臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第585號

原　　告　李誌修

訴訟代理人　謝尚修律師

複　代理人　杜鈞煒律師

被　　告　賴恬慧

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉雅榛律師

上列當事人間請求返還代墊不動產取得成本等事件，本院於民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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。本件原告原起訴請求被告應給付原告新臺幣(下同)99萬727元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於訴訟進行中，就其請求聲明減縮為如下(見本院卷第119頁)，屬減縮應受判決事項之聲明，核與首揭規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告間為曾男女朋友關係。兩造於民國110年間，共同出資購買臺中市○○區○○○路0000○0號房屋(下稱系爭房屋)，被告登記持分為3分之1，原告登記持分為3分之2，而為了登記系爭房屋，支出成本為房屋買賣價金1020萬元，契稅、印花稅、代書費共7萬2182元，仲介費20萬元，裝潢費用70萬元，110年10月至114年3月管理費8萬3566元，是總計支出1125萬5748元(計算式：00000000+72182+20

0000+700000+83566=00000000)，而被告登記持分3分之1，理應負擔之金額為375萬1916元(計算式：00000000÷3＝0000000)，然被告至今僅給付320萬元，尚有55萬1916元(計算式：0000000-0000000＝551916)尚未給付。並聲明：㈠被告應給付原告新台幣55萬1916元，及自115年3月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：兩造曾為男女朋友關係，於110年決定合購中古屋，約定被告出資250萬元，其餘由原告支付，而持分由被告登記為3分之1，原告為3分之2，被告已經分別於110年5月13日匯款250萬元及於110年8月18日匯款70萬元之裝潢費用予原告，被告已經履行契約義務，並無積欠原告任何款項，被告自無不當得利；況雙方交往多年，同財共居，購屋之後於112年3月20日至22日陸續匯款70萬元，及112年9月13日至113年9月31日陸續匯款27萬4500元至原告戶頭，合計已經給付超過417萬4500元(計算式：0000000+700000+700000+274500=0000000)，超過原告主張之金額375萬1916元；且管理費有時亦為被告繳納，但因管委會僅能登記一人，故開立之收據為原告之名義，且兩造購屋後均住在系爭房屋，日常生活費用相互均有分擔，但並無細分，若原告當時有意見即應於居住過程中提出，而非事後分手後方提出請求等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠按主張給付型不當得利者，仍應舉證證明其給付欠缺給付目的；若被告抗辯另有借款、清償等法律原因，法院仍須依全部證據判斷，但原告對「欠缺給付目的」的舉證責任並不因此免除。又按默示意思表示，係指依表意人之外部行為及其他客觀情事，依一般社會交易觀念，足使相對人認識其具有一定法律效果意思之表示；是否成立，應綜合當事人之全部行為、交易經過及客觀事證判斷。而解釋意思表示，應探求

當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，故解釋當事人之意思，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。

㈡原告主張被告持有系爭房屋之所有權3分之1，而系爭房屋之價金及費用合計為1125萬5748元，被告應負擔3分之1，然被告僅給付250萬元及裝潢費70萬元云云，此經被告否認，而原告主張兩造約定系爭房屋之價金及費用，均應由原告登記之持分計算，被告應構成不當得利，依上所述，原告對被告無法律上原因，而受有登記系爭房屋3分之1之利益，應負擔舉證責任。而兩造於110年6月22日共同取得系爭房屋，原告持分3分之2，被告持分3分之1，此有系爭房屋建物及土地謄本(見本院卷第15-25頁)在卷可佐，而被告因系爭房屋，匯款250萬元之房屋價款及70萬元之裝潢費予原告一節，經原告表示不爭執(見本院卷第121頁)，可見兩造於110年間一同購買系爭房屋，至原告提出訴訟已經4年之久，此段時間內原告及被告均同居於系爭房屋內，朝夕相處，若兩造當時確實約定被告應出資達到375萬1916元，被告並未履行全部之出資義務，為何此段時間內原告並未向被告催討剩下之款項，而仍與被告同住一屋簷下多年，是被告所稱，兩造約定被告出資250萬元，即取得系爭房屋之3分之1所有權，即非無據；再者，原告於審判中自陳：(問：原告當初如何與被告約定？)當初我們是情侶，被告有說要出250萬元，其他都我出錢，我同意登記權利三分之一給被告，我登記權利為三分之二，(問：被告也有匯款250萬給你？)有匯款250萬給我，(問：既然當初約定被告出資250萬元，被告也給付250

萬元，原告為何還要請求被告給付其他金額？)當時就是情侶，為了信賴關係，不破壞感情，就沒有去爭執這些等語(見本院卷第90-91頁)，可知當時兩造確實約定被告出資250萬後，即可登記系爭房屋產權3分之1，而原告雖稱其內心之真意為，被告應出資達系爭房屋價金之3分之1，但因囿於兩造當時為情侶關係，為不破壞感情，僅能隱忍，然此為原告自己內心想法，未顯於外，被告並不可知，原告多年亦未催討，顯見兩造對於被告以250萬元，取得系爭房屋之3分之1之產權，已有合意，原告自不得僅因多年後分手，即事後反悔。本院綜合當事人之全部行為、交易經過及客觀事證，認被告所辯當時兩造之意思表示合意之內容為，被告出資250萬元後，即可登記系爭房屋之3分之1之產權，殊值可採，是原告以250萬元，即取得系爭房屋之3分之1產權，乃基於雙方之約定，有法律上原因，被告自無何不當得利可言。而原告所稱被告應出資至系爭房屋價金之3分之1，僅為其內心之想法，不僅自始未表達於外，多年來亦未曾提出被告補足欠款之要求，嗣後於分手時方主張，被告多年來為不當得利，自不足採，是原告所稱被告屬於不當得利，並以此請求被告給付剩餘之款項，自不足採。

㈢而原告主張被告應負擔系爭房屋管理費之3分之1部分，經查，兩造於購置系爭房屋後即雙方同住於該址，兩造同財共居，關係緊密，此觀諸被告於112年至113年，陸續匯款高達27萬4500元、70萬元(見本院卷第99-117、161頁)至原告帳戶即可得知，是原告所稱兩造同財共居，相互均有負擔生活費用等節，實非無據，且原告對此亦表示：我們否認該27萬4500元及70萬元是給付系爭房屋之價金款項，那些部分是相互資金借款，部分是同財共居的費用等語，是原告對於兩造多年內均同財共居一節，並不爭執；而被告與原告同財共居多年，相互扶持，並負擔生活費，原告縱然可能支出系爭房屋之管理費，然被告亦可能負擔其他生活費用，兩造多年內均相安無事，並未有任何記帳或爭執，是應認兩造對於同財

共居期間，相互支出的費用已經相互抵銷結算，不互相再請求等情，已達成合意，原告如今因嗣後分手，而起訴主張該段期間之出之管理費，顯然違背兩造之合意，是原告此部分之主張，亦不可採。

四、綜上所述，本件原告依不當得利及無因管理之法律關係，請求被告連帶給付原告上開金額，於法無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第五庭　　法　官　陳冠霖

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（須附繕本）。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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　紀孫愷