

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事簡易判決

112年度南簡字第143號

原告 王怡仁

訴訟代理人 王盛鐸律師

被告 許婉琳

0000000000000000

許婉君

0000000000000000

共同

訴訟代理人 陳孟暄律師

上列當事人間請求確認合資法律關係存在事件，經本院於民國112年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告許婉琳、許婉君間就「春福年年E3-13F（含B2-124車位）」預售屋之合資關係存在。

訴訟費用新臺幣3,530元由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告與被告許婉琳前為情侶關係，於交往期間因見臺南地區房市熱絡，後勢看漲有利可圖，遂邀同被告許婉琳胞妹即被告許婉君於民國110年10月間合資購買「春福年年E3-13F（含B2-124車位）」預售屋（下稱系爭預售屋），約由3人各出資3分之1，頭期款新臺幣（下同）101萬元亦由3人均攤，並約由被告許婉琳為預售屋買賣契約之簽約人、貸款債務人及登記名義人。詎原告與被告許婉琳嗣後因故分手，被告許婉琳遂擬片面將原告逐出合資關係，並改稱當初購屋係為自住。兩造當時係以投資為目的共同出資購買系爭預售屋，並約定於日後出售時將獲益均分，兩造間就系爭預售屋自存有合資關係，爰請求確認兩造間合資法律關係存在。

(二)並聲明：如主文第1項所示。

01 二、被告則辯以：

02 (一)被告許婉琳與原告前為情侶關係，與被告許婉君3人本擬合
03 資購屋投資，並約由被告許婉琳具名向春上建設有限公司
04 (下稱春上公司)購買系爭預售屋，並簽訂「土地預定買賣
05 契約」、「預定買賣契約」，約由被告許婉琳為登記名義人
06 及貸款債務人。嗣因原告與被告許婉琳有結婚計畫，遂合意
07 變更合資關係，決定將系爭預售屋改由被告許婉琳單獨所有
08 作為日後自住之用，不再作為投資標的，也不考慮出售，被
09 告許婉君並同意不追討其已付出頭期款之出資金額。

10 (二)豈原告與被告許婉琳因故分手，原告卻反悔當初已變更合資
11 關係之合意，除要求被告返還投資款外，更要求被告許婉琳
12 將系爭預售屋或建築完成後出售，並給付原告3分之1的獲
13 利。惟兩造前雖約定分攤系爭預售屋頭期款，然原告實際僅
14 出資112,000元，系爭預售屋之其他款項均係由被告許婉琳
15 單獨支出，且兩造前既已合意變更合資關係為被告許婉琳單
16 獨所有俾供自住之用，則兩造間合資關係即不再存在，原告
17 提起本件訴訟請求確認兩造間系爭預售屋合資法律關係存
18 在，並無理由。

19 (三)並聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院得心證之理由：

21 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，為
22 民事訴訟法第277 條所明定。主張法律關係存在之當事人，
23 須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。民
24 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若
25 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
26 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
27 回原告之請求。查原告與被告許婉琳前為情侶關係，嗣因故
28 分手，兩造本以投資為目的購買系爭預售屋，並約由被告許
29 婉琳具名簽訂系爭預售屋買賣契約，及為日後之登記名義人
30 及貸款債務人，系爭預售屋頭期款由兩造共同出資等情，為
31 兩造所不爭執，應堪認定。本件原告主張兩造間有合資契約

關係存在之情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(二)從兩造LINE對話記錄及對話群組內記錄觀之，被告許婉琳前於LINE群組記事本中詳列系爭預售屋頭期款明細拆款表，其中記載「10/15-阿三姐 服務費-\$ 12,000元（怡仁）」、「10/17-房屋訂金-\$ 100,000元（預刷卡-婉琳）」、「10/20-房屋簽約金-\$ 300,000元（付清-婉君）」、「11/08-房屋訂金-\$ 100,000元（付清-怡仁）」、「一成頭期，總價101萬/3人=約拿\$ 33萬/人」等語（補字卷第17頁），及觀諸被告許婉琳與原告分手後，於討論兩造間如何清算系爭預售屋權利義務歸屬時，亦向原告表示「房子本金我會匯給你35萬」，且否認兩造前合資購買系爭預售屋原係為投資之用（補字卷第19、45頁），應認兩造先前已就系爭預售屋合資契約之出資目的、比例及金額等事項達成意思表示合致而成立。又依一般常情，於當事人間未有明確約定獲利分配比例時，應可預見係以出資比例作為日後獲利分配計算之標準，則縱使本件兩造於成立上開合資契約時，尚未明確約定獲利分配比例，仍不能謂就契約必要之點尚未達成合意，而認合資契約法律關係不存在。

(三)又細繹兩造間LINE對話記錄，原告雖曾提及：「我們一開始要投資才買的，之後是因為我們想要結婚當成自己住家…」，惟被告許婉琳亦曾多次表明，會將原告所支出之35萬元投資款（33萬元+2萬利息）返還原告（補字卷第23-26頁）。則兩造間是否確已合意變更合資契約，抑或僅係合意以原告與被告許婉琳日後結婚作為變更合資契約目的之停止條件，即非無疑。是原告與被告許婉琳現既已無共結婚姻之計畫，被告復未提出其他積極證據證明兩造間確已將合資投資購買系爭預售屋改由被告許婉琳供己自住之用，被告此部分所辯，要難可採。

四、綜上所述，原告提起本件訴訟請求確認兩造間就系爭預售屋有合資關係存在為有理由，應予准許。

五、原告雖陳明願供擔保請求准為假執行之宣告，惟得為宣告假

01 執行之判決，以適於執行者為限，諸如確認判決、形成判決
02 以及命被告為意思表示之判決等，按其性質即屬不適於強制
03 執行者，當不得為假執行之宣告，本件係確認兩造間就系爭
04 預售屋有合資法律關係存在，性質不適於強制執行，原告所
05 為假執行之聲請，應予駁回。

06 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所提出其餘攻擊及防
07 禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
08 明。

09 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；共同訴訟人，按其人
10 數，平均分擔訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴
11 訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第85條第1項前段、第8
12 7條第1項定有明文。經核本件訴訟費用額為3,530元（即第
13 一審裁判費），而原告之請求為有理由，爰依上開規定確定
14 被告等應負擔之訴訟費用如主文第2項所示。

15 八、結論：本件原告之訴為有理由。爰依民事訴訟法第436條第2
16 項、第78條、第85條第1項前段、第87條第1項，判決如主
17 文。

18 中 華 民 國 112 年 6 月 19 日
19 臺南簡易庭 法 官 曾仁勇

20 以上正本證明與原本無異。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日
26 書記官 顏珊珊