

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第499號

抗 告 人 泰盈生技股份有限公司即康博健康生技股份有限公司

法定代理人 吳俊毅

上列抗告人因與相對人瑩信工業股份有限公司間請求袋地通行權事件，對於中華民國114年10月22日臺灣臺中地方法院114年度補字第2140號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

- 一、按訴訟標的價額之核定，得為抗告；抗告法院為裁定前，應使當事人有陳述意見之機會。又對於法院命補繳裁判費之裁定，非對於訴訟標的價額核定之裁定有抗告時，不得抗告（最高法院114年度台抗字第383號裁定意旨參照）。查原法院核定本件訴訟標的價額為新臺幣（下同）5,416萬7,951元（見原裁定第13行），抗告人就其訴訟標的價額核定部分，提起抗告，本院已通知兩造陳述意見（見本院卷第29-33頁），惟兩造經通知後迄未提出意見或書狀，合先說明。
- 二、抗告意旨略以：伊所有坐落臺○○○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為袋地，需通行鄰地即兩造共有坐落同段000、000、000地號（下稱000地號等3筆土地），且有通行8公尺寬道路之需求，爰依民法第787條第1項、第788條第1項規定，請求通行其等共有000地號等3筆土地如起訴狀所附附圖一（下稱附圖一）所示面積1148.44平方公尺範圍內，並不得有設置障礙物或為其他妨礙之行為。嗣經原法院囑託鑑定認系爭土地因伊通行上開預定道路因而增加之價值為5,416萬7,951元，原裁定據此核定本件訴訟標的價額為如上之金額。惟原裁定所採信之估價報告有比較案例選取不當、未考量區位劣勢與未開發風險、土地條件明顯不可比性等差異未

01 納入調整，其鑑定顯失公平與合理性，復系爭土地於111年
02 購買時之實際市場價格與估價結果大幅脫離，是原裁定核定
03 訴訟標的價額顯然過高。爰提起抗告，請求廢棄原裁定，改
04 依土地登記規則第49條第3項規定核定本件訴訟標的價額為1
05 60萬9,977元【計算式：系爭土地113年1月申報地價1440/m²
06 x面積3,993/m²x申報地價4%²x7年=160萬9,977元】等語。

07 三、按以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之；但所主張之
08 數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其
09 中價額最高者定之，亦為民事訴訟法第77條之2第1項所明
10 定。復按鄰地通行權之行使，在土地所有人方面，為其所有
11 權之擴張，在鄰地所有人方面，其所有權則因而受限制，參
12 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
13 之價額，如主張通行權之人為原告，應以其土地因通行鄰地
14 所增價額為準；如否認通行權之人為原告，則以其土地因被
15 通行所減價額為準（最高法院78年台抗字第355號判例、104
16 年度台抗字第528號裁定參照）。

17 四、本院之判斷：

18 (一)本件訴訟標的有請求通行及排除侵害二者，自經濟上觀之，
19 其訴訟目的一致，均為通行000地號等3筆土地如附圖一所示
20 面積1148.44平方公尺範圍部分可獲得之利益，訴訟標的之
21 價額，應以抗告人所有系爭土地因得通行000地號等3筆土地
22 如附圖一所示面積1148.44平方公尺範圍部分所增價額計
23 算。

24 (二)系爭土地業經原法院囑託○○不動產估價師事務所鑑定，由
25 估價師係依土地實際狀況、影響因素後，分析推估系爭土地
26 因通行鄰地所增之客觀價值為5,416萬7,951元，有該估價報
27 告書可稽（下稱系爭鑑定報告，見原審補字卷第92至126
28 頁）。本院審酌系爭鑑定報告係由不動產估價師依其專業知
29 識經驗，至現場調查、勘察及拍照後，審酌系爭土地為乙種
30 工業區及其位置、公共設施、週邊環境條件等情形，比較周
31 遭成交案例而為鑑定，並無何違反技術法規或與經驗法則相

01 悖情事，所鑑定之價額應屬合理可採。

02 (三)抗告人固以系爭鑑定報告書所舉比較案例與系爭土地有別，
03 並忽略系爭土地仍處於未開發規劃之初期階段等為由，否認
04 其鑑定之結果。惟系爭鑑定報告所援引之3筆比較標的，係
05 因系爭土地屬都市計畫範圍之乙種工業區，涉及規模大小、
06 業種型態不同及產生相關收益差異等因素，參酌內政部不動
07 產交易實價查詢服務網登載之同段即光明段000-00地號土地
08 及鄰近區段之乙種工業用地交易情況，再綜合○○市起訴前
09 最近一期之市場概況、地價總指數、工業用地漲幅、未來發
10 展趨勢，及系爭土地北側面臨私設約5.5公尺巷道、面寬約
11 2.5公尺，現況為空地尚未達最有效使用等情（見原審補字
12 第98頁、100頁、104頁），依系爭土地特性採取比較法為估
13 價原則，分別依價格形成之主要因素，市場概況，區域環
14 境、個別環境及影響價格之各項因素加以調整，復參考近鄰
15 地區未直接臨路與正常通行價格差異幅度約20%至35%後，推
16 估系爭土地無可通行之價格及因通行所增加之經濟價值各為
17 若干，核無明顯違法或不當之處。抗告人執前開主張指稱系
18 爭鑑定報告不可採，及就系爭土地估價過高等語，尚無可
19 採。

20 (四)末按，土地登記規則第49條第3項就不動產役權價值之規
21 定，係提供不動產役權人申請設定、移轉登記，為計算該權
22 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
23 鄰地所增價額無涉，僅因其所增價額未確定時，乃參照該規
24 定之計算方式，核算需役地因通行鄰地所增之價值而已（最
25 高法院112年度台抗字第1129號裁定要旨參照）。系爭土地
26 因通行000地號等3筆土地如附圖一所示土地位置、面積所增
27 加之價值，既經原審囑託鑑定機關鑑定，並有客觀價值可
28 參，即無不能或難以核定之情事，依上開說明，自無再依土
29 地登記規則第49條第3項規定計算之必要。原裁定依系爭鑑
30 定報告核定本件訴訟標的價額為5,416萬7,951元，並命抗告
31 人於裁定送達後5日內補繳第一審裁判費50萬7196元，洵非

01 無據。抗告人主張應依土地登記規則第49條第3項規定計算
02 本件訴訟標的價額，核無可採。抗告意旨指摘原裁定核定訴
03 訟標的價額部分失當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

04 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

06 民事第二庭 審判長法官 謝說容

07 法官 廖純卿

08 法官 施懷閔

09 正本係照原本作成。

10 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

11 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀

12 （須按他造人數附具繕本）並繳納裁判費新臺幣一千五百元，同

13 時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

14 書記官 康孝慈

15 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日