-13、166、186、187、188、189、189-1、190、19  
07 1、193、193-1地號土地如附圖所示通行方案一之土地（通  
08 行路寬8公尺，面積以實測為準）、或如附表三被告編號11  
09 所有坐落同段162、163、164地號土地如附圖所示通行方案  
10 二之土地（通行路寬8公尺，面積以實測為準），或法院認  
11 定其他以損害周圍地最少之處所，有通行權存在。(二)如附表  
12 三被告編號1至編號10或被告編號11應容忍原告在前項通行  
13 權存在範圍之土地通行，且不得設置障礙物或為其他妨礙、  
14 阻撓原告通行之行為；並應容忍原告在前項通行權存在範圍  
15 之土地開設道路、鋪設柏油或水泥路面。(三)如附表三被告編  
16 號1至編號10或被告編號11應容忍原告在第一項通行權存在  
17 範圍之土地設置電力管線、自來水管線、污水管線、瓦斯管  
18 線、電信管線或其他管線及排水溝渠。依前揭說明，上開訴  
19 訟標的價額應分別以原告所有坐落屏東縣○○鎮○○段0000  
20 0地號土地及同段165-5地號土地（下合稱系爭土地）通行袋  
21 地（訴之聲明第一項與第二項互相競合，目的同一，故僅以  
22 訴之聲明第一項之內容核定訴訟標的價額即可）及訴之聲明  
23 第三項安設管線所增價額為準，合併計算核定之。請兩造：  
24 (一)於收受本裁定5日內具狀陳報本件訴訟標的之具體價額，  
25 並提出相關估價報告，或陳明是否願支付費用送鑑價機關  
26 鑑價。  
27 (二)如逾期未陳報、亦未表明願支付鑑價費用，本件即依下列  
28 方式核定訴訟標的價額：  
29 原告所有系爭土地係坐落於屏東縣東港鎮都市土地之乙種  
30 工業用地，面積分別為357.05平方公尺（即108.00763  
31 坪）、357.06平方公尺（即108.01065坪），又以東港鎮

01 之都市土地、工業用地為搜尋條件於591網站上查詢近一  
02 年東港類似條件土地交易之實價登錄價格【剔除特殊交  
03 易、面積差距過大之交易情形】，並輔以國土測繪圖資服  
04 務雲檢視每筆交易土地臨路與否，有臨路之土地地號、總  
05 價、交易總面積、單坪價格均如附表一所示，每坪平均單  
06 價為5.1萬元（小數點後二位以下四捨五入）；另未臨路  
07 之土地地號、總價、交易總面積、單坪價格均如附表二所  
08 示，每坪平均單價則為2.7萬元（小數點後二位以下四捨  
09 五入），經計算如附表一、二所示與系爭土地相類條件土  
10 地近一年之交易實價，臨路與否之每坪平均單價價差為2.  
11 4萬元（即5.1萬元-2.7萬元=2.4萬元）。是可合理推論，  
12 系爭土地因主張通行權可對外通行後，所增價額為每坪2.  
13 4萬元，則本件訴之聲明第一項、第三項訴訟標的價額均  
14 應核定為5,184,439元【計算式：2.4萬元/坪×(108.00763  
15 +108.01065)坪=5,184,439元，小數點以下四捨五入】，  
16 是本件訴訟標的價額應合併核定為10,368,878元【計算  
17 式：(-)5,184,439元+(二)5,184,439元=10,368,878元】，  
18 應徵第一審裁判費121,756元。

19 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  
20 鑑價費用，即應於收受本裁定10日內補繳第一審裁判費121,  
21 756元。如逾期未繳納或繳納不完全，即駁回其訴。

22 五、特此裁定。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 23 日  
24 潮州簡易庭 法官 麥元馨

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 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  
28 10日內補提抗告理由書（須附繕本），並繳納抗告費新臺幣  
29 1,500 元。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 23 日  
31 書記官 林語柔

01 附表一 (土地有臨路)

02

編號	地址	總價	交易總面積	單價(每坪)
1	東港鎮船頭段192地號	770萬元	272.74坪	2.82萬元/坪
2	東港鎮大埔段1259地號	1,680萬元	233.11坪	7.21萬元/坪
3	東港鎮大埔段545、545-3地號	2,683萬元	447.23坪	6萬元/坪
4	東港鎮後寮溪段974地號	351萬元	100.32坪	3.5萬元/坪
5	東港鎮後寮溪段974地號	246萬元	70.32坪	3.5萬元/坪
平均		5,730萬元	1,123.72坪	5.1萬元/坪

03 附表二 (土地未臨路)

04

編號	地址	總價	交易總面積	單價(每坪)
1	東港鎮後寮溪段1059、1028地號	698萬元	116.4坪	6萬元/坪
2	東港鎮船頭段697地號	230萬元	227.25坪	1.01萬元/坪
平均		928萬元	343.65坪	2.7萬元/坪

05 附表三

06

編號	土地地號	土地所有權人
1	165地號	許博森
2	165-1地號	許博翰
	165-2地號	
	165-3地號	
3	166地號	閱大租賃有限公司
	166-13地號	
4	186地號	洪福壽
		洪福雄
		洪福贊
		洪福得
		陳建銘
		陳阿錦
		莊陳英麗

		洪黃銀
		閎大租賃有限公司
5	187地號	曾國和
6	188地號	張榮發
		張榮振
		張榮昌
		張榮典
		張榮六
		張惠美
		張惠絨
		張惠芳
7	189地號	陳媽鏡
8	189-1地號	嘉曜鋼鐵有限公司
	190地號	
	193-1地號	
9	191地號	方怡貞
		方怡莉
		方怡華
		方儷懃
10	193地號	財政部國有財產署
11	162地號、 163地號、 164地號	許麗莎
		許茂煌
		許生章
		許博翰
		許博森