臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第55號

原　　告　張可昀
　　王星澈
共　　同
訴訟代理人　許泓琮律師
被　　告　王大坤
000000000000000000
　　王秀男
000000000000000000
　　王秀煌
000000000000000000
000000000000000000
　　王宥翔
000000000000000000
　　王泓銘
000000000000000000
000000000000000000
　　王隆盛
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　王志成
　　王麗如
　　王志忠
被　　告　王萬保
000000000000000000
　　王張麗香（即王隆輔之承受訴訟人）
000000000000000000
　　王志雄（即王隆輔之承受訴訟人）
000000000000000000
　　王志文（即王隆輔之承受訴訟人）

000000000000000000
王惠惠（即王隆輔之承受訴訟人）
000000000000000000
王惠萍（即王隆輔之承受訴訟人）
000000000000000000
王隆男
上　一　人
訴訟代理人　王柏棠
王獻輝
被　　告　王美華
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　王大坤
被　　告　王家妘
000000000000000000
王文治
上　一　人
訴訟代理人　王慧真
000000000000000000
被　　告　劉水泉
訴訟代理人　劉哲育
被　　告　劉文雄
李淑妃律師即劉永義之遺產管理人
000000000000000000
劉見成
張淑女
劉依宸
上　二　人
訴訟代理人　鄭雅云律師
被　　告　張福添
劉正宗

張啟祥律師即劉青侑之遺產管理人
000000000000000000
楊進賀
楊明生
000000000000000000
張天護
張家豪
張金龍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告李淑妃律師即劉永義之遺產管理人應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖所示N建物(面積二一平方公尺；即門牌號碼高雄市○○區○○○街○○○號房屋)拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告李淑妃律師即劉永義之遺產管理人負擔千分之一五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告李淑妃律師即劉永義之遺產管理人如以新臺幣叁拾玖萬陸仟捌佰壹拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查被告劉依宸係民國00年0月間生，於原告起訴時，劉依宸係未成年人，應由法定代理人即其母張淑女代理為訴訟行為，嗣因民法第12條修正為滿18歲為成年，並於112年1月1日施行，

劉依宸於本件訴訟繫屬中成年，其法定代理人之代理權消滅，劉依宸具狀聲明承受訴訟(本院卷㈣第385至389頁)，核與上揭規定相符，應予准許。。

二、被告王隆輔於114年1月20日死亡，其法定繼承人為配偶王張麗香及子女王志雄、王志文、王惠惠、王惠萍等5人(下合稱王張麗香等5人)，上開繼承人均未聲明拋棄繼承等情，有臺南○○○○○○○○114年3月24日函檢送之王隆輔除戶謄本、其繼承人戶籍謄本、繼承系統表及司法院網站家事事件公告查詢結果可稽（本院卷㈤第271至278、299、303頁），原告具狀聲明由王張麗香等5人為王隆輔承受訴訟程序，依民事訴訟法第168條、第175條規定，應予准許。

三、除被告王大坤、王秀男、王秀煌、王宥翔、王隆盛、王美華、劉文雄、張淑女、劉依宸、楊進賀到庭外，其餘被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊係坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，被告未經全體共有人同意，各以如附表1所示之房屋(下合稱系爭房屋)、地上物無權占用系爭土地如附表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及附圖所示之房屋、地上物等語，依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，求為命：如附表2所示。

二、被告之答辯：

㈠王大坤、王宥翔、王隆盛、劉文雄、劉水泉、劉正宗、王泓銘、王張麗香等5人、王秀男、王秀煌、王美華、王家妘、王文治、王隆男、楊進賀、楊明生、張淑女、劉依宸、李淑妃律師即劉永義之遺產管理人(下合稱王大坤等人)則均以：系爭土地之共有人至遲於日治時期已實質分管系爭土地，並於系爭土地上興建房屋居住使用，百年來

或數十年來無人異議，共有人間已有默示分管契約存在。原告王星澈因繼承而為系爭土地之共有人，原告張可昀因買入系爭土地之應有部分而成為共有人，應承受前述分管契約而受拘束。王星澈之應有部分僅801/9600，張可昀之應有部分僅9/4000，若許其等拆屋還地之請求，將嚴重損及被告等及社會經濟利益，原告提起本件訴訟有權利濫用、違背誠信原則之情形等語為辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡張啟祥律師即劉青侑之遺產管理人則以：系爭土地未分割，劉青侑係共有人，有使用土地之權，系爭土地共有人共64人，原告對被告34人起訴，已逾共有人過半數及應有部分過半數之同意，應認共有人已就系爭土地約定管理方法，劉青侑有權占用系爭土地特定範圍。其餘答辯理由同王大坤等人等語為辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢王萬保、劉見成、張福添、張天護、張家豪、張金龍未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯聲明或陳述。

三、不爭執及爭執事項：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地之共有人及應有部分比例如附表3所示。

2.原告王星澈及被告占用系爭土地之現況如附表1及附圖、本院卷㈠第273、275、283至331頁、卷㈣第33至39、47至61頁之勘驗筆錄及照片所示。

㈡爭執事項：

被告有無權利占用系爭土地？原告請求被告拆屋還地，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內（最高法院87年度台上字第1359號判決意旨參照）。又所謂默示之意思表示，除

依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。再共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。且分管契約之內容，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，甚至部分共有人未占有共有物，均足當之。

㈡查系爭土地所有權之移轉歷程如附表4及附件所示，有系爭土地登記公務用謄本、異動索引、土地登記簿、高雄市共有人名簿等件可佐(本院卷㈢第5至257頁、卷㈤第321至415頁)。而依附表1所彙整各房屋之戶籍設定、房屋稅之稅籍證明書上所載之折舊年限、用電、用水設備之裝置時點，可知該等房屋多數於民國60年代以前已存在於系爭土地上，迄至原告於110年12月間提起本件訴訟前已長達50多年，而其他原土地共有人或其繼受人從未向被告或其先人催討返還所占用之土地一節，未據原告爭執，而除系爭房屋及地上物外，另亦有其他原共有人在系爭土地上建屋，例如原告先前起訴復又撤回之王媽達之門牌號碼高雄市○○區○○○街000號房屋(王媽達之戶籍於66年10月24日遷入此房屋，可認此房屋至遲於66年10月24日前已存在，審重訴卷第187頁)，劉又仁與劉子鳴之同街165巷11號房屋(劉又仁之戶籍前曾於83年8月2日遷出此房屋，可認此房屋至遲於83年8月2日前已存在，審重訴卷第203頁)，且原告王星澈亦有同區後勁西路84號、86房屋占用系爭土地上如附圖所示甲、乙部分土地，其並自陳上開2房屋係其祖母於60年間興建等語(本院卷㈡第73頁)，再依

所提出之84、86號房屋之112年3月20日房屋稅籍證明書記載該房屋第1層之折舊年數54年(本院卷㈡第257頁)，足見上開84、86號房屋至遲應於60年間興建完成。綜上事證，堪認系爭土地之原共有人間均早已在系爭土地上建屋占有土地，並經繼受人相續使用迄今，除本件訴訟外，歷來其餘原共有人及現共有人間從未爭執系爭土地上所坐落建物之適法占有情況，則見系爭土地之各共有人應有持續各自使用一定位置，並興建定著之建物，且歷經數十年，並經數代以上之繼承或轉讓地上建物予他人，而繼承或受讓後，均仍持續維持現狀使用情形。則系爭土地之歷任共有人對於他共有人（含受讓地上建物者）之使用、收益及各自占有特定位置之土地，應均有容忍肯認，且對於他共有人使用、收益各自占有之土地，亦未予干涉，歷年來未聞有糾紛，又若有欲行逾越實際上劃定使用之分管範圍者，比鄰者應會施以警告，以捍衛其分管之權利；然系爭土地經歷數十年來均未有任何爭議糾紛，則依此等現狀使用者（含共有人）間之此項長久使用未為爭議之特別情事，衡諸經驗法則及一般社會通念，應認各共有人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圍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)之默示分管契約存在，並得在各自分管之範圍內整建其建物或原地重建。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。是王大坤等人辯稱系爭土地之共有人間存有默示分管契約，共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所占用部分劃定而分別占有使用，而王星澈因繼承承受系爭土地之應有部分，並繼受默示分管契約，另張可昀於110年11月10日因買賣取得系爭土地應有部分，張可昀對系爭土地及系爭房屋及地上物之利用狀況應有一定瞭解，張可昀登記取得系爭土地應有部分時，系爭房屋及地上物業已坐落系爭占有部分達數十幾年，由此可見張可昀對於系爭土地存有前開默示分管契約等情，當係可得而知，難認為善意之第三人，自應同受拘束。另王家妘、楊進賀雖非系爭土地之共有人，但其二人之房屋及地上物之另一共有人即王文治、楊明生乃系爭土地之共有人，王文治、楊明生就該等房屋及地上物基於分管契約占用系爭土地，核屬有權占有。

㈢又按在普通共同訴訟人相互間，利害關係雖各自獨立，惟事實之真偽僅應有一存在，於同一訴訟程序就同一事實，應作相同之認定，若在共同訴訟人間就同一事實，因各共同訴訟人有無舉證或曾否參與該證據資料或承認與否，而作相異之認定，為兩種不同之判斷，顯與民事訴訟應認定真實事實之本旨有違，故而在普通共同訴訟中亦應有主張共通原則及證據共通原則之適用，方屬合理，法院自可在不違反經驗及論理法則之前提下，斟酌共同訴訟人之訴訟資料（包括共同訴訟人之陳述），作為裁判之基礎，以期發現真實並促進訴訟。本件原告請求被告拆除系爭房屋及地上物、返還土地，核為普通共同訴訟性質，而王萬保、劉見成、張福添未就其等之房屋占用系爭土地有無合法權源為任何答辯，依上說明，其餘被告所為抗辯對於王萬保、劉見成、張福添仍有主張共通原則之適用，附此敘明。

㈣從而，除李淑妃律師即劉永義之遺產管理人、張天護、張

家豪、張金龍外(詳後述)，其餘被告基於分管契約得占用系爭土地特定範圍，原告訴請其等拆屋還地，即無理由，不應准許。

㈤按共有人基於分管契約得就共有物之特定部分為占有使用、收益，該分管契約且得對抗其餘共有人之後手，乃因其就共有物有應有部分使然。一旦喪失其共有物之應有部分，其依該分管契約，所得行使之權利即失所附麗，不得再對其後手或其他共有人主張分管契約上之權利（最高法院84年度台上字第2886號判決意旨參照）。經查，劉永義之應有部分於111年12月27日因拍賣由被告王文治取得，劉永義之遺產已無系爭土地之應有部分，有系爭土地之土地建物登記查詢資料及異動索引可稽。劉永義之遺產既已無系爭土地之應有部分，已非系爭土地之共有人，即無從以分管契約對抗原告。從而，李淑妃律師以分管契約抗辯其管理之劉永義所有如附圖所示N建物為有權占有，即屬無據。原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求李淑妃律師拆除N建物，騰空返還該部分土地原告及其他全體共有人，即屬有據。

㈥另原告訴請被告張天護、張家豪、張金龍拆除如附圖所示X、Y部分之無門牌建物及Z部分所示高雄市○○區○○○路00號房屋及返還土地部分，依上開92號房屋之房屋稅籍證明書記載其納稅義務人為張大溪、張蔡寅(審重訴卷第93頁)，而依92號房屋之全戶戶籍資料查詢結果顯示，張天護、張家豪、張金龍之戶籍雖設籍於上開房屋(審重訴卷第213至217頁)，然戶籍登記乃係戶政之行政管理，尚無從以此推論92號房屋及上開X、Y之無門牌建物之所有權人或事實上處分權人為張天護、張家豪、張金龍。又張金龍之父母雖係張大溪、張蔡寅(審重訴卷第217頁)，倘認其為92號房屋及X、Y之無門牌建物之所有權人或事實上處分權人，惟張金龍排行為五男，原告並未證明92號房屋僅由張金龍1人繼承，自無從僅命張金龍1人拆除上開房屋。據

上所述，原告未舉證92號房屋及上開X、Y之無門牌建物僅為張天護、張家豪、張金龍等3人共有，是原告此部分拆屋還地之請求，難認有據，不應准許。另原告請求王家妘及王文治移除如附圖所示K2部分之貨櫃屋部分，王家妘抗辯K2貨櫃屋係其家人所放置，並非其與王文治放置等語（本院卷㈠第273頁），原告並未證明該貨櫃屋為王家妘及王文治所有，原告此部分拆屋還地之請求，亦不應准許。

五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求李淑妃律師拆除N建物，騰空返還該部分土地予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，不應准許。本判決所命給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行；並依李淑妃律師之聲請酌定相當之擔保金額，宣告其得預供擔保，而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　28　　日

民事第二庭法　官　許慧如

附表2：

原告訴之聲明：

一、被告王大坤應將系爭土地上如附圖所示A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體共有人。

二、被告王秀男、王秀煌、王宥翔、王泓銘應將坐落系爭土地上如附圖所示B、B1、B2、C、C1、D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體共有人。

三被告王隆盛、王萬保、王張麗香、王志雄、王志文、王惠惠、王惠萍應將坐落系爭土地上如附圖所示I、G、H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體共有人。

四被告王隆男、王美華應將坐落系爭土地上如附圖所示E、F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體共有人。

五被告王家妘、王文治應將坐落系爭土地上如附圖所示K、K1、K2、L、J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體共有人。

六被告劉水泉應將坐落系爭土地上如附圖所示M、O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體共有人。

七被告劉文雄應將坐落系爭土地上如附圖所示Q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體共有人。

八被告李淑妃律師即劉永義之遺產管理人應將坐落系爭土地上如附圖所示N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體共有人。

九被告劉見成應將坐落系爭土地上如附圖所示P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體共有人。

十被告張淑女、劉依宸應將坐落系爭土地上如附圖所示U、V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體共有人。

十一被告張福添應將坐落系爭土地上如附圖所示W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體共有人。

十二被告劉正宗、張啟祥律師即劉青侑之遺產管理人應將坐落系爭土地上如附圖所示S、T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體共有人。

十三被告楊進賀、楊明生應將坐落系爭土地上如附圖所示R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體共有人。

卤被告張天護、張家豪、張金龍應將坐落系爭土地上如附圖所示X、Y、Z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體共有人。 盍原告願供擔保，請准宣告假執行。

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　林禹丞