臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第151號

原　　告　黃廖明理
000000000000000000
　　廖明惠
　　廖君仁

　　黃耀正
000000000000000000
　　黃娣琳
000000000000000000
　　王俊雁
000000000000000000
　　廖炳坤
　　廖天生
共　　同
訴訟代理人　蕭縈璐律師
被　　告　廖德宗
　　陳國明
　　王清詠
共　　同
訴訟代理人　李明益律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之上之同段131建號建物（即廖家古厝，門牌號碼為高雄市○○區○○○路00號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）係由訴外人即廖家第二代廖奎和（歿）於民國元年所興造，是五開間傳統大厝，嗣系爭房地由原告黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤、廖天生（下稱原告8人）、被告廖德宗共同繼承，黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤應有部分均為448分之24、廖天生應有部分8分之1、廖德宗應有部分8分之4。廖家古厝兩側伸手則是分別於43年及46年由訴外人即廖家第三代子孫廖順天（歿）、廖清吉（歿）之母親所出資興建，興建時並未有建物登記，系爭房地兩側違建於廖順天、廖清吉之母親逝世後，即由廖順天、廖清吉共同繼承，廖順天、廖清吉逝世後，則由原告8人、廖德宗共同繼承事實上處分權。

㈡二房廖清吉結婚後，便要求使用廖家古厝南側違建即左側伸手，即如起訴狀附圖（審重訴卷第25頁，下稱附圖）所示A部分（下稱虎邊伸手），而大房廖順天則使用北側違建即右側伸手，即附圖所示B部分（下稱龍邊伸手）。另依傳統習俗代代相傳之祖制慣例繼承祖業，由身為長子之廖順天負責祭拜擺放於正廳神桌之祖先牌位，因此廖家古厝正廳均是由大房廖順天使用。後廖清吉全家（包括廖德宗）於63年搬離廖家古厝，廖順天四子廖清風於101年逝世後，廖家古厝開始閒置，而兩造未有任何分管協議。廖德宗於108年間為了將廖家古厝出租營利，遂在未經其他共有人同意下，擅自將虎邊伸手1樓廁所、2樓空間拆除，龍邊伸手2樓之水塔及遮陽板拆除，切斷毀損龍邊伸手理髮廳內的水管與糞管，使得理髮廳的廁所無法使用，將原飯廳之空間改建為廁所，將打水幫浦位置進行變更，擅自拆除毀損龍邊伸手1樓之紗門，將廖德宗自己祖母房間內百年木床拆除予被告陳國明、王清詠夫妻作為營業空間，百年木床放任客人上去踩踏，將原告

等人原置放於古厝內的物品提供予陳國明、王清詠夫妻經營使用。

㈢廖德宗、陳國明、王清詠（下稱被告3人）均明知系爭房地及兩側未經保存登記之建物尚有其他共有人，王清詠仍與廖德宗簽立租賃契約（下稱系爭租約），將廖家古厝開放他人參觀，陳國明、王清詠甚至以廖家古厝之地址即高雄市○○區○○○路00號設立「杏福巷子行（左營總店）」、「中華創新產業發展協會」，被告3人於111年間為了擴大「杏福巷子」之經營，推由廖德宗向黃娣琳謊稱廖家古厝有漏水需整修，嗣廖德宗於111年11月間與歷護設計工程行（下稱歷護工程行）簽署古厝整修之承攬合約書（下稱系爭承攬契約），並由陳國明及王清詠擔任監工，放任施工環境所產生的砂石掉落撞擊摩擦具有百年歷史的木窗、木門、木床、地磚，將鷹架直接放置在112年歷史的紅磚上，擅自拆除毀損龍邊伸手最右側房間之閣樓，將古厝正廳後方右側走道剷平、紅磚門柱敲掉，古厝正廳之紅磚地板已遭被告破壞殆盡。廖德宗未經其他共有人同意下，擅自拆除古厝，即屬侵害他共有人之權利，原告等共有人自得本於所有權請求除去其妨害，並請求廖德宗將古厝即附圖所示A、B、C部分回復原狀。又陳國明、王清詠2人既非系爭房地的共有人，卻與廖德宗協議由陳國明、王清詠2人出資修繕系爭房地，以減免租金之支付，且王清詠更於上開整修之承攬工程中擔任監工，顯見陳國明、王清詠2人亦有參與拆除系爭房地之侵害行為，系爭房地之共有人自得依民法第767條、第821條之規定，本於所有權請求除去其妨害，並請求被告3人應連帶支付將系爭房屋如附圖所示A、B、C部分回復原狀費用新臺幣（下同）3,304,548元。

㈣陳國明、王清詠僅承租26坪，卻無權占用全部系爭房地；廖德宗僅有權利範圍8分之4卻無權占用全部系爭房地，渠等應自系爭房地騰空遷讓返還予共有人全體，其受有相當租金之利益，使原告8人受有無法收益系爭房屋之損害，是原告8人

依民法第179條不當得利之規定，請求廖德宗給付相當於租金不當得利，應屬適法。依每月16,000元計算，是黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤各得請求廖德宗給付之不當得利係自108年4月1日（租期起算日）至112年8月31日，合計53個月，契約租金16,000元的448分之24即45,429元（16,000元×24/448×53＝45,429元，元以下四捨五入，以下同），廖天生得請求廖德宗給付之金額為106,000元（16,000×1/8×53＝106,000），及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤並自112年9月1日起至廖德宗遷讓交還系爭房屋之日止，按月給付原告7人各857元（16,000元×24/448＝857元），廖天生則為2,000元（16,000×1/8＝2,000），及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。陳國明、王清詠無權占用98.93坪（124.93坪－26坪＝98.93坪），以租賃契約每月租金16,000元換算每坪租金為615元，陳國明、王清詠無權占用98.93坪之每月租金為60,842元（615元×98.93坪＝60,842元），是黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤各得請求陳國明、王清詠連帶給付之不當得利係自108年4月1日至112年8月31日，合計53個月，60,842元的448分之24即172,748元（60,842元×24/448×53＝172,748元），廖天生則為475,808元（615×116.78坪×1/8×53＝475,808）及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自112年9月1日起至陳國明、王清詠2人遷讓交還系爭房屋之日止，按月連帶給付黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤各3,259元（60,842元×24/448＝3,259元），廖天生8,978元（615×116.78坪×1/8＝8,978），及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈤綜上，原告8人爰依民法第767條、第821條、第179條規定提

起本訴等語。並聲明：㈠被告3人應連帶將系爭土地及系爭房屋如附圖所示C部分房屋騰空遷讓返還予共有人全體。㈡被告3人應連帶將坐落系爭土地上如附圖所示A、B部分未保存登記建物騰空遷讓返還予共有人全體。㈢被告3人應連帶給付原告3,304,548元，及自追加原告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣廖德宗應給付黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤各45,429元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤廖德宗應給付廖天生106,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈥廖德宗應自112年9月1日起至遷讓交還第1項及第2項所示系爭房屋之日止，按月給付黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤各857元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈦廖德宗應自112年9月1日起至遷讓交還第1項所示系爭房屋之日止，按月給付廖天生2,000元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈧陳國明、王清詠應連帶給付黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤各172,748元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈨陳國明、王清詠應連帶給付廖天生475,808元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈩陳國明、王清詠2人應自112年9月1日起至陳國明、王清詠2人遷讓交還第1項所示之系爭房屋之日止，按月給付黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤各3,259元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈠陳國明、王清詠2人應自112年9月1日起至陳國明、王清詠2人遷讓交還第1項所示之系爭房屋之日止，按月連帶給付廖天生8,978元，及自各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：

㈠系爭土地是廖家第二代長子廖奎和及其弟廖奎旺（歿）於日治時期共同繼承，持分各2分之1，土地番號為○○庄0000番地。廖奎和於民國元年請工匠在土地前側蓋五開間大厝，門額乾三連，廖奎旺住在土地後側的矮房。廖奎旺於18年死亡，由兩子廖杭、廖明福各繼承4分之1，廖杭於21年將4分之1持分賣給伯父廖奎和，因此廖奎和產權為4分之3。廖奎和於37年死亡，其第三代長子廖順天及次子廖清吉於38年各繼承8分之3。廖奎旺家族的廖明福嗣將其持分4分之1中之一半，即8分之1移轉登記予其家族之廖圳。因此，廖明福及廖圳之持分各為8分之1，住在系爭土地後側。依照傳統，廖家五開間大厝，正廳作祭祀空間，長子繼承及分管龍邊建物及龍邊伸手（古厝北側），次子繼承及分管虎邊建物及虎邊伸手（古厝南側），庭院為共用空間，左營鄰居私下稱廖順天、廖清吉家族為廖家大房、廖家二房。後來廖奎旺家族的廖圳將8分之1產權抵押給外姓，廖家二房於90年現金買回。因此，廖家二房的產權增為8分之4，廖家大房產權8分之3，廖明福兒子廖天生產權8分之1。二房廖清吉於36年起在中油上班，負責油品業務，38年廖順天及廖清吉分家之後，因分管古厝的龍邊及虎邊，而分別居住古厝的龍邊及虎邊。而古厝虎邊（南側）伸手是二房使用的矮房（柴房），43年被颱風摧垮，因屬二房分管範圍，廖清吉當時借款請工匠黃新發改建透天店面，出租予李源棧，經營「李源棧醫院」兩年多，46年，大房廖順天參考二房作法，將龍邊伸手改建店面，由第四代廖炳煌經營大光榮理髮廳，經營至67年。38年廖家第三代廖順天及廖清吉正式分家，分別繼承父親廖奎和遺留房地的2分之1，各自分管龍邊及虎邊土地，各自改建店面，各自使用收益，且財務各自獨立。

㈡59年，廖家二房因育有6個小孩不夠居住，廖清吉再自費請工匠黃新發蓋透天店面上方二樓，及虎邊庭院的廁所，作為

二房使用空間。約50年代，大房也增蓋龍邊店面的二樓，並在龍邊庭院設置水協仔及理髮廳燒熱水的爐灶。59年大房與二房的默示分管範圍如下，五開間的中間正廳是祭祀空間（如被證3附圖所示C3部分），產權各一半，大房負責主要祭祀。大房分管範圍為五開間大厝的龍邊次間及邊間（如被證3附圖所示C1部分），及龍邊伸手空間（如被證3附圖所示B1部分），龍邊伸手空間B1為龍邊透天店面及庭院3分之1。二房分管範圍為五開間大厝的虎邊次間及邊間（如被證3附圖所示C2部分），及虎邊伸手空間（如被證3附圖所示A2部分），虎邊伸手空間A2為虎邊店面及虎邊廁所（已拆）及舊時放木材的空間（即庭院3分之1）。廖家二房63年從○○○路遷居至○○路之後，虎邊建物閒置一段時間。左營總鋪師黃宗成約67至85年向廖清吉承租虎邊建物及透天厝，作為放置辦桌器材使用，共約16年。總鋪師黃宗成退租之後，廖清吉再將虎邊建物出租給陳金頭（又稱牆仔，泥水匠），陳金頭與其小孩及年長母親居住在虎邊建物及透天厝，自87年至97年約共11年，100年，廖家古厝因無人居住，庭院被丟棄垃圾，里長及鄰居多次抱怨廖家未配合登革熱防治，開門噴藥。由於廖家二房子孫均住高雄，遂指派第四代二房次子即廖德宗進行清理。101年進行古厝砍榕樹、雜物清理，龍邊透天厝2樓榕樹雜生，復因龍邊2樓水塔及遮雨棚的鐵架鏽蝕嚴重，擔心下次颱風會掉到地面，傷到無辜民眾，也進行移除。105年，因颱風來襲，再次導致百年古厝及透天厝屋頂漏水，虎邊庭院舊廁所的塑膠屋頂破洞，裴天成里長再介紹廊北里薛朝文里長協助找工人，拆除破舊廁所，並拆除虎邊透天二樓建物，以進行二樓防水及古厝虎邊邊間的換瓦，及作古厝白蟻防治。

㈢108年廖德宗進行二房分管範圍虎邊建物的修繕、古厝木門修繕，及五開間古厝的白蟻防治，並在虎邊邊間後側原先廖家二房的養豬場，蓋一間廁所，供廖家子孫來古厝可使用，不用再借鄰居廁所，也供杏福巷子使用，並於108年3月29日

與經營杏福巷子之王清詠簽訂3年租約，承租面積約26坪，均位於二房分管範圍，廁所為廖家子孫及杏福巷子均可使用。虎邊之1樓廁所、2樓空間本屬廖家二房分管範圍，而龍邊二樓水塔及遮陽板，係因榕樹雜生，2樓水塔及遮雨棚的鐵架鏽蝕嚴重，因擔心下次颱風會掉到地面，傷到無辜民眾，因此進行移除，此為維護公共安全之必要措施。原告主張廖德宗將廖家古厝內原告等人原在使用飯廳之空間改建廁所云云，廖德宗在原先廖家二房使用的養豬場，蓋一間廁所，除供杏福巷子使用外，也方便供廖家大房二房子孫回到古厝時使用，並非廖德宗一人獨自占有使用，應符合先祖分管協議之意旨，廖德宗搭蓋廁所，也無超過廖德宗之持分面積。原來舊的打水幫浦（台語稱之為水協仔，下同）於101年維修時，已被偷竊，現有的打水幫浦是左營三甲柯家（此為廖家大房第三代廖柯寮的娘家）的柯輝照於108年提供。古厝龍邊1樓之紗門及後側木門已損壞，無法正常開啟，廖德宗請專業木匠修理木門，再移除前側紗門，因此該木門才可正開啟，由此可知，廖德宗係基於修繕之必要所為，並無毀損或破壞行為。廖德宗於108年將虎邊店面出租予王清詠經營「杏福巷子」，其目的在於活化廖家古厝，並非為了營利，且長期以來，為維護廖家古厝，不惜花費金額，盡力加以修繕，讓廖家後代子孫，隨時可以回來參觀，緬懷先祖留下文化資產。

㈣廖德宗進行古厝修繕，並未拆除古厝。廖家百年古厝經112年2月至9月修繕，化解古厝崩塌危機，平安度過112年夏天高雄3次颱風大雨。王清詠於112年古厝修繕期間因無法營業，陳國明、王清詠才於古厝修繕期間擔任監工，協助處理古厝修繕事宜，故原告請求被告等3人應連帶將系爭房屋如附圖所示A、B、C部分回復原狀後騰空遷讓返還共有人全體，並無理由。另廖家祖先就系爭房地已有默示分管協議，嗣共有人間各自承繼先祖分管位置而為使用、收益，自有正當權源，並非無權占有，原告自不得請求廖德宗給付相當於

租金之不當得利。王清詠向廖德宗承租，係在廖家二房分管範圍，則陳國明、王清詠本於租賃關係使用系爭房地虎邊店面及庭院3分之1，自亦有正當權源，而非無權占有等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地及系爭房屋，現為原告8 人與被告廖德宗所共有，應有部分黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤每人各為448 分之24、廖德宗8 分之4、廖天生8 分之1 。

㈡廖德宗於108 年將廖家古厝南側（即虎邊伸手）及庭院1/3出租予王清詠經營「杏福巷子」，出租面積約26坪。

㈢廖德宗於111 年委由郭國璽即歷護工程行整修廖家古厝，並簽立系爭承攬契約，由陳國明、王清詠擔任監工。

㈣原告8 人對廖德宗、廖靜霞提出竊佔等告訴案件，經橋頭地方檢察署000 年度偵字第0000號為不起訴處分，並經高雄高分檢000 年度上聲議字第0000號駁回確定；王清詠對黃耀正提出恐嚇取財告訴之案件，經橋頭地方檢察署000 年度偵字第000號為不起訴處分，並經高雄高分檢000 年度上聲議字第0000號駁回確定；原告8 人對王清詠、陳國明、郭國璽提出毀損等告訴等案件，經橋頭地檢署000 年度偵字第00000號為不起訴處分。

四、本件爭點如下：

㈠原告8 人與被告廖德宗間就系爭房地有無默示之分管協議存在？

㈡被告3 人占有系爭房地之範圍為何？渠等占有系爭房地有無合法權源，是否為無權占有？原告請求被告3人騰空並遷讓返還予全體共有人，是否有理由？

㈢被告3人是否有擅自拆除系爭房地之侵害行為？原告請求被告3 人應連帶將系爭房屋如起訴狀附圖所示A、B、C 部分回復原狀後返還共有人全體，有無理由？

㈣被告3 人是否無法律上原因受有相當於租金之利益，並致原告受有損害？應否返還其利益？若有，其金額若干？

五、本件得心證之理由：

㈠按共有物分管之約定，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（最高法院83年度台上字第1377號判決意旨參照）。再所謂默示同意，除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，倘單純之沈默，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。經查：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查系爭房屋為廖奎和興建，為五開間傳統大厝，其共有人及應有部分比例同系爭土地、建物登記謄本所示，然虎邊伸手及龍邊伸手為事後所增建，不在登記範圍，為未保存登記建物一節，為兩造所不爭執。原告主張：龍邊伸手及虎邊伸手均為廖順天、廖清吉之母親林舍所出資興建，林舍死亡後，由廖順天、廖清吉共同繼承事實上處分權云云，為被告所否認，是原告依民法第767條規定主張相關權利，是其應先原告8人係此部分未保存登記建物之所有權人或事實上處分權人一事，先為舉證，然其對此要乏證明以實其說，是原告此部分主張，即難認定為真。

2.被告辯稱：廖家二代廖奎和、廖奎旺原就系爭土地持分各2分之1 ，廖奎和長子廖順天為廖家大房，廖奎和次子廖清吉為廖家二房，土地產權輾轉移轉後，黃廖明理、廖明惠、廖君仁、黃耀正、黃娣琳、王俊雁、廖炳坤（以上為廖家大房）持分為8分之3，廖德宗為廖家二房持分8分之4，廖奎旺之孫輩廖天生持分8分之1。系爭建物為五開間大厝，為廖奎和所興建，廖奎旺則住在系爭土地後側的矮房，廖家大房、

二房在38年分家，龍邊伸手是大房46年所興建，由大房子孫廖炳煌經營大光榮理髮廳，虎邊伸手是廖家二房所興建，先是經營李源棧醫院，後來出租給總舖師、泥水匠，兩邊各自出租、使用，互不干涉，除了五開間的中間正廳是祭祀空間外，被證3所示C1、B1（含五開間大厝龍邊房間、龍邊伸手）為龍邊大房分管範圍，C2、A2（含五開間大厝虎邊房間、虎邊伸手）為二房分管範圍，庭院也分龍邊、虎邊各自占有利用等語。上情參據原告黃耀正於偵查中自陳：廖家古厝原先大房、二房分為左右邊居住，但是廖德宗的母親要分家，當時有定下餐廳是大房使用，他們使用範圍在另一邊等語，原告黃娣琳於偵查中亦陳稱：外公使用部分之前是沒有人在住，現在是為了讓「杏福巷子」擴大使用，所以才動到我們那去，廖德宗使用到大房部分做倉庫使用，「杏福巷子」將東西置放在那裡，廖德宗當時有跟我說怎麼維修，我認為這些動到我原本大房的區域，要他去問我舅舅、阿姨等語，復佐以黃耀正於112年6月25日曾以書狀稱：38年古厝第二階段的分配使用（畫分大房二房的使用範圍）…就此正廳及龍邊歸大房使用，虎邊則歸二房使用等語，及112年3月31日書狀稱：南側則係於43年至46年出租為「李源棧醫院」，北側則係於47年至66年由廖家第四代經營「大光榮理髮廳」等語，足見被告所辯非虛，系爭土地上系爭建物及兩邊伸手係分為龍邊、虎邊分歸大房、二房占有使用，其由來已久，且大房二房早已分家，兩邊各自使用收益龍邊、虎邊之建物，互不干涉，足認廖家祖先就廖家古厝已有默示分管協議。

3.復參酌證人即聖后里里長裴天成證稱：我從出生以來一直住在那裡，龍邊以前有開理髮店，是好幾十年之前的事情，我們小時候都在那邊理髮，後來廖德宗的堂哥風仔假釋回來有在家裡住一段時間，那是大房廖順天在使用的，虎邊是租給獨居老人陳蔡惜，她死亡以後我們還有去處理，老人有跟我講他是跟廖德宗租的，一個月租1,000塊而已，獨居老人過

世後廖德宗租給人家賣杏仁茶，那邊是二房在使用的等語（見本院卷三第15-19頁），及證人黃瑞堂證稱：我哥哥黃宗成30幾年前有跟廖清吉租房子，他是做辦桌的生意，用那間房子放器具，有個師傅住在裡面叫余文雄，廖清吉有個哥哥叫順天，他住在隔壁，那裡是在做理髮廳，順天伯一邊，廖清吉一邊，後來我哥哥退租後，有一個歐巴桑帶小孩來住，姓陳，後來他媽媽死在裡面等語（見本院卷三第75-78頁），另參以陳金頭及其母陳蔡惜自69年起確實設籍在系爭房屋，陳蔡惜於98年間死亡一節，有戶籍資料在卷可稽（見本院卷一第361頁），衡諸證人裴天成、黃瑞堂所證述之內容為其住在系爭房屋附近所親身見聞之經歷，與兩造未見有利害關係，其自無偏袒一方而故為虛偽證詞之理由，其證詞堪認可信。益見被告辯稱：虎邊租給李源棧經營的李源棧醫院後，閒置一段時間，後來左營總舖師黃宗成向其租用置放器材，還有一位辦桌員工住在古厝內，黃宗成退租後，廖清吉再將虎邊建物出租給泥水匠陳金頭，陳金頭與其小孩及年長母親居住在裡面，裴天成還曾協助陳金頭母親辦理清寒救助等語，確有所本，廖家二房長期使用虎邊建物，而大房使用龍邊建物，各自收益，未予干涉，且其歷時至少顯然已有數十年之久。

㈡廖家大房、二房間存有上開分管契約，是廖德宗為二房之子孫，其將虎邊出租給王清詠經營「杏福巷子」，出租面積約26坪，其自非無權占有，其面積亦未逾廖德宗持有部分面積，是被告3人亦無受有相當於租金之不當得利可言，原告主張依民法第767條、第821條、第179條規定，請求被告自系爭房屋遷讓返還予全體共有人，及給付相當於租金之不當得利，均無理由，不應准許。另廖德宗對於虎邊建物之相關處分：包括將虎邊伸手1樓廁所、2樓空間拆除，自己祖母房間內木床提供給陳國明、王清詠作為營業空間...等情，此部分建物因係位於二房分管範圍，是廖德宗對此部分建物自有處分之權限，原告主張此為侵害其他共有人權利之行為，

並請求回復原狀，亦無理由，不應准許。

㈢按共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之，而公同共有準用之，民法第820條第5項、第828條第2項亦定有明文，經查：

1.系爭房屋為民國元年興建之5開間傳統大厝，迄今已逾百年，其屋齡老舊，顯然需要整修方能維持，縱使虎邊、龍邊伸手之未保存建物係事後興建，惟其興建時間為民國40年間，迄今亦已為逾60年之老屋。而廖家古厝久未有人居住，依原告所述，廖家二房於63年即搬離，廖家大房之子廖清風亦於101年死亡後，該古厝即開始閒置，而廖家二房出租予陳蔡惜等人，陳蔡惜亦已於98年死亡，堪認廖家古厝久無人居，被告辯稱：古厝閒置、荒廢，每遇大雨即會漏水，屋頂白蟻蛀食，有崩落之危險等語，有其提供之照片所示（見審重訴卷第277-280、297、303頁），證人裴天成亦證稱：當時登革熱流行，廖家古厝樹長出來也沒整理，所以我請廖德宗回來整理，不然環保局會開罰單，廖德宗就把樹砍掉，房子整理一下，後來屋樑都壞掉了，他有請人來修理，我沒有看過大房有人來整理，後來都沒有人住，整理都是廖德宗回來整理的等語（見本院卷三第16、19頁），足見被告辯稱：其為維護公共安全，必須就廖家古厝為必要之修繕及維護等語，堪認非虛，足以採信。

2.參諸廖德宗辯稱其將龍邊2樓水塔及遮陽板拆除之原因，係因龍邊2樓榕樹雜生，2樓水塔及遮雨棚的鐵架鏽蝕嚴重，惟恐颱風吹拂下會掉到地面傷及無辜民眾，故進行移除一情，有原告提出之照片可稽（見審重訴卷第35頁），該建物內部、外部確實雜樹叢生，該水塔及遮雨棚年限已久，廖德宗若非為維護行人之安全，實無無故拆除遮雨棚及水塔之必要，其辯稱上開拆除行為，乃維護公共安全之必要行為，堪予採信。而原告主張廖德宗將打水幫浦位置進行變更一事，經廖德宗辯稱：係因原打水幫浦被偷竊，現有的打水幫浦，是廖家大房第三代廖柯寮的娘家所提供，變更位置因舊位置

已無水源，故移到舊水塔下方的水源等語，是該打水幫浦係歷經數十年之舊物，位於路人可經之處，因古厝無人而遭人偷竊，亦合於常理，如今打水幫浦已非原告等人所有之物，廖德宗基於活化古宅之目的，將打水幫浦移至有水源之處，使打水幫浦仍得使用，亦屬必要之維護行為，而無侵害之虞。至於原告指稱：廖德宗擅自拆除廖家古厝龍邊1樓之紗門云云，經廖德宗辯稱：該紗門已損壞，無法正常開啟，廖德宗請木匠修理木門，再移除紗門，木門才可正常開啟等語，參以該紗門使用已數十年，早已逾其正常使用年限，其有損壞而修繕後方能使用，亦合於常理，難認有任何侵害可言。而原告所指被告3人與歷護工程行所簽訂之承攬契約，破壞古厝，鏟平走道、破壞門柱、地磚，木材裂開云云，然被告辯稱：古厝漏水嚴重，大房子女本也認同，廖德宗請人來修繕，將白蟻蛀食之樑木換新，使古厝能安然度過颱風侵襲，原告所指係施工過程中有所疏失，也已改善完畢，並修護完畢等語，業經被告提出相關照片以資證明（見審重訴卷第293-299頁），由被告提供之上開維修翻新後之照片觀之，堪認原告所指之疏失係在施工期間發生，於施工完畢後均已修復，是系爭建物為百年古厝，本已年久失修，廖德宗為免樑柱坍塌，屋瓦吹落，故花費一定資金與歷護工程行簽約，委託其修繕古厝，足認此均屬必要之保存及簡易修繕行為。

3.另原告主張如本院卷一第87頁編號4、11號之飯廳空間改建為廁所等語，經廖德宗辯稱：該位置原本是廖德宗母親之養豬場，廖家二房搬走時，大房將其改建為飯廳，但101年間，該飯廳榕樹生根、牆壁倒塌，已無飯廳模樣，故在編號4之位置改建一間廁所，供杏福巷子使用外，也方便廖家大房二房子孫回到古厝時使用，而編號11之建物係颱風吹襲崩落，並非被告所拆毀等語，參諸編號4、11之位置，乃在系爭房屋後方，故不在原約定分管之三合院所在位置坐落處，由其原本作為二房養豬場，在廖家二房搬走後，即改建為廖

家大房之飯廳一情觀之，其並未約定由任何一方分管之，而由原告提供之照片，可知原有之牆壁腐朽、頹圮甚久（見審重訴卷第37頁），而廖家大房一家未使用該飯廳，也已歷經多年，是被告辯稱該處榕樹生根、牆壁倒塌，已無飯廳模樣一情，確非並無可能，而由原告所主張，堪認古厝之廁所均早已損壞不可使用，被告辯稱在未分管之處所，簡易修繕廁所一間，供兩造使用，其並無占用之意思，亦屬使用房屋之必要行為，要難認被告有何侵害行為或無權占用之意思。而編號11之建物部分，經原告主張：被告拆了一半等語（見本院卷一第349頁），是被告主張：編號11的建物係颱風天毀損而塌陷，而非被告所拆等語，以系爭建物之屋齡，其屋頂因颱風侵襲而塌陷，亦屬合理，否則被告豈有拆除一半，而任四面牆壁仍保留如昔之理。另原告其他相關主張被告3人占有系爭房屋全部之理由，僅為被告3人在系爭房地任意出入、穿梭等節，然廖德宗為維護、修繕廖家古厝，陳國明、王清詠在廖家二房分管範圍內經營杏福巷子，均難免有在系爭土地出入之必要，要難認其有無權占用行為，原告要未能舉證被告3人有占用其分管範圍之外之土地，其因此主張其無權占用並受有相當於租金之不當得利云云，即屬無由，要不能採。

㈣綜上，廖德宗既為系爭房地共有人之一，其所為修繕、保存廖家古厝，使該地得以發揮使用價值之行為，除屬合法權利之行使外，亦難認有何生損害於原告，是原告請求被告3人應連帶給付原告恢復回狀之修繕費用云云，顯乏所據，要不能採，另其請求被告遷讓返還房屋，及給付相當於租金之不當得利之請求，亦無理由，尚無從准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告應連帶將系爭房屋如附圖所示C部分房屋、如附圖所示A、B部分未保存登記建物騰空遷讓返還予共有人全體，並連帶給付原告3,304,548元及自追加原告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

息，暨請求被告3人給付相當於租金之不當得利，自民事起訴狀繕本送達之翌日起按年息5%計算之利息，及各期按月給付到期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等節，均無理由，應予駁回。

七、原告假執行之聲請，因本案之訴業經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　10　　日

民事第二庭　法　官　張琬如

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　　1　　月　　10　　日

書記官　簡鴻雅