

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第81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 萬梅建設有限公司  
0000000000000000  
法定代理人 李文灝  
原 告 頂丰開發有限公司  
0000000000000000  
法定代理人 李文灝  
共 同  
訴訟代理人 許泓琮律師  
被 告 吳睿誠  
訴訟代理人 吳郭月麗  
被 告 吳凱驛（原名吳正隆）  
0000000000000000  
訴訟代理人 吳郭月麗  
釋圓琮律師  
被 告 吳朝貴  
訴訟代理人 釋圓琮律師  
被 告 柯吳貞靜  
0000000000000000  
0000000000000000  
0000000000000000  
吳建業  
0000000000000000  
0000000000000000  
吳英俊  
上 一 人  
法定代理人 吳勇逸  
被 告 顏吳保菽  
黃吳貞江  
吳昭瑩

01 0000000000000000

02 吳皆平

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 上 一 人

07 訴訟代理人 釋圓琮律師

08 追加 被告 吳蔡鴛鴦

09 訴訟代理人 吳炳煌

10 釋圓琮律師

11 追加 被告 吳景富

12 上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年9月10日言詞  
13 辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 一、被告吳睿誠、吳凱驛應將坐落高雄市○○區○○段○○段00  
16 00○○00000地號土地上如附圖所示A部分之地上物拆除，並  
17 將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

18 二、被告顏吳保菽、黃吳貞江、吳皆平及吳昭瑩應將坐落高雄市  
19 ○○區○○段○○段0000地號土地上如附圖所示H2、I1、I2  
20 部分之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全  
21 體共有人。

22 三、原告其餘之訴駁回。

23 四、訴訟費用由被告吳睿誠、吳凱驛負擔百分之十一，被告顏吳  
24 保菽、黃吳貞江、吳皆平及吳昭瑩負擔百分之四，餘由原告  
25 負擔。

26 五、本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬元為被告吳睿誠、吳  
27 凱驛供擔保後，得假執行。但被告吳睿誠、吳凱驛如以新臺  
28 幣壹佰零捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

29 六、本判決第二項得假執行。但被告吳保菽、黃吳貞江、吳皆平  
30 及吳昭瑩如以新臺幣參拾參萬元為原告預供擔保，得免為假  
31 執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
05 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
06 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三  
07 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254  
08 條第1、2項定有明文。查原告吳昌雄、吳昌義、吳昌輝、吳  
09 昌洲及吳素真（下合稱吳昌雄等5人）於民國109年9月30日  
10 提起本件訴訟，嗣原告吳昌義、吳昌洲及吳素真起訴後，於  
11 111年5月19日將高雄市○○區○○段○○段0000○000000○  
12 0000地號土地（下合稱系爭土地，分則以地號稱之）出售予  
13 萬梅建設有限公司（下稱萬梅公司），並於111年6月7日辦  
14 理所有權移轉登記完畢等情，有系爭土地登記謄本附卷可稽  
15 （見本院卷一第333至377頁），前經本院於111年12月29日  
16 裁定准由萬梅公司代原告吳昌義、吳昌洲、吳素真承當訴  
17 訟，有該裁定附卷可憑（見本院卷二第59至61頁）。其後，  
18 原告吳昌輝於111年7月14日將系爭土地出售予萬梅公司，並  
19 於111年8月1日辦理所有權移轉登記完畢；原告吳昌雄於111  
20 年12月28日將系爭土地出售予頂丰開發有限公司（下稱頂丰  
21 公司），並於112年2月7日辦理所有權移轉登記完畢等節，  
22 有系爭土地登記謄本、異動索引附卷可考（見本院卷二第28  
23 7至342頁），前經本院於112年12月20日裁定准由萬梅公司  
24 代原告吳昌輝承當訴訟、由頂丰公司代原告吳昌雄承當訴訟  
25 （見本院卷三第143至146頁），吳昌雄等5人即脫離訴訟繫  
26 屬，合先敘明。

27 二、被告吳睿誠、柯吳貞靜、吳建業、吳英俊、顏吳保菽、黃吳  
28 貞江、吳昭瑩及吳景富經合法通知，未於最後言詞辯論期日  
29 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之  
30 聲請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體事項

01 一、原告主張：原告為系爭土地之共有人，被告吳睿誠等12人未  
02 經全體共有人同意，各自以如附表所示編號A、B、C、D、E  
03 1、E2、F、H1、H2、I1、I2、J之地上物（下合稱系爭地上  
04 物，分則以編號稱之），無權占有系爭土地，占用位置如附  
05 圖編號A、B、C、D、E1、E2、F、H1、H2、I1、I2、J所示，  
06 嚴重損及原告及其他共有人之權益。為此，依民法第767條  
07 第1項前段、中段及第821條規定，請求被告12人應將坐落系  
08 爭土地上之系爭地上物拆除，並將系爭地上物占用部分之土  
09 地騰空返還原告及其他全體共有人。為此，依法提起本件  
10 訴訟，爰聲明求為判決：(一)被告吳睿誠、吳凱驛應將坐落12  
11 31、1231-1地號土地上系爭A、B地上物拆除，並將該部分土  
12 地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)被告吳蔡鴛鴦應將坐  
13 落1231、1231-1地號土地上系爭C、D地上物拆除，並將該部  
14 分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(三)被告吳朝貴應將  
15 坐落1231、1231-1地號土地上系爭E1地上物拆除，並將該部  
16 分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(四)被告吳景富應將  
17 坐落1231、1231-1地號土地上系爭E2地上物拆除，並將該部  
18 分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(五)被告柯吳貞靜、  
19 吳建業、吳英俊應將坐落1231地號土地上系爭F地上物拆  
20 除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(六)被  
21 告顏吳保菽、黃吳貞江、吳皆平、吳昭瑩應將坐落1231地號  
22 土地上系爭H1、H2、I1、I2地上物拆除，並將該部分土地騰  
23 空返還原告及其他全體共有人。(七)被告吳皆平應將坐落123  
24 1、1232地號土地上系爭J地上物拆除，並將該部分土地騰空  
25 返還原告及其他全體共有人。(八)原告願供擔保，請准宣告假  
26 執行。

27 二、被告方面：

28 (一)被告吳凱驛（原名吳正隆，於101年4月24日改名）、吳朝  
29 貴、吳皆平、吳蔡鴛鴦（下合稱吳凱驛等4人）均以：原告  
30 訴請吳凱驛等4人拆除之地上物，係其4人繼承而來。吳凱驛  
31 等4人之先祖吳卦（歿於35年11月30日），先與陳氏番婆

01 (已歿)結婚，並先後生育長子吳水和(已歿)、次子吳存  
02 敬(已歿)、三子吳萬全(已歿)、四子吳萬加(已歿)、  
03 五子吳萬振(已歿)等人；嗣再與郭氏靦(歿於65年4月19  
04 日)結婚，並先後生育六子吳再添(已歿)、七子吳再發  
05 (已歿)、八子吳再寅(已歿)、九子吳再得(歿於87年7  
06 月1日)、十子吳再源(歿於95年7月1日)等人。吳卦因經  
07 營養殖業有成，而購置1231、1232地號土地(1231-1地號土  
08 地係於86年10月17日分割自1231地號土地)，並於其上建造  
09 三合院型式之房屋，即為現坐落系爭土地上之老舊屋舍，吳  
10 卦生前即已將系爭土地與三合院房屋進行分配，據被告所  
11 知，分配之方式略為「三合院之大廳，即供奉祖先與神明之  
12 處，為吳卦及吳顏之繼承人所共同使用，不許任何人獨佔使  
13 用；大廳右半邊之正身與右側護龍由吳顏之繼承人使用；大  
14 廳左半邊之正身與左側第一排護龍由陳氏番婆與長子吳水和  
15 使用；左側第二排護龍(即系爭E1、E2地上物)由三男吳萬  
16 全、五男吳萬振使用。三合院圍牆(約為系爭H1、H2與F地  
17 上物之交界線)外之土地則由郭氏靦與其所生男丁自行建屋  
18 使用」。吳卦死亡後，吳顏及吳卦之繼承人即依上揭方式，  
19 各自使用所分配得到之建物及土地，並對他共有人使用、收  
20 益各自占有土地未予干涉，數十年來從無紛爭，足認共有人  
21 間應有默示分管契約存在，故原告訴請拆屋還地並無理由等  
22 語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願  
23 供擔保，聲請免為假執行。

24 (二)被告吳睿誠未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前書狀及  
25 陳述則以：系爭土地原係伊曾祖父吳卦所有，吳卦於50至70  
26 多年前陸續於系爭土地上建屋並分配予自己的8個兒子及侄  
27 子吳慶東(已歿)。吳昌雄等5人為吳卦八子吳再寅之子  
28 女，因常年在外工作，未於系爭土地上建屋。吳慶東之房屋  
29 嗣由訴外人吳尚男、吳逸男、吳宗男繼承，直至今日仍出租  
30 他人收取租金。吳慶東與受吳卦分配土地、建物之子於系爭  
31 土地上之房屋已居住數十年，分配非常明確，且系爭土地共

01 有人均係繼承吳卦之子或吳慶東之土地，被告等人於吳卦分  
02 配土地、建物時均年幼或尚未出生，怎能反對當時先人分配  
03 之事實。吳卦分配予其子之土地，每人至少都有約43坪，而  
04 每人分配或興建之房屋面積不到30坪，並無侵占之情事，且  
05 系爭土地尚有空地約200坪，較吳昌雄等5人持有之土地（約  
06 46坪）大數倍，益徵被告等人並無侵占之情事。從而，原告  
07 本件請求為無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.  
08 如受不利之判決，願供擔保，聲請免為假執行。

09 (三)被告吳建業未於言詞辯論期日到場，惟據其先前書狀則表  
10 示：原告提起本件訴訟並未請求吳慶東之繼承人吳尚男、吳  
11 逸男、吳宗男拆屋還地，但其等地上物占用之土地面積才是  
12 最大的。又萬梅公司、頂丰公司本欲以每坪新臺幣（下同）  
13 49,500元計價收購系爭土地，隔不久卻將土地收購價格提高  
14 到每坪70,000元，價差甚大，此事並不單純，萬梅公司、頂  
15 丰公司提起本件訴訟，不合常理至極等語置辯。

16 (四)被告吳英俊未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前陳述則  
17 以：本件均引用吳凱驛等4人之答辯。並聲明：1.原告之訴  
18 駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，聲請免為假執行。

19 (五)被告吳景富未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前陳述則  
20 以：系爭E2地上物確實是我的，是我父親吳再源留下來的，  
21 吳再源當時就住在該處，不同意本件原告之請求等語，資為  
22 抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供  
23 擔保，聲請免為假執行。

24 (五)被告柯吳貞靜、顏吳保菽、黃吳貞江及吳昭瑩經合法通知，  
25 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

### 26 三、得心證之理由

27 (一)查原告請求吳睿誠、吳凱驛將坐落1231、1231-1地號土地上  
28 系爭A地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全  
29 體共有人；請求顏吳保菽、黃吳貞江、吳皆平、吳昭瑩應將  
30 坐落1231地號土地上系爭H2、I1、I2地上物拆除，並將該部  
31 分土地騰空返還原告及其他全體共有人部分，經吳睿誠、吳

01 凱驛、吳皆平於本院審理時表示同意（見本院卷一第179  
02 頁、卷二第388頁、卷三第27頁），本院考量系爭A地上物為  
03 無門牌號碼之鐵皮屋、瓦厝平房，系爭H2、I1、I2地上物則  
04 為磚造圍牆、無門牌號碼之鴿舍、鐵架等情，有現況照片可  
05 參（見審重訴字卷一第69、75、77頁、本院卷二第133、14  
06 5、147頁），均非現供人居住使用之地上物，且吳睿誠、吳  
07 凱驛、吳皆平既已同意拆除，即無審究上開地上物有無合法  
08 占有權源之必要，爰逕依原告之請求，判准如主文第1、2項  
09 所示。至原告雖稱系爭F地上物部分，亦經吳建業、吳英俊  
10 同意拆除云云（見本院卷三第437頁），然查，吳建業前於1  
11 10年8月31日準備程序時係陳稱「F部分拆掉對我也沒有影  
12 響」等語（見本院卷一第179頁），其意應指如本院依原告  
13 請求判令柯吳貞靜、吳建業、吳英俊拆除系爭F地上物，對  
14 其亦無影響，並非指同意原告本件請求，是原告此部分主  
15 張，尚難憑採。

16 (二)按關於民事訴訟舉證責任之分配，受訴法院於具體個案決定  
17 是否適用民事訴訟法第277條但書，依其情形顯失公平之規  
18 定，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類  
19 型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證  
20 據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原  
21 則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實  
22 之認定並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正  
23 之目的。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，  
24 舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經  
25 驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已  
26 盡舉證之責。又共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，  
27 倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，  
28 互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予  
29 干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。再  
30 所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知  
31 其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例

01 或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定  
02 之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院11  
03 2年度台上字第656號判決可參）。另共有人於與其他共有人  
04 訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三  
05 人，其分割或分管契約，對於明知或可得而知之受讓人仍繼  
06 續存在（最高法院112年度台上字第2542號判決意旨照）。  
07 次按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭  
08 執非無權占有為抗辯者，固應就其占有權源存在之要件事  
09 實，負舉證責任。惟此要件事實之具備，苟能證明間接事  
10 實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已  
11 足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件  
12 事實為必要（最高法院112年度台上字第534號判決意旨可  
13 參）。

14 (三)查萬梅公司為吳昌輝、吳昌義、吳昌洲及吳素貞等4人之承  
15 當訴訟人；頂丰公司則為吳昌雄之承當訴訟人，原告2人對  
16 於系爭土地之權利乃向吳昌雄等5人購買取得等情，業如前  
17 述，而被告等人不爭執其等分別以系爭地上物占用如附表所  
18 示土地、面積等事實，惟吳凱驛等4人、吳英俊抗辯：其等  
19 均係因繼承取得各該地上物，係基於默示分管契約而有權占  
20 有如附表所示土地等節，為原告所否認，依前揭說明，自應  
21 由吳凱驛等4人、吳英俊就其等有占用權源之有利於己之事  
22 實，負舉證責任。

23 (四)經查：

24 1.吳昌雄等5人與被告12人均為吳姓宗親，共同之先祖為一世  
25 祖吳彭、二世祖吳德成。二世祖吳德成育有長子吳卦、次子  
26 吳顏，該二人為三世祖。吳卦先與陳氏番婆結婚，並先後生  
27 育長子吳水和、次子吳存敬、三子吳萬全、四子吳萬加、五  
28 子吳萬振；再與郭氏輓結婚，先後生育六子吳再添、七子吳  
29 再發、八子吳再寅、九子吳再得、十子吳再源；而吳睿誠、  
30 吳凱驛為吳景勝（歿於106年7月26日）之子、吳再源之孫；  
31 吳朝貴為吳懷訣（歿於91年5月18日）之子、吳萬振之孫；

01 柯吳貞靜、吳建業、吳英俊為吳再發之子女；顏吳保菽、黃  
02 吳貞江、吳皆平、吳昭瑩為吳再添之子女；吳蔡鴛鴦為吳再  
03 得之配偶，吳景富則為吳再源之子等情，有卷附之吳氏宗  
04 譜、戶籍謄本可憑（見審重訴字卷一第183至185頁、第191  
05 頁、第195至203頁、本院卷一第31至41頁、卷二第457頁、  
06 卷三第43至49頁、第97頁、外放之限閱卷內戶籍資料），此  
07 部分事實堪以認定。

08 2.依據高雄市稅捐稽徵處楠梓分處（下稱楠梓稅捐稽徵處）11  
09 0年3月26日高市稽楠房字第1108951799號函及所附課稅明細  
10 表、113年1月11日高市稽楠房字第1138950051號函所示（見  
11 審重訴字卷一第389至404頁、本院卷三第289至325頁）：

12 (1)大學二十九路76巷17號房屋（稅籍編號：00000000000）於6  
13 4年7月由吳再源向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，復於95年  
14 8月由吳景勝繼承全部，再於106年10月由吳睿誠、吳凱驛繼  
15 承各1/2，截至目前為止，未曾申報移轉，另課稅面積為13  
16 6.8平方公尺；同址（稅籍編號：00000000000）由吳再源向  
17 楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，惟未登載何時起課，折舊年  
18 數為79年，於95年8月由吳景富繼承全部，截至目前為止，  
19 未曾申報移轉，另課稅面積為41.3平方公尺。

20 (2)大學二十九路76巷19號房屋（稅籍編號：00000000000）於5  
21 0年由吳再得向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，復於88年4月  
22 由吳蔡鴛鴦繼承全部，截至目前為止，未曾申報移轉，另課  
23 稅面積為58.9平方公尺。

24 (3)大學二十九路76巷23號房屋（稅籍編號：00000000000）於3  
25 0年由吳福來（為吳卦長子吳水和之子，歿於93年9月10日）  
26 向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，截至目前為止，未曾申報  
27 移轉，另課稅面積為58.9平方公尺；同址（稅籍編號：0000  
28 0000000）於30年由吳懷訣向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅  
29 籍，復於91年6月由吳朝貴繼承全部，截至目前為止，未曾  
30 申報移轉，另課稅面積為57.8平方公尺；同址（稅籍編號：  
31 00000000000）於30年由吳福春（為吳卦長子吳水和之子）

01 向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，截至目前為止，未曾申報  
02 移轉，另課稅面積為40.6平方公尺。

03 (4)大學十八街17巷12弄15號房屋（稅籍編號：0000000000）

04 於43年由吳再添向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，截至目前  
05 為止，未曾申報移轉，另課稅面積為68.7平方公尺。

06 (5)大學十八街17巷12弄17號房屋（稅籍編號：0000000000）

07 於67年1月由吳再添向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，復於7  
08 2年10月由吳皆平繼承全部，截至目前為止，未曾申報移  
09 轉，另課稅面積為117.5平方公尺。

10 3.是依前開楠梓稅捐稽徵處函覆資料，足認現由吳睿誠、吳凱  
11 驛占有使用之系爭B地上物，原始納稅義務人為吳再源，自6  
12 4年7月申報設立稅籍迄今已49年，吳再源死亡後，由其子吳  
13 景勝繼承，吳景勝死亡後，再由其子吳睿誠、吳凱驛繼承各  
14 1/2；而現由吳蔡鴛鴦居住使用之系爭C、D地上物，原始納  
15 稅義務人為吳再得，自50年申報設立稅籍迄今已63年，吳再  
16 得死亡後，由其配偶吳蔡鴛鴦繼承；現由吳朝貴居住使用之  
17 系爭E1地上物，原始納稅義務人為吳懷訣，自30年申報設立  
18 稅籍迄今已83年，吳懷訣死亡後，由其子吳朝貴繼承；現由  
19 顏吳保菽、黃吳貞江、吳皆平、吳昭瑩占有使用之系爭H1地  
20 上物，原始納稅義務人為吳再添，自43年申報設立稅籍迄今  
21 已70年，吳再添死亡後，由其子女顏吳保菽、黃吳貞江、吳  
22 皆平、吳昭瑩繼承；現由吳皆平占有使用之系爭J地上物，  
23 原始納稅義務人為吳再添，自67年1月申報設立稅籍迄今已4  
24 6年，吳再添死亡後，由其子吳皆平繼承，是前開地上物存  
25 在於系爭土地，短則46年，長則83年，應可認定。

26 4.查證人即吳蔡鴛鴦之子吳炳煌於本院審理時具結證稱：坐落  
27 系爭土地上之建物，系爭A地上物最右側是吳卦蓋的，但鐵  
28 皮屋不是，是後來興建的，可能是吳再源或吳景勝蓋的，是  
29 把原來吳卦蓋的柴火間、豬舍拆除後興建的；系爭B、C地上  
30 物不是吳卦蓋的，是吳再源、吳再得於61年間把原來分配到  
31 的豬舍、柴火舍、農具間拆除後興建的；系爭D地上物是我

01 父親吳再得蓋的，系爭E1、E2地上物是三合院其中一部分，  
02 都是吳卦蓋的；我不確定系爭F地上物是何人蓋的，現在是  
03 屬於吳再發的；系爭H1地上物是吳再添的房子，系爭J地上  
04 物是吳皆平的，應該是吳卦六子吳再添蓋的，本院卷三第73  
05 頁吳卦分配位置圖是正確的，自吳卦及其子孫興建系爭地上  
06 物迄今，系爭土地及建物世代均由吳家人使用，吳景富好像  
07 有把他的持份賣出去，但土地的使用及興建建物，從來沒有  
08 爭執，也都相處融洽，直到本件建商進來才有紛爭；除本件  
09 訴訟外，據我所知，沒有其他訴訟，大家往來都很融洽，從  
10 吳卦到現在，到我已經是第三代了等語（見本院卷三第162  
11 至166頁）。本院衡以證人吳炳煌雖係吳蔡鴛鴦之子，但吳  
12 卦及其十子、吳慶東均已死亡，未能就系爭地上物占有系爭  
13 土地之緣由為證述，吳炳煌已是現存最接近吳卦年代之證  
14 人，其證詞若與卷附書證、物證相符，或與當事人陳述互核  
15 一致，尚非不得作為認定事實之依據。

16 5. 參以吳朝貴於112年12月28日接受當事人訊問時陳稱：系爭  
17 土地上所存系爭地上物，系爭B、C地上物是農舍，不是吳卦  
18 興建的，系爭B地上物是吳再源他們建的，系爭C地上物是吳  
19 再得建的；系爭J地上物以前是牛棚，是吳再添拆掉農舍及  
20 牛棚後興建的；其他全部都是吳卦興建的；如本院卷三第73  
21 頁分配圖是正確的，自吳卦及其子孫興建如系爭地上物迄  
22 今，該土地及建物世代均由吳家人使用，至我為止，已經經  
23 過四代；自吳卦死亡後迄今，繼承人或共有人間從未因為系  
24 爭土地及系爭地上物之使用方式、範圍產生爭執，亦無訴訟  
25 事件繫屬法院等語（見本院卷三第157至160頁）。是以，證  
26 人吳炳煌證詞經核與吳朝貴陳述相符，且證人吳炳煌亦已提  
27 出與其所述相符之吳氏宗譜、戶籍謄本、三合院照片、系爭  
28 地上物現況照片、吳卦土地分配示意圖、房屋稅籍證明書、  
29 房屋稅繳款書等件為證（見本院卷三第43至73頁、第93至10  
30 7頁、第185至191頁、第199至231頁），並經吳郭月麗、吳  
31 朝貴、吳炳生、吳皆平及吳蔡鴛鴦出具切結書表示證人吳炳

01 煌所述確實無誤（見本院卷三第193至197頁、第263至265  
02 頁），而吳凱驛等4人亦各自提出與主張相符之戶籍謄本、  
03 房屋稅籍證明書、房屋稅繳款書、水電費繳納證明、三合院  
04 示意圖說為佐（見本院卷三第113至123頁、第127至137頁、  
05 第267至282頁、第405頁）。

06 6.據上所述，可知系爭地上物存在於系爭土地上迄今，短則46  
07 年，長則83年，且其他原共有人從未向被告12人或其先人催  
08 討返還所占用之土地，而除系爭地上物外，系爭土地上亦有  
09 原共有人吳慶東所建房屋，現由其子吳尚男、吳逸男、吳宗  
10 男出租他人收取租金，足見系爭土地之原共有人間自30年間  
11 起即陸續在系爭土地上建屋占有土地，並經繼受人相續使用  
12 迄今，除本件訴訟外，歷來其餘原共有人及現共有人間從未  
13 爭執系爭土地上所坐落地上物之適法占有情況，可見系爭土  
14 地自30年間起各共有人應有持續各自使用一定位置，並興建  
15 定著之建物，且歷經至少46年，並經數代以上之繼承或轉讓  
16 地上建物予他人，而繼承或受讓後，均仍持續維持現狀使用  
17 情形。則系爭土地之歷任共有人對於他共有人（含受讓地上  
18 建物者）之使用、收益及各自占有特定位置之土地，應均有  
19 容忍肯認，且對於他共有人使用、收益各自占有之土地，亦  
20 未予干涉，歷年來未聞有糾紛，又若有欲行逾越實際上劃定  
21 使用之分管範圍者，比鄰者應會施以警告，以捍衛其分管之  
22 權利；然系爭土地經歷數46餘年來均未有任何爭議糾紛，則  
23 依此等現狀使用者（含共有人）間之此項長久使用未為爭議  
24 之特別情事，衡諸經驗法則及一般社會通念，應認各共有人  
25 間非僅係單純各自占有之狀態，而係彼此間已有劃定不同範  
26 圍各自管有使用部分土地之默示分管契約存在。又分管契約  
27 之內容，雖通常為共有人分別占有共有物之特定部分而為管  
28 理，然其所約定占有共有物之特定部分，並不以應有部分換  
29 算者為限，較應有部分換算為多或少均無不可，甚至部分共  
30 有人未占有共有物，均足當之，是縱使系爭地上物占用系爭  
31 土地之面積未與按該等共有人應有部分換算之面積完全相

01 符，或部分共有人未占有共有物，亦不影響分管契約之成  
02 立。是吳凱驛等4人、吳英俊辯稱系爭土地之共有人間存有  
03 默示分管契約，共有人得在特定使用範圍內占有管領系爭土  
04 地，系爭地上物基於前開默示分管契約得占用系爭土地等  
05 語，堪以採信。承上，系爭土地之共有人應有成立默示分管  
06 契約，而同意就系爭建物所占用部分劃定而分別由被告12人  
07 占有使用，而原告自111年5月起陸續買入系爭土地應有部  
08 分，且依其於本件訴訟提出之資料觀之，顯見其對系爭土地  
09 及系爭地上物之利用狀況應有一定瞭解，原告登記取得系爭  
10 土地應有部分時，系爭地上物業已坐落系爭土地達數十年，  
11 由此可見原告對於系爭土地存有前開默示分管契約等情，當  
12 係可得而知，難認為善意之第三人，自應同受拘束。

13 7.按在普通共同訴訟人相互間，利害關係雖各自獨立，惟事實  
14 之真偽僅應有一存在，於同一訴訟程序就同一事實，應作相  
15 同之認定，若在共同訴訟人間就同一事實，因各共同訴訟人  
16 有無舉證或曾否參與該證據資料或承認與否，而作相異之認  
17 定，為兩種不同之判斷，顯與民事訴訟應認定真實事實之本  
18 旨有違，故而在普通共同訴訟中亦應有主張共通原則及證據  
19 共通原則之適用，方屬合理，法院自可在不違反經驗及論理  
20 法則之前提下，斟酌共同訴訟人之訴訟資料（包括共同訴訟  
21 人之陳述），作為裁判之基礎，以期發現真實並促進訴訟。  
22 原告起訴請求被告12人拆除系爭地上物、返還土地，核為普  
23 通共同訴訟性質，而吳睿誠、吳景富、柯吳貞靜、吳建業、  
24 顏吳保菽、黃吳貞江及吳昭瑩（下合稱吳景富等7人）均未  
25 就系爭B、E2、F、H1地上物占用系爭土地有無合法權源為任  
26 何答辯，依上說明，吳凱驛等4人所為抗辯對於吳景富等7人  
27 仍有主張共通原則之適用，附此敘明。

28 8.綜上，系爭土地之原共有人自30年間起陸續興建地上物，就  
29 系爭土地已有默示分管契約之存在，業如前述，則被告12人  
30 各以系爭B、C、D、E1、E2、F、H1、J地上物占有系爭土  
31 地，即非無權占有。原告依民法第767條第1項前段、中段及

01 第821條規定，請求被告12人拆屋還地，即屬無據。

02 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條  
03 規定，請求吳睿誠、吳凱驛將坐落1231、1231-1地號土地上  
04 系爭A地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全  
05 體共有人；請求顏吳保菽、黃吳貞江、吳皆平、吳昭瑩應將  
06 坐落1231地號土地上系爭H2、I1、I2地上物拆除，並將該部  
07 分土地騰空返還原告及其他全體共有人，為有理由，應予准  
08 許；其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

09 五、本判決主文第2項，就原告勝訴部分所命被告顏吳保菽、黃  
10 吳貞江、吳皆平及吳昭瑩拆除範圍之價額未逾500,000元，  
11 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執  
12 行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其  
13 聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁  
14 判；本判決主文第1項部分，原告與吳睿誠、吳凱驛均陳明  
15 願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相  
16 符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至於原告敗訴部  
17 分，其假執行之聲請，即失所附麗，應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
19 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

22 民事第四庭 法官 饒佩妮

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
25 明上訴理由（須按他造人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，  
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

28 書記官 史萱萱

29 附表：

地上物 編 號	事實上處分權人	占用地號	占用面積 (平方公尺)	地上物門牌
------------	---------	------	----------------	-------

(續上頁)

01

A	吳睿誠、吳凱驛	1231	44	無門牌號碼之鐵皮屋、瓦厝平房
		1231-1	28	
B	吳睿誠、吳凱驛	1231	45	高雄市○○區○○○○○路00巷00號
		1231-1	8	
C	吳蔡鴛鴦	1231	47	高雄市○○區○○○○○路00巷00號
		1231-1	7	
D	吳蔡鴛鴦	1231	78	高雄市○○區○○○○○路00巷00號
E1	吳朝貴	1231	65	高雄市○○區○○○○○路00巷00號
		1231-1	29	
E2	吳景富	1231	40	高雄市○○區○○○○○路00巷00號
		1231-1	20	
F	柯吳貞靜、吳建業、吳英俊	1231	9	無門牌號碼之鐵皮屋頂平房
H1	顏吳保菽 黃吳貞江 吳昭瑩 吳皆平	1231	106	高雄市○○區○○○○○街00巷00弄00號
H2		1231	1	磚造圍牆
I1		1231	14	無門牌號碼之鴿舍、鐵架
I2		1231	7	無門牌號碼之鴿舍、鐵架
J	吳皆平	1231	57	高雄市○○區○○○○○街00巷00弄00號
		1232	7	