

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第155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 李銘彥  
李文灝  
0000000000000000  
共 同  
訴訟代理人 許泓琮律師  
被 告 陳安定  
陳嘉波  
陳竹陽  
陳坤木  
陳坤池  
0000000000000000  
陳雙全  
陳秋雄  
陳裕龍  
陳裕昌  
0000000000000000  
0000000000000000  
陳秋男  
陳建男  
陳建志  
陳建霖  
陳吉雄  
0000000000000000  
陳龍昇  
0000000000000000  
上 一 人  
訴訟代理人 陳俊吉  
上 十 五 人  
訴訟代理人 謝勝合律師

01 岳忠樺律師

02 被 告 陳順和

03 0000000000000000

04 陳進參

05 陳楊碧霞

06 陳緯鵬

07 0000000000000000

08 陳諷婷

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 陳趙美珠

12 0000000000000000

13 張素琴

14 陳進雄

15 0000000000000000

16 陳藝婉

17 0000000000000000

18 上 一 人

19 訴訟代理人 陳藝文

20 被 告 陳春長（即陳洪美玉之承受訴訟人）

21 0000000000000000

22 陳汝樺（即陳洪美玉之承受訴訟人）

23 0000000000000000

24 陳春滿（即陳洪美玉之承受訴訟人）

25 0000000000000000

26 陳秋雲（即陳洪美玉之承受訴訟人）

27 0000000000000000

28 陳秋燕（即陳洪美玉之承受訴訟人）

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 鄭杏（即陳佳和之承受訴訟人）

01 0000000000000000

02 陳冠州（即陳佳和之承受訴訟人）

03 0000000000000000

04 陳昱達（即陳佳和之承受訴訟人）

05 0000000000000000

06 陳梅桂（即陳佳和之承受訴訟人）

07 0000000000000000

08 陳耀興

09 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年6月26日言  
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 被告張素琴應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地  
13 上如附圖所示L地上物（面積一二平方公尺）拆除，並將該部分  
14 土地騰空返還原告及其他全體共有人。

15 被告陳藝婉應將前項土地上如附圖所示R地上物（面積二平方公  
16 尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

17 原告其餘之訴駁回。

18 訴訟費用由被告張素琴負擔千分之一六，被告陳藝婉負擔千分之  
19 三，餘由原告負擔。

20 本判決第一項及第二項得假執行；但被告張素琴如以新臺幣貳拾  
21 陸萬肆仟伍佰陸拾肆元為原告預供擔保，被告陳藝婉如以新臺幣  
22 肆萬肆仟零玖拾肆元為原告預供擔保，均得免為假執行。

23 原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序部分：

26 一、被告陳洪美玉於民國111年12月26日死亡，其法定繼承人為  
27 子女陳春長、陳汝樺、陳春滿、陳秋雲及陳秋燕等5人(下合  
28 稱陳春長等5人)，上開繼承人均未聲明拋棄繼承等情，有陳  
29 洪美玉除戶謄本、其繼承人戶籍謄本、繼承系統表及司法院  
30 網站家事事件公告查詢結果可稽（本院卷(一)第71、73、79至  
31 87、187頁），原告具狀聲明由陳春長等5人為陳洪美玉承受

01 訴訟程序，依民事訴訟法第168條、第175條規定，應予准  
02 許。

03 二、被告陳佳和於112年8月27日死亡，其法定繼承人為配偶鄭杏  
04 及子女陳冠州、陳昱達、陳梅桂等4人(下合稱鄭杏等4人)，  
05 上開繼承人均未聲明拋棄繼承等情，有陳佳和除戶謄本、其  
06 繼承人戶籍謄本、繼承系統表及司法院網站家事事件公告查  
07 詢結果可稽(本院卷(二)第31至43、47頁)，原告具狀聲明由  
08 鄭杏等4人為陳佳和承受訴訟程序，依上揭規定，亦應准  
09 許。

10 三、被告陳順和、陳楊碧霞、陳緯鵬、陳諛婷、陳趙美珠、張素  
11 琴、陳進雄、陳藝婉、陳春長等5人、鄭杏等4人、陳耀興經  
12 合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民  
13 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一  
14 造辯論而為判決。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：伊係坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土  
17 地(下稱系爭土地)之共有人。被告未經全體共有人同意，  
18 各以如附表1所示之房屋(下合稱系爭房屋)、地上物無權占  
19 用系爭土地如附表1及附圖所示之土地，損及伊與其他共有  
20 人之權益，伊自得請求被告分別拆除如附表1及附圖所示之  
21 房屋、地上物等語，依民法第767條第1項前段、中段、第82  
22 1條規定，求為命：如附表2所示。

23 二、被告之答辯：

24 (一)陳安定、陳嘉波、陳竹陽、陳坤木、陳坤池、陳雙全、陳  
25 秋雄、陳龍昇、陳裕龍、陳裕昌、陳秋男、陳建男、陳建  
26 志、陳建霖、陳吉雄、陳春滿(下合稱陳安定等人)則均  
27 以：系爭土地長久以來，各共有人均持續各自使用一定位  
28 置，並興建永久性之建物，歷任共有人對於他共有人之使  
29 用、收益及各自占有特定位置之土地，均為容忍肯認，經  
30 歷數十年來未有任何爭議糾紛，衡諸衡諸經驗法則及一般  
31 社會通念，堪認各共有人就系爭土地成立默示分管協議。

01 又共有人彼此間，按默示之分管契約占有系爭土地之特定  
02 範圍，並為地上建物之興建使用，若非共有人間合意分  
03 管，豈會有共有人間劃定範圍建屋使用，是以被告係依該  
04 協議占有使用特定部分，並非無權占有，即令部分共有人  
05 未占用土地，或占有與其應有部分不相當之特定部分，就  
06 已成立之分管協議不生影響，原告請求拆屋還地無理由。  
07 系爭土地與其上建物原屬同一人所有，具民法第425條之1  
08 第1項法定租賃關係，該等地上物並非無權占有。原告之  
09 應有部分甚微，其等罔顧系爭土地上各建物長久之占有使  
10 用情形，提起本件訴訟，請求拆屋還地，有權利濫用之情  
11 形等語為辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判  
12 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 (二)鄭杏等4人則以：J1建物於陳佳和出生前即建造完成（祖  
14 先建造日期不可考），該建物為祖厝，且禁建前之建物並  
15 非違章建築，並無無權占有之情事，原告主張無理由等語  
16 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
17 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 (三)陳順和則以：人家要怎麼處理，就怎麼樣等語。

19 (四)陳進參則以：不同意原告之請求，原告來買的人價格不合  
20 理。原告向他人買土地，叫我們拆屋還地，要從何折起等  
21 語。

22 (五)陳諱婷雖到庭提出答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不  
23 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行，惟未提出答辯  
24 理由。

25 (六)張素琴則以：同意原告之請求，對原告之請求為認諾等  
26 語。

27 (七)陳藝婉則以：伊所有門牌號碼高雄市○○區○○路00號  
28 房屋之主體位於坐落高雄市○○區○○段○○段000地號  
29 土地上，僅該房屋之後陽台及雨遮可能占用系爭土地，  
30 若有此情事，伊願意拆除等語為辯。

31 (八)陳楊碧霞、陳緯鵬、陳趙美珠、陳進雄、陳春長、陳汝

01 樺、陳秋雲、陳秋燕及陳耀興未於言詞辯論期日到場，亦  
02 未提出書狀作何答辯聲明或陳述。

03 三、不爭執及爭執事項：

04 (一)不爭執事項：

05 1.系爭土地之共有人及應有部分比例如附表3所示

06 2.系爭土地上一部分占用現況如附表1、附圖及本院卷(一)  
07 第351至439頁之勘驗筆錄及照片所示。

08 (二)爭執事項：

09 被告有無權利占用系爭土地？原告請求被告拆屋還地，有  
10 無理由？

11 四、得心證之理由：

12 (一)對張素琴請求部分：

13 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本  
14 於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第38  
15 4條定有明文。又按被告在言詞辯論時為訴訟標的之認  
16 諾，法院即應不調查原告主張為訴訟標的之法律關係是否  
17 果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎。查原告請  
18 求張素琴將如附圖所示L地上物（面積一二平方公尺）拆  
19 除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人，張  
20 素琴於本院114年2月13日、同年5月15日言詞辯論期日當  
21 庭表示對原告上開請求為認諾（本院卷(三)第213、241  
22 頁），依前揭規定及說明，本院毋庸再為調查證據，即應  
23 本於張素琴之認諾，就原告此部分之請求為張素琴敗訴之  
24 判決，是原告依民法第767條第1項規定，請求張素琴拆除  
25 L地上物，及將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有  
26 人，即有理由，應予准許。

27 (二)對陳藝婉請求部分：

28 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
29 之，民法第767條第1項前段定有明文。次按共有人，除  
30 契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有  
31 使用收益之權；共有物之管理，除契約另有約定外，應以

01 共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但其  
02 應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；各共有人  
03 對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但  
04 回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法  
05 第818條、第820條第1項、第821條亦分別定有明文。查陳  
06 藝婉所有門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋中如附  
07 圖所示R地上物(面積2平方公尺)占用系爭土地，有本院勘  
08 驗筆錄、現場照片及囑託楠梓地政事務所測繪之土地複丈  
09 成果圖(即附圖)可證(本院卷(一)第357、437頁，卷(二)第15  
10 頁)，陳藝婉未指明其有何占用系爭土地之合法權源，並  
11 表明如有占用系爭土地，願拆除該部分地上物等語(本院  
12 卷(一)第33頁)，是原告依民法第767條第1項及第821條第1  
13 項規定，請求陳藝婉拆除R地上物，及將該部分土地騰空  
14 返還全體共有人，自屬有據。

15 (三)除張素琴、陳藝婉外，其餘被告有無權利占用系爭土地？  
16 原告請求其餘被告拆屋還地，有無理由？

17 1.按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，  
18 共有人默示之意思表示，亦包括在內(最高法院87年度  
19 台上字第1359號判決意旨參照)。又所謂默示之意思表  
20 示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有  
21 承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例  
22 或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有  
23 一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。再  
24 共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間  
25 實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容  
26 忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予  
27 干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存  
28 在。且分管契約之內容，雖通常為共有人分別占有共有  
29 物之特定部分而為管理，然其所約定占有共有物之特定  
30 部分，並不以應有部分換算者為限，較應有部分換算為  
31 多或少均無不可，甚至部分共有人未占有共有物，均足

01 當之。

02 2.查系爭土地所有權之移轉歷程如附表4及附件所示，有  
03 系爭土地登記公務用謄本、異動索引、土地登記簿、高  
04 雄市共有人名簿等件可佐(本院卷(二)第207至377頁、卷  
05 (三)第247至317頁)。而依附表1所彙整各房屋之戶籍設  
06 定、房屋稅之稅籍證明書上所載之折舊年限、門牌整編  
07 過程，可知該等房屋至遲於50年間以前已存在於系爭土  
08 地上，縱有部分建物可能有重建之情，然該等建物重建  
09 之處原先亦有房屋存在，迨至原告於111年7月間提起本  
10 件訴訟前已長達60餘年，而其他原土地共有人或其繼受  
11 人從未向被告或其先人催討返還所占用之土地一節，未  
12 據原告爭執。且除附表1所示共有人之建物外，查李銘  
13 彥於111年4月21日以買賣為原因取得原共有人陳張素  
14 嫻、陳清富之應有部分合計1/56，原告自陳陳張素嫻、  
15 陳清富在系爭土地上亦為如附圖所示G、H建物事實上處  
16 分權人之一。綜上事證，堪認系爭土地之部分原共有人  
17 間早已在系爭土地上建屋占有土地，並經繼受人相續使  
18 用迄今，除本件訴訟外，歷來其餘原共有人及現共有人  
19 間從未爭執系爭土地上所坐落建物之適法占有情況，則  
20 見系爭土地之各共有人應有持續各自使用一定位置，並  
21 興建定著之建物，且歷經數十年，並經數代以上之繼承  
22 或轉讓地上建物予他人，而繼承或受讓後，均仍持續維  
23 持現狀使用情形。則系爭土地之歷任共有人對於他共有人  
24 (含受讓地上建物者)之使用、收益及各自占有特定  
25 位置之土地，應均有容忍肯認，且對於他共有人使用、  
26 收益各自占有之土地，亦未予干涉，歷年來未聞有糾  
27 紛，又若有欲行逾越實際上劃定使用之分管範圍者，比  
28 鄰者應會施以警告，以捍衛其分管之權利；然系爭土地  
29 經歷數十年來均未有任何爭議糾紛，則依此等現狀使用  
30 者(含共有人)間之此項長久使用未為爭議之特別情  
31 事，衡諸經驗法則及一般社會通念，應認各共有人間非

01 僅係單純各自占有之狀態，而係彼此間已有劃定不同範圍  
02 各自管有使用部分土地(包含房屋所在位置及附連圍繞之周邊土地)  
03 之默示分管契約存在，並得在各自分管  
04 之範圍內整建其建物或原地重建，或新建建物如K1建物。  
05 又分管契約之內容，雖通常為共有人分別占有共有物之特定部分  
06 而為管理，然其所約定占有共有物之特定部分，並不以應有部分  
07 換算者為限，較應有部分換算為多或少均無不可，甚至部分共  
08 有人未占有共有物，均足當之，是縱使被告之房屋或地上物占  
09 用系爭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  
10 符，或部分共有人未占有共有物，甚或部分共有人於整建建物或  
11 重建後，建物面積大小增減不一，亦均不影響分管契約之成立。  
12 是陳安定等人辯稱系爭土地之共有人間存有默示分管契約，共  
13 有人得在特定使用範圍內(包含房屋所在位置及附連圍繞之周邊  
14 土地)占有管領系爭土地，該等共有人之房屋及地上物基於前開  
15 默示分管契約得占用系爭土地等語，堪以採信。承上，系爭土地  
16 之共有人應有成立默示分管契約，而同意就其等之房屋及地上物  
17 所占用部分劃定而分別占有使用，另李銘彥於111年4月21日  
18 以買賣為原因取得原共有人陳張素嫻、陳清富之應有部分合計  
19 1/56，李文灝於同日以買賣為原因取得原共有人陳金青、陳清  
20 添之應有部分合計2/280，且原告買入土地當時，其中出賣人  
21 陳張素嫻、陳清富於系爭土地上有G、H建物存在，G建物至遲  
22 於49年間以前已存在，已如前述，則原告對系爭土地及其上房  
23 屋之利用狀況應有一定瞭解，原告登記取得系爭土地應有部分  
24 時，系爭房屋及地上物業已坐落系爭占有部分達60餘年，甚或  
25 近百年之久，此由該等房屋外觀老舊，且多為土磚造之平房可  
26 推知，由此可見原告對於系爭土地存有前開默示分管契約等情，  
27 當係可得而知，難認為善意之第三人，自應同受拘束。另鄭杏、  
28 陳昱達、陳梅桂雖非系爭土地之共  
29  
30  
31

01 有人，但其等之J2建物之他共有人即陳冠州、陳趙美珠  
02 乃系爭土地之共有人，陳冠州、陳趙美珠就J2建物房屋  
03 及地上物基於分管契約占用系爭土地，核屬有權占有。

04 3.末按，在普通共同訴訟人相互間，利害關係雖各自獨  
05 立，惟事實之真偽僅應有一存在，於同一訴訟程序就同  
06 一事實，應作相同之認定，若在共同訴訟人間就同一事  
07 實，因各共同訴訟人有無舉證或曾否參與該證據資料或  
08 承認與否，而作相異之認定，為兩種不同之判斷，顯與  
09 民事訴訟應認定真實事實之本旨有違，故而在普通共同  
10 訴訟中亦應有主張共通原則及證據共通原則之適用，方  
11 屬合理，法院自可在不違反經驗及論理法則之前提下，  
12 斟酌共同訴訟人之訴訟資料（包括共同訴訟人之陳  
13 述），作為裁判之基礎，以期發現真實並促進訴訟。本  
14 件原告請求被告拆除系爭房屋及地上物、返還土地，核  
15 為普通共同訴訟性質，而鄭杏等4人、陳順和、陳進參  
16 陳楊碧霞、陳緯鵬、陳諱婷、陳趙美珠、陳春長、陳汝  
17 樺、陳秋雲、陳秋燕及陳耀興或未就其等之房屋占用系  
18 爭土地有無合法權源為任何答辯，或其等提出之答辯與  
19 陳安定等人以其等基於默示分管合意占用系爭土地之答  
20 辯理由，並無抵觸，依上說明，陳安定等人所為抗辯對  
21 於鄭杏等4人、陳順和、陳進參、陳楊碧霞、陳緯鵬、  
22 陳諱婷、陳趙美珠、陳春長、陳汝樺、陳秋雲、陳秋燕  
23 及陳耀興仍有主張共通原則之適用，附此敘明。

24 4.至於原告訴請陳進雄拆除Q建物及返還土地部分，原告  
25 主張Q建物係門牌號碼高雄市○○○路00號房屋之增建  
26 物，依卷附房屋稅籍證明書(本院卷(一)第219頁)顯示，7  
27 6號房屋之納稅義務人為陳涼(被繼承人：陳余不)，而  
28 陳進雄之戶籍設於同路76之1號，其父母為陳明達、陳  
29 李秀霞，有戶籍謄本在卷可稽(審重訴卷第274頁)，無  
30 從認定陳進雄與76號房屋有何關聯，自難認Q建物為陳  
31 進雄所有，是原告請求陳進雄拆除Q建物及返還該部分

01 土地，難認有據。

02 五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項前段、中段、第821  
03 條規定，請求張素琴拆除L地上物，陳藝婉拆除R建物，及各  
04 自將所占用之土地騰空返還原告及其他全體共有人，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，則無理由，不應准  
05 許。本判決所命給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第  
06 389條第1項第5款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執  
07 行；並依張素琴之聲請，及依職權為陳藝婉酌定相當之擔保  
08 金額，宣告其得預供擔保，而免為假執行。至原告敗訴部  
09 分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

11 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  
12 本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

13 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
14 事訴訟法第385條第1項前段、第389條第1項第5款、第392條  
15 第2項、第79條、第85條第1項，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日  
17 民事第二庭法 官 許慧如  
18

附表2：

原告訴之聲明：

一、被告陳安定應將坐落高雄市○○區○○段○○段000 地號土地  
地上（下稱系爭土地）如附圖所示A、B部分之地上物拆除  
（面積分別為10平方公尺、15平方公尺），並將該部分土地  
騰空返還原告及其他全體共有人。

二、被告陳嘉波應將坐落系爭土地上如附圖所示C部分之地上物拆  
除（面積37平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其  
其他全體共有人。

三、被告陳竹陽應將坐落系爭土地上如附圖所示D、F部分之地上  
物拆除（面積分別為44平方公尺、25平方公尺），並將該部  
分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

四、被告陳順和應將坐落系爭土地上如附圖所示E部分之地上物拆  
除（面積26平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其  
其他全體共有人。

五、被告陳進參、陳楊碧霞、陳緯鵬、陳諶婷、陳建男應將坐落  
系爭土地上如附圖所示G部分之地上物拆除（面積19平方公

- 尺)，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 六被告陳坤木、陳坤池、陳雙全、陳安定、陳秋雄、陳趙美珠、陳龍昇應將坐落系爭土地上如附圖所示I部分之地上物拆除（面積33平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 七被告陳春長、陳汝樺、陳春滿、陳秋雲、陳秋燕應將坐落系爭土地上如附圖所示J1部分之地上物拆除（面積33平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 八被告鄭杏、陳冠州、陳昱達、陳梅桂、陳趙美珠應將坐落系爭土地上如附圖所示J2部分之地上物拆除（面積106平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 九被告陳坤木、陳坤池、陳雙全、陳耀興應將坐落系爭土地上如附圖所示K、K1部分之地上物拆除（面積分別為45平方公尺、9平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十被告張素琴應將坐落系爭土地上如附圖所示L部分之地上物拆除（面積12平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十一被告陳裕龍、陳裕昌、陳龍昇應將坐落系爭土地上如附圖所示M部分之地上物拆除（面積61平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十二被告陳秋雄、陳秋男應將坐落系爭土地上如附圖所示N部分之地上物拆除（面積64平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十三被告陳建男、陳建志、陳建霖應將坐落系爭土地上如附圖所示O部分之地上物拆除（面積123平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十四被告陳吉雄應將坐落系爭土地上如附圖所示P部分之地上物拆除（面積86平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十五被告陳進雄應將坐落系爭土地上如附圖所示Q部分之地上物拆除（面積10平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十六被告陳藝婉應將坐落系爭土地上如附圖所示R部分之地上物拆除（面積2平方公尺），並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。
- 十七原告願供擔保，請准宣告假執行。

以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

04 書記官 林禹丞