

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

01 被告租金及相當於租金之不當得利等語（見本院卷第165-16
02 9頁）。是本件反訴之法律關係與本訴之法律關係，及兩造
03 所主張之權利，均係本於兩造間前共同持有系爭房屋所生，
04 既有相牽連之關係，尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院
05 管轄，並得行同種訴訟程序，揆諸前揭規定，被告提起反
06 訴，應予准許。

07 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
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
09 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原為：

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

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

16 貳、實體方面

17 一、本訴部分：

18 (一)原告主張：

19 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
20 屋，兩造應有部分各1/2。被告既為系爭房屋之共同持有
21 人，自就系爭房屋之全部費用負有一半之責任，故系爭房屋
22 之頭期款、每月房貸、管理費及火險等費用，被告即應平均
23 分攤。惟被告除頭期款外，其餘費用均無理由而未支付，原
24 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
25 後，被告隨即提出分割共有物訴訟，惟被告就未支付之款項
26 亦拒絕支付，協調多次均無共識。

27 2.被告應負擔之款項應為1,348,820元，如下列項目：

28 (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
29 貸金額合計為2,021,703元，被告應負擔一半即1,010,852元
30 （元以下四捨五入）。

31 (2)管理費部分：自106年7月至113年3月止（共81個月），原告

01 支付全部管理費金額合計為181,197元，被告應負擔一半即9
02 0,599元（元以下四捨五入）。

03 (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
04 合計為12,338元，被告應負擔一半即6,169元。

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

07 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
08 除頭期款外均拒不繳納，原告代為繳納，就被告以言，亦屬
09 無法律上原因所受利益，原告自得請求返還。為此，爰依民
10 法第176條第1項、第179條規定，提起本件訴訟，請求法院
11 擇一為有利之判決等語。並聲明：(1)被告應給付原告1,348,
12 820元，及自民事準備一暨反訴答辯狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣
14 告假執行。

15 (二)被告則以：

16 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
17 屋，兩造應有部分各1/2。系爭房屋購入價格為677萬元，自
18 備款136萬元，貸款541萬元，自備款部分全部由被告支出，
19 並支出辦理過戶交屋之費用總計1,483,746元。因前述款項
20 由被告支付，原告則負責貸款之繳納，兩造共同生活，前2
21 年原告僅支付利息。然至108年6月，兩造感情生變，被告搬
22 離系爭房屋，並希望出售系爭房屋，原告不同意，並繼續獨
23 自居住，雙方無法協商，拖延多年，至113年被告提起分割
24 共有物訴訟，由鈞院以113年度訴字第1228號審理在案，並
25 訂於同年9月18日宣判。基上所述，本件原即約定由原告繳
26 付房貸，是被告就系爭房屋之房屋貸款並無不當得利，管理
27 費及火險部分於被告搬離前，係共同生活負擔。惟被告搬離
28 後，因原告不願出售系爭房屋，仍單獨居住於該處，故應由
29 原告負擔。至原告主張之冷氣及裝潢費用，被告否認原告有
30 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
31 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，

01 被告父親一同居住於系爭房屋，當時被告並無工作。又原告
02 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
03 當得利可言，被告主張原告應給付租金云云，並無法律上理
04 由。況被告雖確實於108年6月間已搬離系爭房屋，然被告係
05 自行離開系爭房屋，縱系爭房屋後為原告單獨使用，被告自
06 無任何損失可言等語，茲為抗辯。並聲明：(1)被告之訴及假
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 三、得心證之理由

10 (一)本訴部分：

- 11 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
12 付106年7月起至113年月止之房屋貸款共2,021,703元、管理
13 費共181,197元、房屋火險12,338元等情，為被告所不爭執
14 (見本院卷第124-125頁)，堪以認定。
- 15 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，
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按管理事務，利於本
17 人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人
18 支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求
19 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
20 務，或賠償其損害。又無法律上之原因而受利益，致他人受
21 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存
22 在者，亦同。民法第176條第1項、第179條分別定有明文。
23 原告主張兩造約定系爭房屋之頭期款、每月房貸、管理費、
24 火險及裝潢冷氣等費用應平均分攤，其已支付上開房屋貸
25 款、管理費、火險及裝潢冷氣費用，被告應負擔其中1/2等
26 情，被告則否認有與原告約定應平均分攤上開費用，亦否認
27 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
28 分擔上開費用之事實負舉證之責，始能謂其支付上開費用，
29 係代被告清償應分擔部分之債務。然查，系爭房屋固登記為
30 兩造共有，應有部分各1/2，然此與上開費用是否亦應由兩
31 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
28 告依兩造約定及不當得利規定，請求原告給付269,709元及
29 遲延利息，暨自113年11月1日起至兩造共有關係消滅止，按
30 月給付9,929元，亦無理由，應予駁回。兩造之訴均經駁
31 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