

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1688號

原 告

即反訴被告 簡正智

被 告

即反訴原告 林謙榕

訴訟代理人 陳昭勳律師

上列當事人間請求不當得利等事件，本院於民國113年12月23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。

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

壹、程序方面

一、按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序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。查原告即反訴被告（下稱原告）起訴主張與被告即反訴原告（下稱被告）原為男女朋友，前於民國106年6月4日合資購買並共同持有臺中市○○區○○路000號7樓之3之房地（下稱系爭房屋），兩造應有部分各1/2，嗣兩造分手後，原告請求被告給付系爭房屋之房貸、管理費、裝潢費用等費用；被告則於113年10月24日具狀提起反訴，主張自108年6月被告搬離系爭房屋至今，均由原告單獨佔有使用系爭房屋，原告應返還

被告租金及相當於租金之不當得利等語（見本院卷第165-169頁）。是本件反訴之法律關係與本訴之法律關係，及兩造所主張之權利，均係本於兩造間前共同持有系爭房屋所生，既有相牽連之關係，尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，並得行同種訴訟程序，揆諸前揭規定，被告提起反訴，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原為：

「被告應給付原告新臺幣（下同）1,115,783元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」

（見本院卷第11頁）。聲明迭經變更，嗣於113年11月28日當庭擴張請求之金額為1,348,820元如後原告聲明所示（見本院卷第183、187頁），經核原告所為變更請求金額部分係屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分：

(一)原告主張：

1.兩造原為男女朋友，於106年6月4日協議合資購買系爭房屋，兩造應有部分各 $1/2$ 。被告既為系爭房屋之共同持有人，自就系爭房屋之全部費用負有一半之責任，故系爭房屋之頭期款、每月房貸、管理費及火險等費用，被告即應平均分攤。惟被告除頭期款外，其餘費用均無理由而未支付，原告未免房貸未予繳清將遭拍賣而全數支付。嗣近期兩造分手後，被告隨即提出分割共有物訴訟，惟被告就未支付之款項亦拒絕支付，協調多次均無共識。

2.被告應負擔之款項應為1,348,820元，如下列項目：

(1)房貸費用部分：自106年7月至113年3月止，原告支付全部房貸金額合計為2,021,703元，被告應負擔一半即1,010,852元（元以下四捨五入）。

(2)管理費部分：自106年7月至113年3月止（共81個月），原告

支付全部管理費金額合計為181,197元，被告應負擔一半即90,599元（元以下四捨五入）。

(3)房屋火險費用部分：自107年6月起至113年6月止之房屋火險合計為12,338元，被告應負擔一半即6,169元。

(4)原告繳納之冷氣及裝潢費用合計為482,400元，被告應負擔一半即241,200元。

3.承上，兩造本約定共同承擔系爭房屋上開相關費用，然被告除頭期款外均拒不繳納，原告代為繳納，就被告以言，亦屬無法律上原因所受利益，原告自得請求返還。為此，爰依民法第176條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，請求法院擇一為有利之判決等語。並聲明：(1)被告應給付原告1,348,820元，及自民事準備一暨反訴答辯狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被告則以：

1.兩造確實原為男女朋友，前於106年3月間共同購入系爭房屋，兩造應有部分各1/2。系爭房屋購入價格為677萬元，自備款136萬元，貸款541萬元，自備款部分全部由被告支出，並支出辦理過戶交屋之費用總計1,483,746元。因前述款項由被告支付，原告則負責貸款之繳納，兩造共同生活，前2年原告僅支付利息。然至108年6月，兩造感情生變，被告搬離系爭房屋，並希望出售系爭房屋，原告不同意，並繼續獨自居住，雙方無法協商，拖延多年，至113年被告提起分割共有物訴訟，由鈞院以113年度訴字第1228號審理在案，並訂於同年9月18日宣判。基上所述，本件原即約定由原告繳付房貸，是被告就系爭房屋之房屋貸款並無不當得利，管理費及火險部分於被告搬離前，係共同生活負擔。惟被告搬離後，因原告不願出售系爭房屋，仍單獨居住於該處，故應由原告負擔。至原告主張之冷氣及裝潢費用，被告否認原告有支付此部分款項，僅由原告所提匯款單據無從證明款項之目的。

01 2.又退萬步言，倘如原告之主張，則就被告支出之1,483,746
02 元，原告亦應負擔1/2即741,873元。且自108年6月被告搬離
03 系爭房屋至今，均由原告單獨佔有使用系爭房屋，至今已有
04 5年4個月，原告另應就獨自佔用之事，依系爭房屋周邊每月
05 租金行情，返還相當於租金之不當得利635,456元予被告，
06 以此為抵銷抗辯等語，以資抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假
07 執行之聲請均駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保，請准宣
08 告免為假執行。

09 二、反訴部分：

10 (一)被告主張：

11 1.依前所述，系爭房屋購入價格為677萬元，自備款136萬元，
12 貸款541萬元，自備款部分全部由被告支出，並支出辦理過
13 戶交屋之費用總計1,483,746元。如原告主張兩造間有各自
14 負擔1/2相關費用之協議，則就被告支出之1,483,746元，原
15 告亦應負擔1/2，原告應給付被告之金額為741,873元。
16 2.且自108年6月被告搬離至今，均由原告單獨佔有使用系爭房
17 屋，至今已有5年4個月，依內政部不動產實價查詢服務網查
18 得系爭房屋社區每月租金為502元/坪，而系爭房屋全部為3
19 9.56坪，故每月租金為19,859元。是原告獨自佔用系爭房
20 屋，應返還之每月租金為19,859元之一半即9,929元，現以5
21 年4個月計算，應返還相當於租金之不當得利共計635,456元
22 予被告。被告以此金額主張抵銷之抗辯，抵銷原告之365,74
23 7元後，原告應給付被告269,709元，並另請求原告應自113
24 年11月起按月給付系爭房屋之每月租金9,929元予被告等
25 語。並聲明：(1)原告應給付被告269,709元，及自起訴狀繕
26 本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(2)原
27 告應自113年11月1日起至兩造共有關係消滅止，按月給付被
28 告9,929元。(3)願供擔保，請准宣告假執行。

29 (二)原告則以：否認被告有支出上開1,483,746元金額，該金額
30 中尚包含有原告支援被告之金額，惟此部分原告並無證據，
31 無法具體說明原告支援被告多少金額。購買系爭房屋之初，

被告父親一同居住於系爭房屋，當時被告並無工作。又原告既為系爭房屋之所有權人，使用自己所有之系爭房屋即無不當得利可言，被告主張原告應給付租金云云，並無法律上理由。況被告雖確實於108年6月間已搬離系爭房屋，然被告係自行離開系爭房屋，縱系爭房屋後為原告單獨使用，被告自無任何損失可言等語，茲為抗辯。並聲明：(1)被告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)本訴部分：

- 1.兩造於106年間購買系爭房屋，應有部分各1/2，且原告有支付106年7月起至113年月止之房屋貸款共2,021,703元、管理費共181,197元、房屋火險12,338元等情，為被告所不爭執（見本院卷第124-125頁），堪以認定。
- 2.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。又按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第176條第1項、第179條分別定有明文。原告主張兩造約定系爭房屋之頭期款、每月房貸、管理費、火險及裝潢冷氣等費用應平均分攤，其已支付上開房屋貸款、管理費、火險及裝潢冷氣費用，被告應負擔其中1/2等情，被告則否認有與原告約定應平均分攤上開費用，亦否認原告有支出裝潢及冷氣費用，原告自應就兩造有約定應平均分擔上開費用之事實負舉證之責，始能謂其支付上開費用，係代被告清償應分擔部分之債務。然查，系爭房屋固登記為兩造共有，應有部分各1/2，然此與上開費用是否亦應由兩造平均分擔，並無直接關聯，況原告稱兩造僅口頭約定應平

01 均分擔，沒有書面證據證明（見本院卷第125頁），自難徒
02 憑此認定兩造有約定上開費用應平均分擔之事實，原告復未
03 提出其他證據證明此情，礙難採信。準此，原告不能證明兩
04 造間就系爭房屋之相關費用有平均分擔之約定，原告縱有支
05 付相關費用，亦難認係代被告清償，無從認定被告有無法律
06 上原因受有利益，或原告有為被告利益支付該等費用之情
07 形，原告依不當得利或無因管理請求被告給付1,348,820
08 元，並無理由。

09 (二)反訴部分：

- 10 1. 被告主張若原告支出之費用被告應負擔1/2，則被告支付之
11 1,483,746元，原告亦應負擔1/2，爰依民法第179條及兩造
12 間約定請求原告給付之。然被告已否認兩造間有就系爭房屋
13 之相關費用平均分擔之約定，且無證據證明兩造間有此約
14 定，業如前述，則被告縱有支付此等費用，亦難認定係代原
15 告清償，無從認定原告有無法律上原因受有利益之情形，被
16 告此部分之請求，並無理由。
- 17 2. 被告另主張其自108年6月搬離系爭房屋，均由原告單獨占有
18 使用系爭房屋，至今已5年4月，依不當得利規定請求原告給
19 付相當於租金之不當得利等語。然查，系爭房屋為兩造共
20 有，應有部分各1/2，業如前述，則被告當得基於系爭房屋
21 共有人之地位，使用收益系爭房屋，且依被告主張內容，可
22 知其係自行搬離系爭房屋，其復未主張或舉證原告有何積極
23 拒絕被告使用系爭房屋之情形，其自行搬離而不使用系爭房
24 屋，難認係因原告行為而受有損害，其依不當得利規定請求
25 原告給付相當於租金之不當得利，亦無理由。

26 四、綜上所述，原告依不當得利及無因管理之法律關係，請求被
27 告給付1,348,820元及遲延利息，為無理由，應予駁回。被告依兩造約定及不當得利規定，請求原告給付269,709元及
28 遲延利息，暨自113年11月1日起至兩造共有關係消滅止，按
29 月給付9,929元，亦無理由，應予駁回。兩造之訴均經駁
30 回，渠等假執行之聲請亦失所附麗，均應併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
02 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
05 民事第五庭 法 官 陳昱翔

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
08 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
09 應一併繳納上訴裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
11 書記官 許瑞萍