

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第153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

上訴人 萬梅建設有限公司

法定代理人 李文灝

上訴人 頂丰開發有限公司

法定代理人 李文灝

共 同

訴訟代理人 許泓琮律師

被上訴人 吳睿誠

吳凱驛

訴訟代理人 吳郭月麗

被上訴人 吳朝貴

柯吳貞靜

吳建業

吳英俊

法定代理人 吳勇逸

被上訴人 顏吳保菽

黃吳貞江

吳昭瑩

吳蔡鴛鴦

上 一 人

訴訟代理人 吳炳煌

01 被上訴人 吳景富
02 蔡翠娥(即吳皆平之承受訴訟人)
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 吳俊賢(即吳皆平之承受訴訟人)
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 吳昱鋒(即吳皆平之承受訴訟人)
09 0000000000000000

10 上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年10
11 月11日臺灣橋頭地方法院110年度重訴字第81號第一審判決提起
12 上訴，本院於115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 上訴駁回。

15 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序事項：

18 一、原列為被上訴人之吳皆平在本院審理中，於民國114年1月14
19 日死亡，其繼承人為蔡翠娥、吳俊賢、吳昱鋒，有繼承系統
20 表、吳皆平除戶謄本及其繼承人之戶籍謄本、家事事件公告
21 查詢結果可稽（見本院卷一第193至201、279頁），經蔡翠
22 娥、吳俊賢、吳昱鋒（下合稱蔡翠娥等3人）聲明承受訴訟
23 （見本院卷一第189至191頁），核與民事訴訟法第175條規
24 定相符，於法並無不合，應予准許。

25 二、被上訴人A03、A006、A07、A009、A01
26 0、A11、A14、吳俊賢、吳昱鋒經合法通知均未於言
27 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
28 爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 貳、實體事項：

30 一、上訴人主張：上訴人為坐落高雄市○○區○○段○○段0000
31 ○000000○0000地號土地（下合稱系爭土地，分則以地號稱

01 之)之共有人，被上訴人未經全體共有人同意，各自以如附
02 表所示編號B、C、D、E1、E2、F、H1、J之地上物(下合稱
03 系爭地上物，分則以編號稱之)無權占有系爭土地，占用位
04 置如原判決附圖(下稱附圖)編號B、C、D、E1、E2、F、H
05 1、J所示，嚴重損及上訴人及其他共有人之權益。為此，依
06 民法第767條第1項前段、中段及第821條規定提起本件訴
07 訟，請求被上訴人應將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將
08 系爭地上物占用部分之土地騰空返還予上訴人及其他全體共
09 有人。聲明：(一)被上訴人A 0 3、吳凱驛應將0000、0000
10 -0地號土地上系爭B地上物拆除，並將該部分土地騰空返還
11 上訴人及其他全體共有人。(二)被上訴人A 0 1 3應將000
12 0、0000-0地號土地上系爭C、D地上物拆除，並將該部分土
13 地騰空返還上訴人及其他全體共有人。(三)被上訴人A 0 5
14 應將0000、0000-0地號土地上系爭E1地上物拆除，並將該部
15 分土地騰空返還上訴人及其他全體共有人。(四)被上訴人A
16 1 4應將0000、0000-0地號土地上系爭E2地上物拆除，並將
17 該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有人。(五)被上訴
18 人A 0 0 6、A 0 7、A 0 8應將0000地號土地上系爭F地
19 上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有
20 人。(六)被上訴人A 0 0 9、A 0 1 0、蔡翠娥、吳俊賢、
21 吳昱鋒、A 1 1應將0000地號土地上系爭H1之地上物拆除，
22 並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有人。(七)被
23 上訴人蔡翠娥、吳俊賢、吳昱鋒應將0000、0000地號土地上
24 系爭J地上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他
25 全體共有人。(八)願供擔保，請准宣告假執行。(至上訴人
26 於原審請求拆除如附圖所示A、H2、I1、I2部分之地上物並
27 返還土地部分，業經判決其勝訴，未經聲明上訴，非本件審
28 理範圍，不予載述。)

29 二、被上訴人則以：

30 (一)吳凱驛、A 0 5、蔡翠娥(吳皆平之承受訴訟人)、A 0 1
31 3(下合稱吳凱驛等4人)部分：上訴人訴請其等拆除之地

01 上物，係繼承父輩財產而來。而渠等父親則係繼承渠等祖父
02 吳卦（35年11月30日歿）生前所興建並分配之財產而來，世
03 代相承均無紛爭。吳卦生前先與陳氏番婆（已歿）結婚，並
04 先後生育長子吳水和、次子吳存敬、三子吳萬全、四子吳萬
05 加、五子吳萬振等人（均已歿）；嗣再與郭氏靚（65年4月1
06 9日歿）結婚，並先後生育六子吳再添、七子吳再發、八子
07 吳再寅、九子吳再得、十子吳再源等人（均已歿）。吳卦因
08 經營殖業有成，而購買0000、0000地號土地（0000-0地號
09 土地係於86年10月17日分割自0000地號土地），並於其上建
10 造三合院型式之房屋，即為現坐落系爭土地上之老舊屋舍，
11 吳卦生前即已將系爭土地與三合院房屋進行分配，分配方式
12 略為「三合院之大廳，即供奉祖先與神明之處，為吳卦及其
13 弟吳顏之繼承人所共同使用，不許任何人獨佔使用；大廳右
14 半邊之正身與右側護龍由吳顏之繼承人使用；大廳左半邊之
15 正身與左側第一排護龍由陳氏番婆與長子吳水和使用；左側
16 第二排護龍（即系爭E1、E2地上物）由三男吳萬全、五男吳
17 萬振使用。三合院圍牆（約為系爭H1、H2與F地上物之交界
18 線）外之土地則由郭氏靚與其所生男丁自行建屋使用」，分
19 配後，吳顏及吳卦之繼承人即依上揭方式各自使用所分配得
20 到之建物及土地，並對他共有人使用、收益各自占有土地未
21 予干涉，數十年來從無紛爭，足認共有人間應有默示分管契
22 約存在，故上訴人訴請拆屋還地並無理由，為權利濫用等語
23 置辯。

24 (二)A 0 3：系爭土地原係伊曾祖父吳卦所有，吳卦於50至70年
25 間，前陸續於系爭土地上建屋並分配予自己8個兒子及侄子
26 吳慶東（已歿）。吳昌雄、吳昌義、吳昌輝、吳昌洲及吳素
27 真（下合稱吳昌雄等5人）為吳卦八子吳再寅之子女，因常
28 年在外工作，未於系爭土地上建屋。吳慶東之房屋嗣由訴外
29 人吳尚男、吳逸男、吳宗男繼承，至今仍出租他人收取租
30 金。吳慶東與受吳卦分配土地、建物之子於系爭土地上之房
31 屋已居住數十年，分配非常明確，且系爭土地共有人均係繼

01 承吳卦之子或吳慶東之土地，被上訴人於吳卦分配土地、建
02 物時均年幼或尚未出生，無從反對當時先人分配之事實。吳
03 卦分配予其子之土地，每人至少都有約43坪，而每人分配或
04 興建之房屋面積不到30坪，並無侵占之情事，且系爭土地尚
05 有空地約200坪，較吳昌雄等5人持有之土地（約46坪）大數
06 倍，被上訴人並無侵占之情事。從而，本件請求為無理由等
07 語置辯。

08 (三)A 0 7：上訴人提起本件訴訟並未請求吳慶東之繼承人吳尚
09 男、吳逸男、吳宗男拆屋還地，但渠等地上物占用之土地面
10 積始為最大。又上訴人本欲以每坪新臺幣（下同）49,500元
11 計價收購系爭土地，不久卻將土地收購價格提高到每坪70,0
12 00元，價差甚大，此事並不單純，上訴人提起本件訴訟，不
13 合常理等語置辯。

14 (四)A 0 8：同A 0 1 3、A 0 5之陳述等語置辯。

15 (五)A 1 4：系爭E2地上物確實是我的，是我父親吳再源留下來的，
16 吳再源當時就住在該處，不同意本件請求等語，資為抗
17 辯。

18 (六)其餘被上訴人均未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

19 三、原審判決命A 0 3、吳凱驛將0000、0000-0地號土地上系爭
20 A地上物拆除並將該部分土地騰空返還予上訴人及其他全體
21 共有人；及命A 0 0 9、A 0 1 0、吳皆平及A 1 1將0000
22 地號土地上系爭H2、I1、I2地上物拆除，並將該部分土地騰
23 空返還予上訴人及其他全體共有人，暨附條件准免假執行之
24 宣告，並駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其
25 敗訴部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決關於駁回上訴
26 人後開第二項之訴，及訴訟費用負擔之裁判均廢棄。(二)上
27 開廢棄部分：1.A 0 3、吳凱驛應將0000、000000地號土地
28 上系爭B地上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其
29 他全體共有人。2.A 0 1 3應將0000、000000地號土地上系
30 爭C、D地上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他
31 全體共有人。3.A 0 5應將0000、000000地號土地上系爭E1

01 地上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共
02 有人。4.A 1 4 應將0000、000000地號土地上系爭E2地上物
03 拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有人。
04 5.A 0 0 6、A 0 7、A 0 8 應將0000地號土地上系爭F地
05 上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有
06 人。6.A 0 0 9、A 0 1 0、蔡翠娥、吳俊賢、吳昱鋒、A
07 1 1 應將0000地號土地上系爭H1地上物拆除，並將該部分土
08 地騰空返還上訴人及其他全體共有人。7.蔡翠娥、吳俊賢、
09 吳昱鋒應將0000、0000地號土地上系爭J地上物拆除，並將
10 該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有人。(三)願供擔
11 保，請准宣告假執行。被上訴人吳凱驛、A 0 5、A 0 8、
12 A 0 1 3、蔡翠娥於本院聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不
13 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 四、本件之爭點：上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第82
15 1條規定，請求被上訴人拆除地上物並返還占用之土地予上
16 訴人及還地，有無理由？

17 五、本院之判斷：

18 (一)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
19 是否適用民事訴訟法第277條但書所定之公平原則，轉換舉
20 證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待
21 證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經
22 驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證
23 責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非
24 之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所
25 提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知
26 與事實相符者，應認其已盡舉證之責（最高法院114年度台
27 上字第1617號民事判決參照）。又按共有物分管契約，不以
28 共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包
29 括在內（最高法院87年度台上字第1359號判決參照）。又所
30 謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間
31 接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上

01 之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為
02 有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。再共
03 有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上
04 劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他
05 共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有
06 年，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院112年度
07 台上字第656號裁判參照）。再按土地原共有人就他共有人
08 占有管領土地之使用、收益均容忍、肯認，未予干涉，依一
09 般經驗及社會通念，可認原共有人間已有默示分管契約存在
10 （最高法院114年度台上字第1972號裁判參照）。

11 (二)復按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭
12 執非無權占有為抗辯者，固應就其占有權源存在之要件事
13 實，負舉證責任。惟此要件事實之具備，苟能證明間接事
14 實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已
15 足推認其因果關係存在者，即無不可，非必以直接證明要件
16 事實為必要（最高法院112年度台上字第534號判決參照）。
17 上訴人主張：被上訴人以系爭地上物無權占用如附表所示土
18 地云云，到場之被上訴人不爭執其等分別以系爭地上物占用
19 如附表所示土地、面積之事實，吳凱驛等4人、A08抗
20 辯：其等均係因繼承取得各該地上物，係基於默示分管契約
21 而有權占有如附表所示土地等節，為上訴人所否認，依前揭
22 說明，自應由吳凱驛等4人、A08就其等有占用權源之有
23 利於己之事實，負舉證責任。

24 (三)查上訴人萬梅建設有限公司（下稱萬梅公司）於111年5月19
25 日自原審共同原告吳昌義、吳昌洲及吳素真因買受取得其等
26 應有部分，並於111年6月7日辦理所有權移轉登記完畢等
27 情，有系爭土地登記謄本附卷可稽（見原審卷一第333至377
28 頁）。其後，吳昌輝於111年7月14日將系爭土地應有部分出
29 售予萬梅公司，並於111年8月1日辦理所有權移轉登記完
30 畢；吳昌雄於111年12月28日將系爭土地出售予上訴人頂丰
31 開發有限公司（下稱頂丰公司），並於112年2月7日辦理所

01 有權移轉登記完畢等節，有系爭土地登記謄本、異動索引附
02 卷可考（見原審卷二第287至342頁）。嗣萬梅公司、頂丰公
03 司買賣取得其他共有人應有部分，現仍為共有人乙節，有00
04 00、000000地號土地登記謄本可稽（見本院卷一第375、385
05 頁）。又A03、吳凱驛、A05、A08、A009、A
06 010、A11、吳皆平（繼承人為蔡翠娥等3人）為000
07 0、000000地號土地之共有人，A013為000000地號土地
08 之共有人，A08、A006、A07、A009、A01
09 0、A11、吳皆平為0000地號土地之共有人，有系爭土地
10 登記謄本在卷可憑（見原審卷三第407至420頁）。

11 (四)上訴人主張其等為系爭土地共有人之一，被上訴人以系爭地
12 上物無權占用如附表所示土地云云，吳凱驛等4人、A08
13 則以前揭情詞置辯。經查：

14 1.吳昌雄等5人與被上訴人（蔡翠娥除外）均為吳姓宗親，共
15 同之先祖為一世祖吳彭、二世祖吳德成。二世祖吳德成育有
16 長子吳卦、次子吳顏，該二人為三世祖。吳卦先與陳氏番婆
17 結婚，並先後生育長子吳水和、次子吳存敬、三子吳萬全、
18 四子吳萬加、五子吳萬振；再與郭氏輓結婚，先後生育六子
19 吳再添、七子吳再發、八子吳再寅、九子吳再得、十子吳再
20 源；而A03、吳凱驛為吳景勝（歿於106年7月26日）之
21 子、吳再源之孫；A05為吳懷訣（歿於91年5月18日）之
22 子、吳萬振之孫；A006、A07、A08為吳再發之子
23 女；A009、A010、吳皆平（其繼承人為配偶蔡翠
24 娥、長子吳俊賢、次子吳昱鋒，見本院卷一第193至201
25 頁）、A11為吳再添之子女；A013為吳再得之配偶，
26 A14則為吳再源之子等情，有吳氏宗譜及戶籍謄本在卷可
27 憑（見原審審重訴卷一第183至185頁、第191頁、第195至20
28 3頁、原審卷一第31至41頁、卷二第457頁、卷三第43至49
29 頁、第97頁、外放之戶籍資料），此部分事實堪以認定。

30 2.依高雄市稅捐稽徵處楠梓分處（下稱楠梓稅捐稽徵處）110
31 年3月26日高市稽楠房字第1108951799號函及檢附課稅明細

- 01 表、113年1月11日高市稽楠房字第1138950051號函所示（見
02 原審審重訴卷一第389至404頁、原審卷三第289至325頁）：
- 03 (1)○○○○○路00巷00號房屋（稅籍編號：00000000000，即
04 系爭B地上物）於64年7月由吳再源向楠梓稅捐稽徵處申報設
05 立稅籍，復於95年8月由吳景勝繼承全部，再於106年10月由
06 A 0 3、吳凱驛繼承各1/2，截至目前為止，未曾申報移
07 轉，另課稅面積為136.8平方公尺；同址（稅籍編號：00000
08 000000）由吳再源向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，惟未登
09 載何時起課，於95年8月由A 1 4繼承全部，截至目前為
10 止，未曾申報移轉，另課稅面積為41.3平方公尺。
- 11 (2)○○○○○路00巷00號房屋（稅籍編號：00000000000，即
12 系爭C地上物）於50年由吳再得向楠梓稅捐稽徵處申報設立
13 稅籍，復於88年4月由A 0 1 3繼承全部，截至目前為止，
14 未曾申報移轉，另課稅面積為58.9平方公尺。
- 15 (3)○○○○○路00巷00號房屋（稅籍編號：00000000000）於3
16 0年由吳福來（為吳卦長子吳水和之子，歿於93年9月10日）
17 向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，截至目前為止，未曾申報
18 移轉，另課稅面積為58.9平方公尺；同址（稅籍編號：0000
19 0000000）於30年由吳懷訣向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅
20 籍，復於91年6月由A 0 5繼承全部，截至目前為止，未曾
21 申報移轉。另課稅面積為57.8平方公尺；同址（稅籍編號：
22 00000000000）於30年由吳福春（為吳卦長子吳水和之子）
23 向楠梓稅捐稽徵處申報設立稅籍，截至目前為止，未曾申報
24 移轉，另課稅面積為40.6平方公尺。
- 25 (4)○○○○街00巷00弄00號房屋（稅籍編號：00000000000，
26 即系爭H1地上物）於43年由吳再添向楠梓稅捐稽徵處申報設
27 立稅籍，截至目前為止，未曾申報移轉，另課稅面積為68.7
28 平方公尺。
- 29 (5)○○○○街00巷00弄00號房屋（稅籍編號：00000000000，
30 即系爭J地上物）於67年1月由吳再添向楠梓稅捐稽徵處申報
31 設立稅籍，復於72年10月由吳皆平繼承全部（按：其繼承人

01 蔡翠娥、吳俊賢、吳昱鋒），截至目前（函覆）為止，未曾
02 申報移轉，另課稅面積為117.5平方公尺。

03 3.是依前開楠梓稅捐稽徵處函覆內容，足認現由A 0 3、吳凱
04 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
05 4年7月申報設立稅籍迄今已逾49年，吳再源死亡後，由其子
06 吳景勝繼承，吳景勝死亡後，再由其子A 0 3、吳凱驛繼承
07 各1/2；而現由A 0 1 3居住使用之系爭C、D地上物，原始
08 納稅義務人為吳再得，自50年申報設立稅籍迄今已逾64年，
09 吳再得死亡後，由其配偶A 0 1 3繼承；現由A 0 5居住使
10 用之系爭E1地上物，原始納稅義務人為吳懷訣，自30年申報
11 設立稅籍迄今已84年，吳懷訣死亡後，由其子A 0 5繼承；
12 現由A 0 0 9、A 0 1 0、蔡翠娥、A 1 1占有使用之系爭
13 H1地上物，原始納稅義務人為吳再添，自43年申報設立稅籍
14 迄今已71年，吳再添死亡後，由其子女A 0 0 9、A 0 1
15 0、吳皆平、A 1 1繼承；前由吳皆平占有使用系爭J地上
16 物，原始納稅義務人為吳再添，自67年1月申報設立稅籍迄
17 今已47年，吳再添死亡後，由其子吳皆平繼承，吳皆平死亡
18 後，由蔡翠娥、吳俊賢、吳昱鋒繼承，是前開地上物存在於
19 系爭土地之期間，最短亦有47年，最長可達84年，堪予認
20 定。

21 4.據證人即A 0 1 3之子A 1 6於原審審理時具結證稱：坐落
22 系爭土地上之建物，系爭A地上物最右側是吳卦蓋的，但鐵
23 皮屋不是，是後來興建的，可能是吳再源或吳景勝蓋的，是
24 把原來吳卦蓋的柴火間、豬舍拆除後興建的；系爭B、C地上
25 物不是吳卦蓋的，是吳再源、吳再得於61年間把原來分配到
26 的豬舍、柴火舍、農具間拆除後興建的；系爭D地上物是我
27 父親吳再得蓋的，系爭E1、E2地上物是三合院其中一部分，
28 都是吳卦蓋的；我不確定系爭F地上物是何人蓋的，現在是
29 屬於吳再發的；系爭H1地上物是吳再添的房子，系爭J地上
30 物是吳皆平的，應該是吳卦六子吳再添蓋的，（指原審卷三
31 第73頁）吳卦分配位置圖是正確的，自吳卦及其子孫興建系

01 爭地上物迄今，系爭土地及建物世代均由吳家人使用，A 1
02 4好像有把他的持分賣出去，但土地的使用及興建建物，從
03 來沒有爭執，也都相處融洽，直到本件建商（指上訴人）進
04 來才有紛爭；除本件訴訟外，據我所知，沒有其他訴訟，大
05 家往來都很融洽，從吳卦到現在，到我已經是第三代了等語
06 （見原審卷三第162至166頁），並提出與其所述相符之吳氏
07 宗譜、戶籍謄本、三合院照片、系爭地上物現況照片、吳卦
08 土地分配示意圖、房屋稅籍證明書、房屋稅繳款書為證（見
09 原審卷三第43至73頁、第93至107頁、第185至191頁、第199
10 至231頁，本院卷一第155頁、第337至343頁）。

11 5.參以A 0 5經原審依民事訴訟法第367條之1規定為當事人訊
12 問及命為具結後之陳述：系爭土地上所存系爭地上物，系爭
13 B、C地上物是農舍，不是吳卦興建的，系爭B地上物是吳再
14 源他們建的，系爭C地上物是吳再得建的；系爭J地上物以前
15 是牛棚，是吳再添拆掉農舍及牛棚後興建的；其他全部都是
16 吳卦興建的；（指原審卷三第73頁）分配圖是正確的，自吳
17 卦及其子孫興建如系爭地上物迄今，該土地及建物世代均由
18 吳家人使用，到我為止已經是第四代；自吳卦死亡後迄今，
19 繼承人或共有人間從未因為系爭土地及系爭地上物之使用方
20 式、範圍產生爭執，亦無訴訟事件繫屬法院等語（見原審卷
21 三第157至160頁）。可知其陳述系爭地上物，為吳卦及其子
22 孫所興建，歷經數代均無紛爭等節。

23 6.綜上4.5.，參諸前揭說明，系爭地上物存在之年代已久，且
24 人事皆非之遠年舊事，本難查考，本院審酌證人A 1 6雖係
25 A 0 1 3之子，然吳卦及其十子、吳慶東均已死亡，未能就
26 系爭地上物占有系爭土地之緣由為證述，A 1 6已是現存最
27 接近吳卦年代之證人，其證述系爭地上物由何人興建、（指
28 原審卷三第73頁）分配圖屬實等節均與A 0 5之陳述相符；
29 再佐以經A 0 2 0、A 0 5、吳炳生、吳皆平及A 0 1 3出
30 具切結書表示證人A 1 6所述確實無誤（見原審卷三第193
31 至197頁、第263至265頁、本院卷二第63頁），吳凱驛等4人

01 亦各自提出與主張相符之戶籍謄本、房屋稅籍證明書、房屋
02 稅繳款書、水電費繳納證明、三合院示意圖說為佐（見本院
03 卷三第113至123頁、第127至137頁、第267至282頁、第405
04 頁）；應認證人A 1 6之證詞與A 0 5之陳述均得採為認定
05 事實之依據。

06 7.上訴人雖主張：A 0 5、A 1 6出生時，吳卦已死亡，二人
07 均無親自聽聞吳卦如何分配及各自使用範圍之可能，A 0 1
08 3、A 0 3、吳凱驛復自承吳卦未劃定界限不得超界，亦即
09 並未劃分使用範圍，地上物新舊不一、材質外觀互異，不同
10 時期所興建，被上訴人就系爭土地之分管範圍陳述不一，難
11 認系爭土地有默示分管契約云云。惟查，系爭地上物存在之
12 年代已久，且人事皆非之遠年舊事，不易查考，吳卦及其十
13 子、吳慶東均已死亡，未能就系爭地上物占有系爭土地之緣
14 由為證述，A 1 6已是現存最接近吳卦年代之證人，已如前
15 述，與A 0 5之陳述又屬相符，其等陳述系爭地上物為吳卦
16 及其子孫所興建應屬可採。而A 0 1 3、A 0 3、吳凱驛雖
17 陳述吳卦未劃定界限，然就大廳左半邊之正身與左側第一排
18 護龍由陳氏番婆與長子吳水和使用，左側第二排護龍(附表
19 編號E建物)由三男吳萬全與五男吳萬振使用。三合院圍牆外
20 之土地由郭氏輓與其所生五位兒子自行建屋使用乙節與證人
21 A 1 6證述、A 0 5之陳述均屬一致（見本院卷二第207、2
22 11頁），衡諸系爭地上物存在時間均達至少40年以上，上開
23 之陳述、證述就細節部分未有詳盡之處，在所難免，自難以
24 被上訴人陳述分管範圍些許不同，逕認系爭土地並無默示分
25 管契約存在。至上訴人主張系爭地上物部分稅籍設立時間為
26 吳卦過世後，非為吳卦所興建云云；然參以證人A 1 6證述
27 系爭地上物為吳卦及其子孫所興建，是上訴人此部分主張，
28 不足採為不利於被上訴人之認定。

29 8.據上所述，可知系爭地上物存在於系爭土地上，迄至本件於
30 109年9月提起訴訟時至少已有40幾年以上，且其他原共有人
31 從未向被上訴人或其先人催討返還所占用之土地乙節，未據

01 上訴人爭執，而除系爭地上物外，系爭土地上亦有原共有人
02 吳慶東所建房屋，現由其子吳尚男、吳逸男、吳宗男占有使
03 用（按：上訴人未對其訴請拆除地上物返還土地），足見系
04 爭土地之原共有人間自30年間起即陸續在系爭土地上建屋占
05 有土地，並經繼受人相續使用迄今，除本件訴訟外，歷來其
06 餘原共有人及現共有人間從未爭執系爭土地上所坐落地上物
07 之適法占有情況，足證系爭土地數十年來各共有人應有持續
08 各自使用一定位置，並興建定著之建物，且經數代以上之繼
09 承或轉讓地上建物予他人，而繼承或受讓後，均仍持續維持
10 現狀使用情形。則系爭土地之歷任共有人對於受讓地上物者
11 之使用、收益及各自占有特定位置之土地，應均有容忍肯
12 認，且對其等使用、收益各自占有之土地，亦未予干涉，歷
13 年來未聞有糾紛，則依此等現狀使用者間之長久使用未為爭
14 議之特別情事，衡諸經驗法則及一般社會通念，應認各共有
15 人間非僅係單純沈默各自占有之狀態，係彼此間已有劃定範
16 圍及各自管領使用部分土地之默示分管契約存在。是以，前
17 揭抗辯：系爭土地之共有人間存有默示分管契約，得在特定
18 使用範圍內占有管領系爭土地，系爭地上物基於前開默示分
19 管契約得占用系爭土地之等語，應可採信。

- 20 9. 另按共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約
21 後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於
22 明知或可得而知之受讓人仍繼續存在（最高法院112年度台
23 上字第2542號判決參照）。承上，系爭土地之共有人有默示
24 分管契約存在，即同意就系爭地上物所占用部分劃定而分別
25 由被上訴人占有使用，而上訴人自111年5月起陸續買入系爭
26 土地應有部分（前述(三)），就本件提出之訴訟資料諸如建物
27 分配位置圖、地上物現況照片等，理應對系爭土地及系爭地
28 上物之利用狀況有一定之瞭解，上訴人登記取得系爭土地應
29 有部分時，系爭地上物業已坐落系爭土地達數十年，益證上
30 訴人對於系爭土地存有前開默示分管契約等情，應屬可得而
31 知，尚難認屬善意之第三人，自應同受拘束。

01 10.末按在普通共同訴訟人相互間，利害關係雖各自獨立，惟事
02 實之真偽僅應有一存在，於同一訴訟程序就同一事實，應作
03 相同之認定，若在共同訴訟人間就同一事實，因各共同訴訟
04 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
05 認定，為兩種不同之判斷，顯與民事訴訟應認定真實事實之
06 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
07 據共通原則之適用，方屬合理，法院自可在不違反經驗及論
08 理法則之前提下，斟酌共同訴訟人之訴訟資料（包括共同訴
09 訟人之陳述），作為裁判之基礎，以期發現真實並促進訴
10 訟。本件上訴人訴請被上訴人拆除系爭地上物、返還土地，
11 核為普通共同訴訟性質，而A 0 3、A 1 4、A 0 0 6、A
12 0 7、A 0 0 9、A 0 1 0、A 1 1、吳俊賢、吳昱鋒（下
13 合稱A 1 4等9人）均未就系爭B、E2、F、H1地上物占用系
14 爭土地有無合法權源為任何答辯，依前揭說明，吳凱驛等4
15 人所為抗辯對於A 1 4等9人仍有主張共通原則之適用，附
16 此敘明。

17 11.綜上，系爭土地之各共有人間就系爭地上物，已有默示分管
18 契約，則被上訴人各以系爭B、C、D、E1、E2、F、H1、J地
19 上物占有系爭土地，即非無權占有。上訴人依民法第767條
20 第1項前段、中段及第821條規定，請求被上訴人拆屋還地，
21 即屬無據。

22 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第821
23 條規定，請求1.A 0 3、吳凱驛應將0000、000000地號土地
24 上系爭B地上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其
25 其他全體共有人。2.A 0 1 3應將0000、000000地號土地上系
26 爭C、D地上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他
27 全體共有人。3.A 0 5應將0000、000000地號土地上系爭E1
28 地上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共
29 有人。4.A 1 4應將0000、000000地號土地上系爭E2地上物
30 拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有人。
31 5.A 0 0 6、A 0 7、A 0 8應將0000地號土地上系爭F地

01 上物拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有
02 人。6.A009、A010、蔡翠娥、吳俊賢、吳昱鋒、A
03 11應將0000地號土地上系爭H1地上物拆除，並將該部分土
04 地騰空返還上訴人及其他全體共有。7.蔡翠娥、吳俊賢、
05 吳昱鋒應將0000、0000地號土地上系爭J地上物拆除，並將
06 該部分土地騰空返還上訴人及其他全體共有，均無理由，
07 應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
08 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
09 上訴。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

15 民事第四庭

16 審判長法 官 洪能超

17 法 官 張琬如

18 法 官 郭慧珊

19 以上正本證明與原本無異。

20 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，其
21 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
22 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
23 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
24 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

26 書記官 邱李如

27 附註：

28 民事訴訟法第466條之1：

29 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
30 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

31 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

- 01 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
 02 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
 03 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

04

| 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 |
| A | A 0 3、吳凱驛 | 1231 | 44 | 無門牌號碼之鐵皮屋、瓦厝 平房 |
| | | 1231-1 | 28 | |
| B | A 0 3、吳凱驛 | 1231 | 45 | 高雄市○○區○○○○○路 00巷00號 |
| | | 1231-1 | 8 | |
| C | A 0 1 3 | 1231 | 47 | 高雄市○○區○○○○○路 00巷00號 |
| | | 1231-1 | 7 | |
| D | A 0 1 3 | 1231 | 78 | 高雄市○○區○○○○○路 00巷00號 |
| E1 | A 0 5 | 1231 | 65 | 高雄市○○區○○○○○路 00巷00號 |
| | | 1231-1 | 29 | |
| E2 | A 1 4 | 1231 | 40 | 高雄市○○區○○○○○路 00巷00號 |
| | | 1231-1 | 20 | |
| F | A 0 0 6、A 0 7、A 0 8 | 1231 | 9 | 無門牌號碼之鐵皮屋頂平房 |
| H1 | A 0 0 9 A 0 1 0 | 1231 | 106 | 高雄市○○區○○○○○街00 巷00弄00號 |
| H2 | A 1 1 | 1231 | 1 | 磚造圍牆 |
| I1 | 蔡翠娥、吳俊賢、 吳昱鋒(被繼承人 吳皆平) | 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 | 蔡翠娥、吳俊賢、 吳昱鋒(被繼承人 吳皆平) | 1231 | 57 | 高雄市○○區○○○○○街00 巷00弄00號 |
| | | 1232 | 7 | |