臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2601號

原　　告
即反訴被告　林文良
000000000000000000
　　許林麗凰
　　林麗琴
　　林志樺
　　林士惟
　　林粘綉紅
共　　同
訴訟代理人　吳志南律師
　　蔡孟彤律師
被　　告
即反訴原告　林哲民
000000000000000000
訴訟代理人　陳郁婷律師
複代理人　　林哲丞律師
　　陳寧馨律師

上列當事人間請求確認不動產所有權存在事件，經本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂「即受確認判決之法律上利益」，係指法律關係之存

在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判例意旨參照）。查原告主張坐落於新北市○○區○○段000地號未辦保存登記房屋，即門牌新北市○○區○○街00號建物一樓之所有權或事實上處分權為原告公同共有，為被告所否認，足認上列建物之所有權或事實上處分權歸屬不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件對於被告之確認判決除去之，原告顯有即受確認判決之法律上利益，是其提起本件確認之訴，並無不合。

二、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程式者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係。查本件被告於本院審理中向原告提起反訴，其反訴標的與本訴標的均係因系爭房屋一樓所有權或事實上處分權之歸屬而生，兩者顯有相牽連之關係，且審判資料共通，是反訴原告提起反訴，自屬合法，應予准許。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第225條但書第1項第2款、第3款、第5款定有明文。本件原告原起訴時訴之聲明

為：確認坐落新北市○○區○○段000地號上未辦保存登記房屋（即門牌號碼新北市○○區○○街00號之房屋，下稱系爭房屋）之一樓所有權為原告公同共有，嗣原告於民國111年3月9日及同年3月28日以民事變更聲明暨陳報狀變更聲明如下列乙、壹、一之㈤（見本院卷第192頁）。另於同年7月12日以民事陳報㈡狀追加原告林粘綉紅（見本院卷第321頁）。經核，原告備位聲明之追加，係補充系爭房屋一樓之事實上處分權，所為上開追加原告林粘綉紅，請求之基礎事實同一，且有合一確定之必要，揆諸前揭規定，應予准許。

四、又反訴原告起訴聲明原為：㈠反訴被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋之一樓騰空遷讓並返還予反訴原告及其他全體共有人。㈡反訴被告應給付原告新臺幣（下同）4萬8000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢反訴被告應自110年12月29日起至返還第一項房屋予反訴原告及其他全體共有人之日止，按月給付反訴原告5,000元。嗣反訴原告於111年3月28日以民事反訴變更聲明狀，變更聲明如下列乙、貳、一之㈢所載（見本院卷第221頁）。經核，反訴原告所為訴之變更，僅為聲明之減縮，揆諸前揭規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

㈠原告林文良、許林麗凰、林麗琴三人為兄妹關係（按自祖父以降為第三代），父母為林清照、林黃蓮鳳（第二代）；原告林粘綉紅、林志樺、林士惟（以下均引其名）則為前開三名原告大哥林水木之繼承人。被告則為林清照兄長林合成之孫（第四代）。

㈡坐落於新北市○○區○○段000地號上未辦保存登記房屋，係由第二代長子林合成、次子林清照及三子林仁和共同出資興建之二層樓建物，約於53年間落成後，經家族內部默示分管協議，約定一樓由次子林清照一家使用，並將一樓分配予

林清照，二樓部分則由長子林合成、三子林仁和兩家共同使用，而分配予林合成及林仁和共有，此習慣亦延續至今日。則林清照、林黃蓮鳳係原始取得系爭房屋之一樓所有權，林合成、林仁和則原始取得系爭房屋之二樓所有權。又系爭房屋自建造以來，一、二樓皆分別獨立使用，且有獨立之大門通道，有構造上及使用上之獨立性，不因未辦保存登記而受有影響。另林清照、林黃蓮鳳亦長年居住於系爭房屋一樓，足認林清照、林黃蓮鳳就系爭房屋之一樓有所有權。

㈢系爭房屋建造完成後，乃約定由長子林合成登記為房屋納稅義務名義人，再由林清照、林黃蓮鳳、林合成、林仁和平均分攤。嗣林合成及其子逝世後，房屋稅納稅名義人便登記為林合成之孫即被告，詎被告旋以系爭房屋之房屋稅皆伊繳納為由，主張系爭房屋之一樓為伊所有，進而否認原告對系爭房屋一樓之所有權人地位。

㈣又林清照、林黃蓮鳳均已死亡，原告為林清照、林黃蓮鳳之繼承人，依繼承之法律關係取得系爭房屋一樓之所有權或事實上處分權。爰依民事訴訟法第247，民法第767條規定，請求確認系爭房屋之一樓所有權為原告公同共有。若認系爭房屋無所有權存在，則備位請求確認系爭房屋事實上處分權為原告共同公有。

㈤聲明：

1.先位聲明：確認坐落新北市○○區○○段000地號上之未辦保存登記房屋，即門牌號碼新北市○○區○○街00號之房屋之一樓所有權為原告公同共有。訴訟費用由被告負擔。

2.備位聲明：確認坐落新北市○○區○○段000地號上之未辦保存登記房屋，即門牌號碼新北市○○區○○街00號之房屋之一樓事實上處分權為原告公同共有。訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

㈠兩造為親屬關係，而被告祖父林合成為第二代長子，並有二弟林清照、三弟林仁和、四弟以及五弟林仁義。約於53年

間，林合成已擔任公務人員多年，薪水收入穩定且優渥，乃獨自出資建造系爭房屋，嗣將系爭房屋之一樓無償供二弟林清照以及五弟林仁義兩家人共同居住使用。原告單憑林清照及林黃蓮鳳曾設籍於系爭房屋，以及曾有繳納電費之事，即主張系爭房屋之一樓係由林清照及林黃蓮鳳出資建造並取得所有權云云，並非可採。況林清照職業為「自耕農、搬運工以及皮鞋工」，其妻林黃蓮鳳則為「家庭管理、皮鞋工」，其二人收入均只能勉強養家餬口，均無資力搭建系爭房屋。

㈡系爭房屋係由林合成出資搭建，故系爭房屋之房屋稅納稅義務人方為登記為林合成，並斯時觀念保守、注重長幼有序，約定由林合成作為房屋納稅名義人。且系爭房屋並無房屋稅由林合成、林清照、林黃蓮鳳以及林仁和四人平均分攤之事實。而林合成於90年10月9日過世，國稅局亦將系爭房屋納入林合成之遺產明細，就系爭房屋持分記載為「全部」，並由被告父親林憲良單獨繼承取得，復林憲良於100年9月20日過世，國稅局亦將系爭房屋納入林憲良之遺產範圍，由林憲良之全體繼承人繼承取得，而被告為林憲良之子，與其他繼承人就林憲良之遺產協議分割後，系爭房屋現已為被告與訴外人林秀霞、林詩雅、林世杰四人分別共有，各自權利範圍為應有部分四分之一。且系爭房屋早至62年10月29日即裝設自來水表，並由林合成、林憲良及被告三代依循承接，繳納水費，系爭房屋之修繕，搭設鷹架等，亦是由被告出資處理。

㈢原告雖主張系爭房屋係由林合成、林清照、林仁和共同興建，並成立默示分管協議。然查，原告所憑事實僅林合成、林憲良長年以來未就系爭房屋一樓行使權利之外觀而已，至多僅屬單純沉默，難認有何足以構成默示意思表示之客觀言行。縱認林合成、林清照、林仁和共同取得事實上處分權，亦無從將系爭房屋一樓之「使用權」，變為「所有權」或「事實上處分權」。原告主張因默示分管協議，且身為林清照之繼承人，基於繼承關係而取得系爭房屋一樓之事實上處

分權云云，顯有誤認。

㈣又第二代五子林仁義與黃秋鳳之女林美雪及林美盈，曾將黃秋鳳帶走照顧，亦聲明將系爭房屋一樓歸還給被告及其他共有人，可見林仁義之女兒亦不爭執系爭房屋所有權歸屬。而原告林文良竟於110年3月9日林黃蓮鳳過世後，以長輩姿態宣稱系爭房屋一樓係其所有，擅自將系爭房屋一樓換鎖以出租賺取租金，致被告無法合法行使權利。

㈤聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、本件經協商整理兩造不爭執之事實：

㈠門牌新北市○○區○○街00號房屋為未辦保存登記建物。

㈡系爭房屋現狀為一、二樓可分別獨立使用，然興建完成時為一透天厝，內部有樓梯相通。

㈢系爭房屋是在第一代林火土及其配偶仍生存時之期間所興建。

㈣林火土死亡時，繼承人除配偶外，尚有子女林合成、林清照、林仁和、林仁義（合稱為第二代），現第二代之人均已死亡，本件原告均為林清照之子孫，被告為林合成之孫。

㈤林合成死亡，子林憲良、女林美玉為繼承人，嗣林憲良100年9月20日死亡，繼承人為被告及林秀霞、林詩雅、林世杰。

㈥系爭房屋一樓面積約23.5坪。

四、原告以系爭房屋為林合成、林清照、林仁和共同出資興建，且於興建後協議將系爭房屋一樓分配予林清照使用，並由林清照原始取得所有權，因此起訴確認系爭房屋之一樓所有權為原告等人公同共有，然此事實為被告所否認，是本件首應認定系爭房屋原始出資建築之人為何人？

㈠查證人即林仁和之配偶林李聘於本院審理時證述：我與林仁和結婚時，是住在新北市三重的舊屋，舊屋只有一層樓，且是向我公公林灶的哥哥借來住的，當時當時我先生的各兄弟

都住一起，之後因為房屋漏水，我和林仁和就搬出去住，之後是我公公林灶說有一塊地，兄弟一起蓋一間房子，就是本件系爭房屋；興建系爭房屋的時間我忘了，我只記得當時我公公說自己住的房子地基要打穩，且兄弟間沒有計較；興建系爭房屋時，大哥林合成是上班的，其他都是做工的，而當時我公公已7 、80歲，我公公當時是和每個兒子說，有多少錢蓋多大的房子，當時因為資金不夠，所以大家商量的結果，是決定蓋二層樓，大家一起蓋，賺多的拿多一點，賺少就拿少一點。當時因為不計較，所以沒有問到底花多少，帳也都是大哥林合成辦理，我先生林仁和有出資，但也沒有計算拿出多少錢蓋這間房子，而五子林仁義是出工而已，前後歷經二年完工。當時是我公公說不需要這麼多人一起登記，說要以大哥林合成名字去登記。我聽公公說要先登記才可以蓋，我不知道房子蓋好還要登記。興建完成後，二樓有兩間房間，一開始是大哥林合成、二哥林清照住二樓，我們三房和公婆住一樓，至於五子林仁義讓人招贅，沒住家裡，但後來我二嫂的一個小孩有小兒麻痺，不好上二樓，跟我商量二家對換，所以二樓由大哥林合成一家和我們住，一樓由次子林清照一家及公婆住，但如果我們搬回來也是住不下，所以我們林仁和一家繼續在外租屋，二樓只有大哥林合成一家居住，五子林仁義則是後來婚姻不順，要回家住，但當他回家住時，公婆已過世，所以讓林仁義住一樓，林仁義也有帶女朋友回來住。後來因為二房林清照有小孩結婚，所以二嫂有向我借二樓的房間居住，二嫂說要給我租金，一開始有給1,000元，另一個兒子結婚給500元，後來這些小孩搬出去了，就不用了；大房孫子即原告林哲民將二樓出租時，有問過我，但我們未曾向大房收過租金，因為房子我沒在住，我們也沒有在計較。系爭房屋的稅費，我們都有繳，因為是兄弟共業等語（見本院卷第203至207頁）。

㈡證人即林合成之女林美玉於本院審理時證述：我是被告的姑姑，我就讀初一、初二時系爭房屋才在興建，興建完成後我

入住到我24歲結婚；是我阿公和爸爸林合成說要蓋房，也看到二叔林清照、三叔林仁和跟蓋房的人在討論，雖我當時還小不會加入討論，但因為系爭房屋是叫我同學的哥哥來蓋的，所以我母親有向我說系爭房屋是我父親林合成、二叔林清照和三叔林仁和出資買料來蓋的；當時我爸爸是公務員，二叔、三叔做工刻印，經濟狀況還好，也不是很好過，那個時代我爸爸薪水也不高，只是比二叔、三叔好一點。後來蓋到一半，同學的哥哥就落跑了，我爸爸和叔叔有再找其他人來蓋。興建完成時，原告林文良大概是小學，我們家是住二樓，原本另一半屬於三叔，但他們沒有住，都是我們在住，系爭房屋一樓是我阿嬤跟二叔一家住的。我們沒有繳交租金給三房，只有幫三房繳交房屋稅，這是媽媽跟我說的。原告林文良是二房，但曾經住過二樓，是他們跟我三叔租的，當時我年紀比較大了，所以我知道這件事，但有無付過租金給三叔，我就沒問過了；被告也有向三房租用二樓的另一間房間，但我不知道有無將租金給三嬸。我知道系爭房屋後來登記在我父親林合成名下，以前的人比較老實，我母親說阿公怎麼說就怎麼做，阿公說登記給我父親一個人就好，這也是我母親跟我說的。因為二樓實際只有我們大房使用，所以如果有房屋稅，就由我們跟二叔繳，沒有跟三叔收，也就是我們大房和二房一人一半的房屋稅，我有看過二嬸拿錢給我媽媽，因為房屋稅都是我媽媽在繳。五叔林仁義被關回來後，沒地方住，我們有在旁邊蓋一間小房子給他住，他的兩個女兒也是在那裡出生的，後來林仁義再結婚時，我阿嬤就在一樓空一間房給他住等語（見本院卷第208至211頁）。

㈢是由證人林李聘及林美玉上開證述，可知初始乃第一代之林灶發起興建系爭房屋，並召集長子林合成、次子林清照及三子林仁和，共同出資興建，雖因年代久遠，而無從考究林灶、林合成、林清照、林仁和之各別出資內容，然由證人林李聘之證述可知，於系爭房屋興建前，第一代林灶與第二代之林合成、林清照、林仁和即有共居之事實，且興建系爭房

屋之目的，亦是以第一代林灶及其配偶、第二代林合成、林清照、林仁和共三房共居之目的而興建。再者，證人林美玉證述系爭房屋約於其就讀初二時興建完成，則以證人林美玉40年2月出生之日計算，系爭房屋約當於54年間興建完成，則興建當時雖林合成係擔任公務員，然以該時社會經濟狀況，難認擔任公務員之林合成經濟狀況必定較為優渥，是證人林李聘及林美玉證述，興建系爭房屋時，林合成、林清照、林仁和三人，經濟較為寬裕者，出資就多一些，其他人亦有部分出資等語，堪以採信。是本件堪認系爭房屋係由林灶召集三子，由林合成、林清照、林仁和共同出資興建，則原告此部分之主張，應有理由。

㈣至被告抗辯系爭房屋為林合成獨資出資建築，由林合成原始取得系爭房屋所有權等語。然查，證人林李聘及林美玉均證述，系爭房屋興建完成後，旋即分配系爭房屋之一、二樓予大房、二房、三房、林灶及配偶之居住，二人證述均屬相符，且證人林李聘為第二代，係實際參與系爭房屋興建過程之人，對於系爭房屋之一、二樓之分配使用及交換使用過程，證述甚為詳細，堪認證人林李聘及林美玉就系爭房屋之使用分配狀況之證述內容可採。從而，以該時社會經濟狀況，擔任公務員之林合成未必具有經濟優勢，被告亦未能舉證該時林合成相較林清照、林仁和，具較佳之經濟能力，實難認林合成於54年間獨資興建系爭房屋。況倘林合成確是獨資興建系爭房屋，則於興建完成時，林清照、林仁和均已結婚，並各自生養子女，而已各自立戶，何以分配由大房、二房共同使用二樓，三房及第一代林灶及配偶居住一樓，嗣二房林清照一家及三房林仁和一家再商議交換樓層使用？則以系爭房屋興建後即約54年間，林合成、林清照、林仁和及其等父母分配使用系爭房屋一、二樓，迄至兩造發生爭執為止，林合成、林清照、林仁和生前均未曾要求其他房子孫搬離系爭房屋，甚或從未就系爭房屋之所有權有所討論，堪認林合成、林清照、林仁和於54年間係應林灶之要求共同出

資，並以共居之目的共同興建系爭房屋。

㈤被告另抗辯系爭房屋陸續列入林合成、林合成之子林憲良之遺產範圍，且範圍登記為全部，而欲以此證明系爭房屋係由林合成獨資建築等語。然查，系爭房屋列入林合成、林憲良之遺產範圍，均僅是單純為系爭房屋之納稅義務人登記為林合成所致，該行政措施並不得作為推論系爭房屋原所有權人即為林合成之事實。另證人林李聘、林美玉均證述，該時僅登記林合成一人，乃因林灶表示無須登記多人等語，證人林李聘及林美玉此部分所述，亦屬相符，且符合當時民情，堪認為真實，則系爭房屋之房屋稅登記為林合成、林憲良或被告及林憲良之其他繼承人，係因系爭房屋興建完成後，林灶、林合成、林清照、林仁和商議後，登記林合成為房屋稅納稅義務人而已，而此亦屬行政登記措施，非可因此認為由林合成取得系爭房屋之所有權。再者，被告以系爭房屋之自來水於62年間裝設，且均由林合成、林憲良及被告三代負責繳納，被告並出資修繕系爭房屋、搭設鷹架，而欲以此證明系爭房屋之所有權或事實上處分權為被告及林憲良之其他繼承人等語，然被告所提出者僅得作為其為系爭房屋水費之登記人及曾於110年9月間繳納水費之事實（見本院卷第163至165頁），而以系爭房屋興建之始即屬透天厝，原始申設之水電設備，並未區分樓層，實屬常態，被告此部分所舉，亦難以佐證系爭房屋為林合成獨自出資建築之事實。是被告抗辯系爭房屋全部為林合成獨自出資建築乙節，並無理由。

㈥至被告以五子林仁義之女林美盈、林美雪簽署之聲明書（見本院卷第167頁）欲證明系爭房屋為林合成獨資建造取得所有權，然觀諸此證明書，其主要乃聲明歸還其等所居住之系爭房屋一樓，縱記載「歸還房屋所有權人林哲民先生」，然以系爭房屋建築時，林美盈、林美雪並非親身見聞之人，所記載之「所有權人」等語係根據何種事實的認定、記載，亦無憑據，是本件難以上開聲明書即認系爭房屋為林合成獨資建造，而由被告及林憲良之其他繼承人因繼承取得系爭房屋

事實上處分權。

㈦綜上，系爭房屋之原始出資建築之人實為林合成、林清照、林仁和三人，是未辦保存登記之系爭房屋係由林合成、林清照、林仁和原始取得所有權，應堪認定。

五、原告欲以系爭房屋之使用管理狀況證明林清照原始取得系爭房屋之一樓所有權，原告等人基於繼承關係取得系爭房屋之一樓所有權，並無理由

㈠查，證人林李聘、林美玉均證述，系爭房屋於興建完成後之使用分配狀況如上，且系爭房屋興建完成後，一樓係由林清照一家及其父母親共同使用，二樓則由林合成一家使用，原分配居住於二樓之林仁和一家，則未有實際使用之事實，則為兩造所不爭執，是系爭房屋於興建完成後之占有使用狀況如上，應堪認屬實。再者，兩造對於系爭房屋於興建後，並未辦理建物保存登記，且系爭房屋為透天厝，原有內梯相通，現內梯則以簡單鐵皮圍起，將該樓梯設置小門，使一、二樓得以分別使用之事實，亦不爭執。從而，以系爭房屋興建時屬透天厝，及林合成、林清照、林仁和於興建時仍係以共同居住為目的及該時社會常情以觀，系爭房屋之一、二樓於構造上或使用上並無明確界線，本件亦無證據資料可認林合成、林清照、林仁和曾約定區分系爭房屋之一、二樓之所有權，是原告主張其等基於繼承林清照之法律關係，欲確認其等就系爭房屋之一樓有所有權或事實上處分權，難認有理由。

㈡至原告主張因二房林清照之子孫始終居住使用系爭房屋之一樓，並以證人林美玉之證述，可認林合成、林清照、林仁和有默示分管協議將系爭房屋之一樓分配給林清照等語。然查，無論證人林李聘或林美玉，均僅證述系爭房屋興建完成後，就系爭房屋之一、二樓之占有、使用之事實為證述，至於就系爭房屋之所有權部分，證人林李聘係證述「（蓋好房之後有無登記？）我公公當時說不用那麼多人，只要大哥一人出名登記就好，後來登記林合成一人的」、「我聽公公說

要先登記才可以蓋，我不知道房子蓋好還要登記」（見本院卷第205、207頁），足認證人林李聘對於系爭房屋尚未辦理保存登記之事並不知悉，所證述之分配實則為林合成、林清照、林仁和僅係系爭房屋使用管理狀況之分配及約定，並非區分系爭房屋之所有權。再者，系爭房屋興建完成後，該處一樓實際使用者為林清照一家及林灶及配偶，則倘該時確有所有權之分配約定，其第一代林灶及其配偶所取得之所有權即有可能由其等繼承人繼受取得，相較於系爭房屋之二樓分配由大房及三房取得，林合成、林清照、林仁和間，即有分配不均之疑義，是本件實難以林合成、林清照、林仁和所約定之管理使用分配，並非系爭房屋為所有權之分配，林合成、林清照、林仁和間默示分管協議（詳如後述），並不足證明該時曾有由林清照取得系爭房屋一樓所有權之約定。

㈢綜上，本件堪認系爭房屋為林合成、林清照、林仁和共同出資興建，為林合成、林清照、林仁和共同取得系爭房屋之所有權，其等所為之使用管理分配約定，並非針對系爭房屋之一、二樓為所有權之分配，難認林清照該時單獨取得系爭房屋之一樓所有權，原告主張其等基於繼承林清照之法律關係，確認其等為系爭房屋之一樓之所有權人或事實上處分權人，均無理由。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

㈠反訴原告為系爭房屋一樓之共有人，反訴被告未經全體所有權人同意擅自換鎖並無權占用系爭房屋一樓迄今，依民法第767條第1項規定，被告乃為反訴請求原告遷讓返還系爭房屋予共有人全體。

㈡反訴被告自林黃蓮鳳逝世後即無權占有系爭房屋一樓至今，顯受有相當於租金之不當得利及共同侵害被告之財產權。查系爭房屋目前附近租屋行情，每坪約750至930元不等，衡酌系爭房屋一樓面積約23.5坪（計算式：77.7平方公尺×0.3025＝23.5坪）計算，以及反訴被告亦曾稱欲將系爭房屋一樓

以每月2萬元出租他人等情，依民法第184條第1項、第185條及第179條規定，請求原告給付自110年3月10日（即林黃蓮鳳過世翌日）起至110年12月28日止之不當得利48,000元（計算式：20,000元x9.6月x反訴原告應有部分1/4＝48,000元），並自反訴起訴狀繕本送達之翌日即111年1月7日起至遷讓返還系爭房屋一樓予被告及其他全體共有人之日止，按月給付被告5,000元（計算式：20,000元x被告應有部分1/4＝5,000）。

㈢聲明：

1.反訴被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋一樓騰空遷讓並返還予反訴原告及其他全體共有人。

2.反訴被告應連帶給付反訴原告48,000元，及自111年1月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.反訴被告應自111年1月7日起至返還第一項房屋予反訴原告及其他全體共有人之日止，按月連帶給付反訴原告5,000元。

4.訴訟費用由反訴被告負擔。

5.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告抗辯：

㈠系爭房屋係由林合成、林清照、林仁和共同興建，並有默示分管協議，由林合成登記為系爭房屋之稅款繳納義務人，便利繳稅，並將系爭房屋之一樓分配予林清照，二樓則分配給林合成及林仁和共同使用。過去反訴原告使用二樓房屋時，亦須得到同意方可使用，可認於家族中就系爭房屋之使用分配有默示分管協議。故反訴原告稱系爭房屋係由林合成獨立出資建造並取得原始所有權，反訴被告係未經反訴原告及其他共有人同意占用系爭房屋一樓云云，顯與客觀事實不符。

㈡反訴原告稱其祖父林合成因擔任公務人員多年，薪水收入穩定且優渥，乃獨自出資建造系爭房屋，林清照、林黃蓮鳳二人收入均只能勉強養家糊口，無資力搭建系爭房屋云云，純屬臆測無據之詞，亦與客觀事實不符，無可採信。又五子林

仁義並未參與系爭房屋合資興建之過程，其係因執行刑滿釋放後，由林清照提供給其使用系爭房屋一樓的一小房間供居住，又林仁義之女林美雪及林美盈係於系爭房屋興建後始初生，對於系爭房屋之興建過程並不清楚，另林美雪、林美盈撰寫之「房屋歸還使用聲明書」及簽署日期為110年9月8日，為反訴被告提起本件訴訟之後，是林美雪、林美盈所撰寫之聲明書並不足以證明反訴原告擁有系爭房屋所有權之事實。

三、本院認系爭房屋為林合成、林清照、林仁和合資興建，並共同取得系爭房屋之所有權，已如上述。是反訴原告主張系爭房屋為林合成獨資建造，原告等人未經反訴原告及其他共有人（按即林憲良之其他繼承人）同意，占用系爭房屋之一樓等語，即與事實不符。再者，依證人林李聘及林美玉上開證述，可知系爭房屋興建完成後，原始起造人林合成、林清照、林仁和即已約定一樓由次子林清照及父母共同使用，二樓則由林合成、林仁和共同使用，此亦為兩造不爭之事實，輔以反訴被告林文良提出其自54年間持有之學生證，迄至83年間申請之會員證、學員證、閱覽證、申請書及本院之函文，均記載反訴被告林文良之住址為系爭房屋址即新北市○○區○○街00號（見本院卷第35至71頁），足認系爭房屋於54年間興建完成後，林合成、林清照、林仁和即已約定由林清照一家居住使用系爭房屋之一樓，彼此間亦無給付租金之情。是反訴被告抗辯系爭房屋之一樓初為林合成、林清照、林仁和約定，由林清照管理使用，彼此間成立分管協議，為有理由，林合成、林清照、林仁和之繼承人嗣基於繼承關係，繼承該分管協議，由林清照之繼承人及再轉繼承人即反訴被告等人管理使用系爭房屋之一樓，應堪認定。是本件堪認反訴被告管理使用系爭房屋之一樓，係依據林合成、林清照、林仁和分管協議，及繼承該分管協議而來，又反訴原告並未舉證證明該分管協議已有無效之原因，則本件堪認反訴被告管理使用系爭房屋之一樓有其占有權源，準此，反訴原

告依民法第767條第1項、第821條規定，請求反訴被告返還系爭房屋之一樓予反訴原告及其他共有人，及依同法第179條、第184條第1項前段及第185條第1項之規定，請求反訴被告連帶給付租金、相當於租金之不當得利，均無理由。

參、綜上，本院認系爭房屋興建完成時屬透天厝，其原始起造人為林合成、林清照、林仁和，系爭房屋於興建完成後非屬區分所有之建築物，三人亦未曾約定系爭房屋之所有權分配，原告以林合成、林清照、林仁和間之分管協議，主張林清照之繼承人有系爭房屋一樓之所有權或事實上處分權，均無理由，應予駁回。

肆、反訴原告主張系爭房屋為林合成一人獨資建造，反訴原告及林憲良之其他繼承人因繼承取得系爭房屋一樓之所有權或事實上處分權，反訴被告占有使用系爭房屋之一樓無法律上原因，然系爭房屋為林合成、林清照、林仁和共同出資興建，且興建後已有分管協議，兩造均基於該分管協議，由反訴被告繼續占有使用系爭房屋之一樓，是反訴原告訴請反訴被告騰空遷讓系爭房屋之一樓，並給付租金及相當於租金之不當得利，亦無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

陸、訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　12　　日

民事第五庭　　法　官　曹惠玲

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　　111　　年　　8　　月　　15　　日

書記官　董怡彤