

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第801號

原告

即反訴被告 潘自然

被告

即反訴原告 劉淑瑩

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年2月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣陸萬參仟陸佰零參元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、本訴訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣陸萬參仟陸佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、反訴被告應給付反訴原告新臺幣貳萬陸仟伍佰陸拾捌元。
- 六、反訴原告其餘之訴駁回。
- 七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔百分之二，餘由反訴原告負擔。
- 八、本判決第五項得假執行，但反訴被告如以新臺幣貳萬陸仟伍佰陸拾捌元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

- 壹、按反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第260條第1項定有明文。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（最高法院91年度台抗字第440號裁判參照）。查本件原告（於本訴部分下稱原告，於反訴部分下稱反訴被告）係請求被告（於本訴部分下稱被告，於反訴部分下稱反訴原告）給付因購買坐落於臺北市○○區○○段0○段0000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段00巷0弄0○0號，權利範圍各1/2）及坐落之同段同小段723地號土地（權利範圍各11/1000）（下合稱系爭房地）所生之貸款、房仲服務費及精神損害賠償，反訴原告則以其亦有預支房貸、規費及契稅為由，請求反訴被告給付因預支房貸之利息、規費、契稅及慰撫金等，核均與購買系爭房地所支付之款項有關，反訴原告於本訴作為防禦方法所主張之法律關係與反訴標的之法律關係發生原因之主要部分相同，可認為兩者間有牽連關係，依上開說明，反訴原告提起反訴，應予准許。

貳、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應給付新臺幣（下同）600萬元；(二)將系爭房地委託房仲賣出後，所賣得價金須扣除600萬元（見本院卷第14頁）。嗣變更為：被告應給付原告5,378,594元（見本院卷第202頁、第422頁）。查原告變更部分，核其請求之基礎事實同一，與上開規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分

一、原告主張：兩造前於106年5月互為男女朋友，並預計合資購買系爭房地，因此伊自106年7月12日起至108年1月14日止，每月將5,000元至18,000元不等之金額共13萬8,150元轉入被

01 告名下之國泰世華銀行帳戶，作為合資購入系爭房地之資
02 金。嗣兩造於108年4月間以1,200萬元購入系爭房地，並於
03 同月9日向臺灣銀行士林分行貸款，貸款金額960萬元（下稱
04 系爭貸款），產權各為1/2，由伊擔任戶長，並由伊名下之
05 帳戶作為帳戶，被告亦約定為連帶保證人，應共同分擔每月
06 攤還之本息。伊並支出6萬元之房仲服務費、18,755元之代
07 書費、系爭房地之公共環境修繕費3,603元，惟被告僅於同
08 年6月4日至7月30日匯款150萬元後即未每月按時繳納系爭
09 貸款，然還款期間已造成伊生活開支之壓力及工作上之影
10 響，伊進而請求精神慰撫金500萬元。爰依民法第179條之規
11 定，請求被告應給付伊還款及精神損失合計5,378,594元等
12 語。並聲明：被告應給付原告5,378,594元。

13 二、被告則以：伊於系爭貸款期間，伊於108年6月至7月間匯款1
14 50萬元外，另於109年8月至111年8月共匯款31萬1,827元至
15 原告臺灣銀行帳戶，且系爭貸款迄今每月伊應負擔之總額約
16 僅為112萬元，但伊已繳了共1,881,827元，早已超過每月應
17 分擔額。又原告主張於購買系爭房地前所支出之13萬8,150
18 元，是2人共同租屋之費用，且伊亦有支付房屋修繕及購入
19 家俱。又伊有提領6萬元之現金，並將之交與原告作為支出
20 系爭房地之房仲服務費。伊除給付120萬元之頭期款外，另
21 有支付5萬元作為代書等規費支出等語，資為抗辯。並聲
22 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
23 告免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第370頁）

25 (一)兩造前為男女朋友，並於108年3月5日購買系爭房地，各登
26 記為兩造分別共有1/2，並向臺灣銀行貸款960萬元，由兩造
27 各負擔一半之房貸，兩造各自負擔系爭房地的頭期款各為12
28 0萬元。

29 (二)被告另有匯款5萬元至安信建築經理買房專戶內。

30 (三)迄今被告已繳交188萬1,827元之房貸費用，並匯至原告之帳
31 戶。

01 (四)系爭房地之房仲服務費為12萬元；代書費用（含印花稅、規
02 費、過戶費、設定費、業務費等）為3萬7,511元；契稅費為
03 9,354元，應由兩造各負擔半數。

04 (五)原告已代墊系爭房地之公共環境修繕費7,206元，應由兩造
05 各負擔半數。

06 四、本件經本院協同兩造協議簡化爭點如下：（見本院卷第370
07 頁）

08 (一)原告請求被告返還自106年7月12日至108年1月14日止給付與
09 被告之13萬8,150元買房基金，有無理由？

10 (二)原告請求被告返還自108年5月9日至113年12月31日止給付與
11 被告之15萬6,518元未付之貸款，有無理由？

12 (三)原告請求被告返還於系爭房地購入時原告所代墊之房仲服務
13 費6萬元及代書費3萬7,511元之半數1萬8,755元，有無理
14 由？

15 (四)原告請求被告應賠償其代為清償系爭貸款所受之精神上損害
16 賠償500萬元，是否有理？

17 五、得心證之理由：

18 (一)原告請求被告返還自106年7月12日至108年1月14日止給付與
19 被告之13萬8,150元買房基金，並無理由：

20 原告主張其有於106年7月12日至108年1月14日止給付被告13
21 萬8,150元，固為被告所不爭執（見本院卷第298頁），但其
22 否認為買房基金，辯稱係因斯時其與被告共同租屋，為租屋
23 費用等語，自應由原告對此有利於己之事實負舉證之責。然
24 原告自承此部分之原因無法提出任何證據可佐（見本院卷第
25 298頁），已難採信為真。況兩造於106至108年間為同居之
26 男女朋友，為上開所不爭執，衡情原告匯款給斯時之女友即
27 被告之原因多端，或為被告所辯之租屋費用，亦可能是被告
28 所辯之租金或其他共同生活費用，甚至為原告之贈與等，則
29 原告既未舉證以實其說，難認其所主張為有理由。

30 (二)原告請求被告返還自108年5月9日至113年12月31日止給付與
31 被告之15萬6,518元未付之貸款，並無理由：

01 系爭貸款之金額為960萬元，貸款30年共360期，每月依照按
02 季公告之利息調整繳款金額，約在3萬餘元等情，為原告所
03 自承不諱（見本院卷第424頁），且有每月房貸繳款明細可
04 憑（見本院卷第322至332頁），可認以繳款起日即108年4月
05 間迄至本件言詞辯論終結時即114年2月，共約5年10月，總
06 繳款金額至多為2百餘萬元，被告既已繳納188萬1,827元之
07 房貸費用，已超出其所應分擔一半之額度，難認被告有何受
08 有免予繳納房貸之利益，則原告依照不當得利之法律關係，
09 請求被告給付15萬6,518元未付之貸款，並無理由。

10 (三)原告請求被告返還於系爭房地購入時原告所代墊之房仲服務
11 費6萬元為有理由；至於代書費3萬7,511元之半數1萬8,755
12 元部分，則無理由：

13 1. 原告以其名下帳戶匯款12萬元系爭房地房仲服務費至信義房
14 屋之履約保證帳戶等情，業據證人黃凱威於本院審理中證述
15 明確（見本院卷第426頁），復有原告名下之台新銀行帳戶
16 明細可憑（見本院卷第230頁），堪認原告確有給付12萬元
17 之房仲服務費一事為真。被告雖辯稱其有將現金6萬元交與
18 原告，然此為原告所否認，自應由被告對此負舉證之責。惟
19 被告固提出信義房屋所開立之發票及提款明細為憑（見本院
20 卷第286頁、第391頁）。然上開發票部分，係因系爭房地之
21 所有權為兩造各半，則不論係由何人支付該筆款項，服務費
22 發票均會開立2張各6萬元乙節，為證人黃凱威於本院審理中
23 所證述在卷（見本院卷第427頁），實難以此發票作為被告
24 有付款之佐證；至於被告所提出之提款明細，至多可證明被
25 告有於108年4月14、22、24日分別提領1萬、2萬、2萬元之
26 事實，然提款後之用途多端，實難認該等提領之現金確為交
27 付與原告作為支付上開服務費之佐證，則被告所辯，自難可
28 採。

29 2. 原告固主張其有代為支出代書費3萬7,511元，則被告應負擔
30 半數1萬8,755元，固提出信義地政士聯合事務所之收據為憑
31 （見本院卷第234頁）。然被告辯稱其除了繳納系爭房地120

萬元之頭期款外，另支付5萬元作為規費，業據其提出安信建築經理股份有限公司買賣專戶資金交易結算明細表可考（見本院卷第392頁），此亦為原告所不爭執（見本院卷第369頁），可認該筆額外支出之5萬元，既係匯入安信建築經理股份有限公司履約保證之專戶內，即應係作為支付系爭房地之規費之用，被告既已繳納此部分應分擔之規費，自非無法律上原因而受有利益，故原告依照不當得利之法律關係，請求被告給付代書費1萬8,755元，並無理由。

(四)原告請求被告應賠償其代為清償系爭房貸所受之精神上損害賠償500萬元，並無理由：

原告雖稱因被告遲付系爭房貸，因而受有精神上之損害等語。然本院既已認定被告已支付之房貸數額超出其應分擔之部分，理由已如上所述，自無原告上開主張之情事，即無被告有何侵害原告人格法益之情，故原告請求被告應賠償其代為清償系爭房貸所受之精神上損害賠償500萬元，並無理由。

(五)綜上所述，原告依照民法第179條之規定，請求被告給付6萬元之房仲服務費及已代墊系爭房地之公共環境修繕費半數3,603元共63,603元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則為無理由，應予駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：伊於108年6至7月間償還系爭貸款之本金150萬元，根據計算，償還本金可減少衍生之利息費用122,250元，伊自得向原告請求。又伊除給付購買系爭房屋之頭期款120萬元外，另支付5萬元作為預支規費46,865元，則反訴被告應給付伊26,568元等語。又伊曾多次與原告溝通願意購買系爭房地之一半產權或委由房仲協助銷售，但反訴被告均未回應，伊甚至要承受反訴被告無禮之要求、言語及肢體騷擾，造成伊心生畏懼，不敢返家居住，故請求反訴被告給付伊100萬元之精神慰撫金等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告1,148,818元。

01 二、反訴被告則以：系爭房地之所有權係反訴原告與伊一人一
02 半，每人應還貸款480萬元，在未清償該還款人所應繳之帳
03 款前，衍生的利息均由臺灣銀行收取，伊並無相關利息獲利
04 之情事等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

05 三、本件經本院協同兩造協議簡化爭點如下：（見本院卷第370-
06 371頁）

07 (一)反訴原告請求反訴被告給付因反訴原告預支房貸150萬元所
08 減少之12萬2,250元利息，有無理由？

09 (二)反訴原告請求反訴被告支付反訴原告所預支付的規費、契稅
10 共2萬6,568元，有無理由？

11 (三)反訴原告請求反訴被告應賠償其因心生畏懼有家歸不得，須
12 另覓住處之精神慰撫金100萬元，有無理由？

13 四、得心證之理由：

14 (一)反訴原告請求反訴被告給付因反訴原告預支房貸150萬元所
15 減少之12萬2,250元利息，並無理由：

16 1. 按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非
17 給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當
18 得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三
19 人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。又按給付
20 型之不當得利，係基於受損人有目的及有意識之給付而發生
21 之不當得利，既因自己行為致原由其掌控之財產發生主體變
22 動，則本於無法律上之原因而生財產變動消極事實舉證困難
23 之危險，自應歸諸主張不當得利請求權存在之當事人。是該
24 主張不當得利返還請求權人，應就不當得利之成立要件負舉
25 證責任，亦即必須證明其與他方間有給付之關係存在，及他
26 方因其給付而受利益致其受損害，並就他方之受益為無法律
27 上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得勝訴
28 之判決。

29 2. 查反訴原告固主張其分別於108年6月14日、108年7月30日共
30 轉帳150萬元作為支付系爭貸款之用，因而致反訴被告減少
31 其原應給付與銀行之利息12萬2,250元，反訴原告進而依民

01 法第179條之規定請求反訴被告返還等語。然反訴原告同為
02 系爭房地之共有人，則其預繳系爭貸款因而減少日後所應支
03 付與銀行之利息，其亦同受利益，則反訴原告請求全額減少
04 之利息，已無理由。又觀諸反訴原告自行整理之各月房貸給
05 付表（見本院卷第354頁），於上開時間匯款共150萬元後，
06 有長達一年之時間未繳納房貸；事後繳納3期款項後，又有
07 連續5月未繳；又於繳納1期後，再有4月沒繳；嗣繳納1年之
08 房貸後，僅於113年11月11日繳納7萬元，其餘均未按月繳
09 款，並辯稱：伊都有在還錢，這兩個月我確實沒有繳，但是
10 依照伊之前繳房貸的款項，早已超過後續應該繳的部分等語
11 （見本院卷第365至366頁、第428至429頁），可見既然均由
12 反訴被告之帳戶作為繳納系爭房貸之用，且反訴原告亦不否
13 認因其先預繳150萬元，已遠超出每月應還款之房貸，故其
14 方有上開多月未按期繳納房貸之情，堪認反訴原告上開先大
15 額還款之舉，亦有作為預先作為自己未來繳納房貸之用，自
16 難認反訴被告受有減少支出之利息為無法律上原因，亦難認
17 反訴原告對此受有損害，故反訴原告請求反訴被告給付因反
18 訴原告預支房貸150萬元所減少之12萬2,250元利息，為無理
19 由。

20 (二)反訴原告請求反訴被告支付反訴原告所預支付的規費、契稅
21 共2萬6,568元，為有理由：

22 反訴原告主張其除了繳納系爭房地120萬元之頭期款外，另
23 支付5萬元作為規費，此有安信建築經理股份有限公司買賣
24 專戶資金交易結算明細表可考（見本院卷第392頁），已如
25 上所述，可認該筆額外支出之5萬元，既係匯入安信建築經
26 理股份有限公司履約保證之專入內，即應係作為繳納規費之
27 用。又契稅費為9,354元（見本院卷第393頁）；信義地政士
28 聯合事務所所預收之規費為40,646元，嗣再退款3,135元與
29 反訴被告（見本院卷第234頁），可認反訴原告所得請求反
30 訴被告支付之金額為2萬6,568元（算式：【50,000-3,13
31 5】/2+3,135，元以下四捨五入）。從而，反訴被告請求反

01 訴原告給付26,568元為有理由，應予准許。

02 (三)反訴原告請求反訴被告應賠償其因心生畏懼有家歸不得，須
03 另覓住處之精神慰撫金100萬元，並無理由：

04 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
06 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
07 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184
08 條第1項前段、第195條第1項分別定有明文。又按當事人主
09 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
10 第277條前段定有明文。故民事訴訟如係由原告主張權利
11 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
12 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
13 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院11
14 0年度台上字第1096號裁判意旨參照）。

15 2. 查反訴原告雖主張反訴被告使其心生畏懼有家歸不得，而應
16 另覓住處等情，為反訴被告所否認，自應由反訴原告對此負
17 舉證之責。然反訴原告雖到庭稱會具狀提出此部分之證據
18 （見本院卷第365頁），然觀諸其所提出之答辯狀暨證物，
19 均查無有何反訴被告此部分有何致反訴原告心生畏懼進而侵
20 害其人格法益情節重大之情，可認反訴原告已未證實自己主
21 張之事實為真實，則其請求，自無理由。

22 (四)綜上所述，反訴原告依照民法第179條之規定，請求反訴被
23 告給付26,568元之代墊代書費、契稅費等費用，為有理由，
24 應予准許，逾此範圍，則為無理由，應予駁回。

25 參、本判決主文第1項、第5項，就被告及反訴被告敗訴所命給付
26 之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規
27 定，應依職權宣告假執行，並依職權酌定相當擔保金額宣告
28 免為假執行。

29 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院審酌後，認與本件判決結果均不生影響，爰不一一予以
31 論駁贅述。

01 伍、據上論結，本件本訴及反訴部分均為一部有理由、一部無理
02 由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
04 民事第三庭 法 官 林哲安

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
08 命補正逕行駁回上訴。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
10 書記官 洪忠改