臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第239號

原　　告　蘇進章
訴訟代理人　徐欣愉律師
被　　告　林曉峯
　　林家昀
上　二　人
訴訟代理人　邱芬凌律師
　　廖椿堅律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於中華民國109 年11月13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、程序事項：

一、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、7 款分別定有明文。本件原告起訴時，以林曉峯為被告，並以先、備位聲明主張：㈠先位聲明：被告應將如附表所示之不動產所有權移轉登記應有部分1/2 予原告。㈡備位聲明：被告應給付原告新臺幣1,545,618 元。嗣於訴狀送達後，原告具狀追加被告林家昀，並變更訴之聲明為：㈠先位聲明：⑴被告林曉峯應將如附表所示之不動產所有權移轉登記與被告林家昀。⑵被告林家昀應將如附表所示之不動產所有權移轉登記應有部分1/2 與原告；㈡備位聲明：被告林曉峯應給付原告新臺幣1,545,618 元。核其訴之變更係基於同一事實，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上開說明，其所為訴之變更，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一）原告前與被告林家昀為男女朋友關係，雙方因故均有信用瑕疵。於民國94年間，因被告林家昀擬購買如附表所示不之動產，遂借用被告林曉峯名義購入並登記其名下，且以被告林曉峯名義辦理房屋貸款，每月還款之清償則由被告林家昀按月匯入款項至被告林曉峯所設聯邦銀行帳戶內。嗣於102 年4 月間，被告林家昀另又購入屏東市○○○路○○○ 號4 樓房屋乙戶，因還款壓力甚鉅，且系爭房屋始終未能順利出售，為減輕還款壓力，被告林家昀即與原告議定，由原告以新臺幣（下同）120 萬元購入系爭房屋1/ 2持分，並兩人共同攤還所餘貸款，雙方並約定120 萬元價金之支付條件為：「⑴由原告自103 年1 月起，每月負責繳交如附表所示不動產之貸款金額全額約13,000元，並由原告負責重新整建、裝修系爭房地。待整建、裝修費用與每月繳付之貸款費用合計達120 萬元時，其後每月貸款改由原告與被告林家昀各自負擔1/2 ；⑵系爭房地由原告與被告林家昀各自擁有應有部分1/2 之權利。」

(二）自103 年1 月起，被告林曉峯名下之聯邦銀行貸款帳戶皆由原告繳交貸款全額約，且原告亦著手系爭房地之整建與裝修，原告嗣支出裝修費用達：943,195 元，並截至104年8 月底，原告繳交之貸款數額總計已達265,000 元，與前述整建裝修費用合併計算後，原告共計已支出達1,208,195 元（計算式：265,000+943,195=1,208,195 ），已達兩造約定之120 萬元價金給付。因此，自104 年9 月起，每月之貸款即改由原告與被告林家昀各自存入6,500 元至被告林曉峯名下之貸款帳戶內，以供銀行扣款。又自103年6 月後，系爭房地整修完成，原告即遷入居住，並獨自管理、使用、處分系爭房地至今，且地價稅、房屋稅、安裝自來水之申請費、管路費皆由原告繳納。基此，雖系爭房地登記於被告林曉峯名下，惟實際係由被告林家昀出資，並由原告與被告林家昀共同繳交貸款，且自103 年起由原告獨自管理、使用、處分即居住於內，而原告既已依約

履行並給付足額價金，被告林家昀自應依約移轉系爭房屋所有權應有部分1/2 與原告。

(三)縱認被告林曉峯毋庸將系爭房地所有權1/2 移轉登記予原告，惟被告林家昀遲未履行其前述移轉登記系爭房屋所有權之買賣契約債務，被告林家昀已陷於給付遲延，且本件屬特定物之債，不以被告林家昀陷於無資力為必要，而原告代位被告林家昀終止與被告林曉峯間關於系爭房地借名登記契約，係專為保全債務之行為，若原告不代被告林家昀終止上開借名登記契約，原告之債權即有不能受完全滿足清償之虞，即有保全債權必要。基此，原告爰依民法第242 條、第549 條第1 項規定，主張代位被告林家昀終止與被告林曉峯間之借名登記契約。而借名登記契約既經終止，被告林曉峯即應將系爭房屋所有權回復移轉登記為被告林家昀所有，並應由被告林家昀依約移轉系爭房屋1/2 所有權至原告名下履約。

(四)退步言，縱認上開原告與被告林家昀間買賣契約無法證明存在，惟被告林曉峯收受原告繳付之貸款、就系爭房屋之裝修及地價稅、房屋稅，顯為無法律上原因而受利益，並致原告受有損害，被告林曉峯自應將下列不當得利金額，返還原告：⑴原告自103 年1 月起至109 年1 月止所繳交之房屋貸款總額：564,000 元；⑵原告為系爭房地裝修、增建、申請自來水管線之費用：959,887 元；⑶原告所繳交自103 年起至106 年止之房屋稅、地價稅：21,731元。以上⑴、⑵及⑶合計為：1,545,618 元。

(五)綜上，本件起訴之【先位聲明】：⑴被告林曉峯應將如附表所示之不動產所有權移轉登記與被告林家昀；⑵被告林家昀應將如附表所示之不動產所有權移轉登記應有部分1/2 與原告；【備位聲明】：被告林曉峯應給付原告新臺幣1,545,618 元。

二、被告則以：

(一)系爭房地係被告林家昀於94年9 月23日以被告林曉峯名義

購入，當時被告林家昀與原告尚非男女朋友，且係由被告林家昀繳納所有買賣規費、代書費用、稅金及貸款。而原告債信不良，前曾向被告林家昀借款230 餘萬元，並因債務問題將原告之自宅出售，因無處居住，原告遂拜託被告林家昀同意將系爭房屋出租給原告及其母親使用，原告嗣同意代繳系爭房屋貸款以抵充租金，被告因而同意出租系爭房屋與原告。惟原告於繳交一陣子貸款後，因經濟狀況不佳而繳不起房貸，遂又拜託被告林家昀同意其僅繳納一半金額貸款6,500 元，因當時原告與被告林家昀仍為男女朋友，被告林家昀顧及朋友情誼，即爽快應允，原告方改為按月繳納6,500 元。嗣原告與被告林家昀間感情生變，被告林家昀不願繼續出租而擬終止系爭房屋租約，並曾多次請求原告搬離該屋，惟均遭原告所拒。

(二) 就整修費部分，系爭房地屋況良好，無須大肆整修，原告承租後係為供其自住而裝潢整理，其自費增建部分屬違建，隨時可能遭拆除，且原告本件裝修項目均未經被告同意，該些項目本不在被告計畫裝修房屋之範圍內，自不能以原告支出之裝修費用由被告承擔。

(三) 就原告代繳之房屋稅及管路費用部分，係因尚未改址而繼送至系爭房地，嗣後已經更改，且縱以之代償原告前已積欠被告林家昀之債務仍嫌不足，亦為被告首肯原告使用居住系爭房屋迄今之部分對價，是原告自不得請求被告給付。

(四) 而自來水費部分，係因原告嫌地下水質差，請求自來水公司安裝自來水，完成後向被告請求負擔一半自來水工程費用，遭被告拒絕，原告索性拒繳106 年9 月至11月間相當於租金之貸款，此亦得證明房子確實是被告所有，原告才會自行抵扣3 個月的房屋貸款，況且若原告有權利，為何不在106 年11月主張房子她有一半權利？縱原告要代位行使撤銷權，從106 年迄今亦已罹於1 年除斥期間。

(五) 綜上所述，原告雖主張兩造有買賣契約，惟未提出任何證

據以實其說，被告否認之，是被告林家昀自無義務移轉1/2系爭房屋所有權與原告，原告亦無從代位主張其與被告林曉峯間之借名登記契約終止。兩造間就系爭房屋之權利義務，純為不動產租賃關係。又原告固曾代繳系爭房屋貸款如上，對此被告並不爭執，惟所繳貸款金額，以及房屋裝修費用，乃至房屋稅、地價稅，均係兩造約明抵充原告使用系爭房屋代價，被告受領係本於租賃關係之出租人地位，自有法律上原因，原告主張被告返還上開金額不當得利，亦無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查：

（一）系爭房屋係被告林家昀於94年間以被告林曉峯（被告林佳昀之弟）名義購入而借名登記其下，並以被告林曉峯名義向聯邦銀行申請房貸，每月還款金額約13,000元，嗣原告於103年1月27日起迄104年8月25日止，平均每月匯款13,250元，此區間總計匯款265,000元至被告林曉峯上開聯邦銀行屏東分行帳戶（帳號：000000000000號、戶名：林曉峯），原告繼於104年10月23日起迄109年1月止，仍持續按月匯款6,500元至上開帳戶，前開匯款自103年1月27日起計算至109年1月2日止，已達匯款總額：564,000元，而原告於103年間整修系爭房屋後，經被告同意與母親等家人均遷入系爭房屋居住迄今，系爭房屋為一透天3層樓住宅，位於屏東縣長治鄉，房屋樓地板總面積約147平方公尺（換算約40餘坪），被告家人於原告入住使用系爭房屋後即未曾使用系爭房屋，系爭房屋全部範圍均由原告及其家人占有使用，原告入住時曾就系爭房屋施工、改善居住環境，嗣被告林家昀於108年間向原告主張返還系爭房屋遭拒，兩造前曾就此爭議於屏東縣長治鄉調解委員會調解未成立，繼而原告興訟本件等情，為兩造不爭執，並有卷附聯邦銀行綜合對帳單、存款憑條、被告林曉峯上揭聯邦銀行屏東分行帳戶存摺影本（本院卷第35至43頁）、原告提出之系爭房屋裝修單據（本院卷45至91頁

）、系爭房屋103 至106 年房屋稅、地價稅單影本（本院卷第93至103 頁）、屏東縣政府財稅局109 年2 月19日屏財稅房字第1090005964號函檢附之系爭房屋課稅現值資料（本院卷第121 頁）、系爭房屋土地、建物登記謄本及異動索引（本院卷第127 頁）、被告提出之聯邦銀行授信明細查詢單（本院卷第277 頁）、兩造間LINE對話紀錄截圖（本院卷第305 至309 頁）、兩造間LINE對話紀錄純文字檔（本院卷第329 頁）、原告提出之被告林家昀（原名林慧韻）全民健康保險投保單位/被保險人欠費明細表（本院卷第321 頁）等可佐，上情堪信為真。

（二）原告主張，伊前與被告林家昀約定並成立不動產買賣契約，就系爭房屋於原告支出之貸款總金額加計房屋裝修費用達120 萬元總值時，被告林家昀即應將系爭房屋1/2 所有權過戶與伊，所餘貸款則由兩造共同繳納至清償為止，詎伊支出之貸款總金額（265,000 元）加計裝潢費用（959,887 元；不含自來水申請及管路費）於104 年8 月間已達1,208,195 元後，被告林家昀迄仍拒不配合過戶系爭房地所有權，伊自得依據兩造買賣契約代位請求終止被告間借名登記契約後，由被告林家昀移轉系爭房屋所有權1/2 予原告，又本件縱認兩造之上開買賣契約無法證明，被告林曉峯亦係無法律上原因而受利益，自應返還原告迄今所支出之房貸總金額：564,000 元（計算至109 年1 月2 日止）、裝修費用：959,887 元（含自來水申請及管路費）以及103 至106 年系爭房屋地價稅、房屋稅合計：21,731元之不當得利，總計被告林曉峯應返還原告1,545,618 元；惟上情為被告否認，主張，被告林家昀與原告原為男女朋友關係，前因關係良好，基於信任，於103 年間，本於原告請求，被告林家昀遂同意將系爭房屋提供原告及其家人使用，兩造約定之房屋使用對價為，原告應按月代被告林家昀清償13,000元左右房貸，並應匯款至被告林曉峯上開聯邦銀行帳戶內，至原告於入住後如何裝修系爭房屋，被

告林家昀並未過問，基於尊重原告使用之便利而由原告自行決定如何裝潢，惟原告施工前並未事先徵得其同意，伊否認兩造間有買賣契約存在，伊認為，僅係單純出租系爭房屋與原告，更無所謂原告給付之總金額達120 萬元時即應將系爭房屋過戶1/2 所有權與原告之約定，嗣原告於104 年10月間因經濟狀況不佳，向伊懇求降低租金，伊考量雙方關係後，基於同情，即首肯原告提議而容由原告改為僅按月給付6,500 元至上開聯邦銀行帳戶以為租金對價，被告自始均未同意將系爭房屋出售1/ 2所有權與原告，兩造間上開金額往來，為原告使用系爭房屋之對價，至原告主張之95萬餘元裝修費用，係原告為提升自己居住品質之花銷，與被告無涉，亦非經被告同意支出，自無由由被告負擔，而103 年至106 年間系爭房屋房屋稅、地價稅2 萬餘元部分，亦係原告使用系爭房屋對價，且被告自107 年起即改為自行繳納上開稅金迄今，是原告主張被告依買賣契約應移轉1/2 系爭房屋所有權或返還上揭金額不當得利，均無理由。則本件兩造爭點應為：（一）系爭房屋買賣契約是否存在？原告是否得主張代位被告林家昀向被告林曉峯終止借名登記之委任契約後，請求被告林家昀移轉系爭房屋1/2 所有權與原告？（二）承上，如原告上開主張為無理由，原告是否得請求被告林曉峯返還1,545,618 元不當得利？

四、本院之判斷：

（一）原告未能證明買賣契約存在，原告主張代位被告林家昀終止與被告林曉峯間借名登記委任契約及主張被告林家昀移轉系爭房屋1/2所有權，為無理由：

1.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。本件既據原告主張兩造系爭房屋買賣契約存在，惟為被告否認，自應由原告負舉證之責。經查，本件自起訴伊始迄至審理期日，均未見原告提出兩造間任何系爭房地買賣契約之書面證據為憑

，連可得推定為兩造間有明示、默示買賣系爭房屋之隻字片語均無可覓，則原告此部分有利於己之主張是否屬實，已非無疑。嗣原告固積極提供其自103 年1 月起陸續按月支付平均每月約13,500元金額至被告上揭聯邦銀行貸款帳戶之付款證明資料，主張，如非因支付與被告林家昀約定之系爭房屋買賣價金，自無須匯款與被告云云。惟查，上開轉帳匯款資料，至多僅能證明原告確實於上開時間有交付上開金額款項與被告，至就交付之目的為何？尚待原告以旁證說明。而查，原告自103 年間開始轉帳匯款與被告之時起，同時並著手整修系爭房屋，有原告提供之原證3 以下單據可佐（整修期間約為103 年4 月至同年6 月間，本院卷第45至105 頁參照），原告嗣並於同年與家人遷入系爭房屋而占有使用系爭房屋之全部範圍。衡以系爭房屋係透天3 層樓建築，空間難謂為小，足敷家庭使用，如以被告自103 年1 月間起迄104 年8 月間止按月給付之平均每月約13,500金額觀之，尚與被告所辯：為原告使用系爭房屋之抵充租金代價等語；無明顯扞格處。是以，本院尚無從藉此即生成原告該些金額之給付為支付房屋價金之明確心證。又觀諸原告所提供之上揭房屋裝修單據內容，除或能證明原告確有施工系爭房屋外，其上並無任何被告簽名或足資佐證被告同意原告施工該項工程之證據，即與被告林家昀所辯：未曾同意、肯認原告該些裝潢施工費用應由被告負擔等語吻合。而本件原告起訴主張買賣契約存在並被告應付給付義務之重要基礎實為：原告已依據雙方買賣契約支付價金120 萬元；參以原告又將總金額95萬餘元之系爭房屋裝修費用計入而主張應扣除自120 萬元買賣價金中，則如此重要之房價交易計算方式及基礎，竟未能據原告提出被告曾肯認如是之隻字片語為證，從而不僅本件裝修工程究竟等值多少「兩造已約明」之買賣價金金額尚屬無從證明外，就上開價金是否果然已給付？約定被告應交付系爭房屋1/2 所有權之給付期日為何？甚至系爭買賣

契約是否確屬存在？實未據原告提出優勢證據而使本院生成原告主張果然為真之心證，主張自難憑採為真。

2.原告固再三主張，如非本於支付兩造約明之120 萬元房屋買賣價金，原告自無須於103 年1 月間先連續支付13,500 元金額達20期，並於加暨裝修費用95萬餘元，合計原告已支出逾120 萬元後，改為僅按月給付被告6,500 元之1/2 貸款金額，足證原告上開主張為真云云。惟金錢之支付原因多端，非有積極證據證明給付目的，至多僅能證明確有給付之事實，其餘尚待積極證明已說明如上。則原告究係基何原因而於104 年10月起改為按月僅支付6,500 元與被告？本待兩造以證據說明其實。審之被告林家昀於本件審理時就此所辯略為：因當時恰逢原告經濟狀況不佳，出於原告之懇求，且兩造斯時又為男女朋友關係，伊遂同意義助原告而容由其降低繳租金額，且兩造間本經常有金錢往來，伊亦曾於貸款後陸續以現金出借原告，總計已達230 萬元金額，原告給付金錢語伊，純為支付系爭房屋租金及清償借款，與買賣契約無涉，兩造間未曾有房屋1/2 所有權買賣之約定等語。（本院卷第398 至399 被告林家昀審理期日筆錄參照）就此，被告亦曾主動提出106 年間8 至11月間兩造LINE通話紀錄截圖為證（本院卷第305 至309 頁參照）；而此部分對話紀錄更據原告自行提出雙方完整對話純文字檔內容為據（本院卷第329 頁參照），2 份證據內容經核完全吻合，自堪信為兩造間之對話無訛。觀諸上開LINE對話發生之時間為106 年9 月至同年11月間，為本件訴訟繫屬前2 年餘，斯時兩造間尚未就系爭房屋使用有生爭執，應認雙方所談內容較為接近真實。而經細繹兩造對話內容，被告林家昀曾於106 年9 月6 日22：02發與原告訊息，內容為：「蘇先生您為何不處理房貸的款項，當初原本您說，你想借住於我屏東長治的透天房子，而聯邦銀的貸款你會付，該棟透天房又幫你向聯邦銀行借了1 佰萬，我又多次借錢1 佰30萬元現金，幫你渡過你家庭風

暴，總共現金加貸款2佰30萬元。」另被告林家昀又於106年11月8日13:32發送訊息給原告，內容為：「至於水錶工程費將扣抵您之前向本人借款現金1佰參拾萬及向長治透天厝向屏東聯邦銀行貸款1佰萬元合計2佰參拾萬元中扣除16692以上特此告知。」由上訊息內容可證，被告林家昀與原告於106年間已有金錢往來之爭執。固原告於本件審理時全盤否認上情，主張被告林家昀未能舉證以實借款之說，伊否認曾向被告林家昀借款，惟此部分業據被告林家昀提出系爭房屋確於99年8月25日於原200萬元房貸外又有增貸110萬元金額之聯邦銀行授信明細查詢單影本乙紙為據（本院卷第277頁），主張即非全無所憑。再觀諸原告於上揭LINE前後對話內容之反應，固未正面承認債務存在，惟就被告林家昀上揭230萬元債權之主張，係泛稱略以：很遺憾你的說法變成這樣，妳已忘了初衷與約定（106年9月7日16:30)；不知妳在說甚麼，違背當初約定的是妳不是我，請約個時間會同妳兄弟大家開誠佈公解決（106年11月8日17:20)等語。（本院卷第329頁參照）依此，固難能證明原告確實承認積欠被告林家昀230萬元債務，惟雙方或因原為男女朋友關係之故，平日金錢往來多有隨興，2人間未有明確權利義務計算，肇致金錢紛爭迭生等情，亦堪認屬實，此由原告於本件審理時另自承並出示曾代被告林家昀繳納97至99年間健保費單據（本院卷第321頁）等節，益徵如是。從而，兩造間既爾來金錢往來關係複雜，且多無憑據尚存，復兩造間就本件金錢給付目的之說法南轅北轍，自僅能以卷存證據供作本院判斷基礎。原告雖主張如上，惟依其舉證程度，至多僅能證明確曾匯款上開款項至被告聯邦銀行貸款帳戶、曾代繳103至106年度系爭房屋房屋稅及地價稅及曾就整修系爭房屋為支出，然並未能使本院終獲房屋買賣契約存在及價金已付訖之心證，而被告所辯又無明顯不可採之處，揆諸首揭民事訴訟法規定，即應由原告承受舉證未明之不利益，

要屬當然。是原告起訴本件主張代位被告林家昀終止與被告林曉峯間之借名登記契約，以及被告林家昀應移轉系爭房屋1/2 所有權，均乏所據，自難准許。

（二）原告主張被告應返還1,545,618 元不當得利與原告，為無理由：

原告主張，縱系爭買賣契約無從證明存在，惟就系爭房屋伊已支付1,545,618 元【房屋貸款部分自103 年1 月27日起迄109 年1 月2 日止，共已支付：564,000 元；房屋裝修部分已支出：959,887 元；房屋稅、地價稅已支出：21,731元，合計為1,545,618 元】，被告為無法律上原因而受利益，自應返還上開金額予原告；惟上情為被告否認，主張，上揭金額為等同於租金之對價，兩造原本即約明由原告自入住後即代被告繳付房屋貸款等費用，另房屋裝修部分係原告為提昇居住品質而自行裝潢，與被告無涉，除本未經約定應由被告負擔該些費用外，原告所為裝修亦不在被告就系爭房屋之規劃範圍內，況原告自103 年1 月起即已居住迄今而仍占有使用中，系爭房屋全部範圍亦均歸原告事實上管領，雖原告上揭主張之103 至106 年地價稅、房屋稅21,731元係因被告未主動向稅捐機關變更地址致而由原告主動代繳，被告自107 年起即已變更稅單地址而自行繳納迄今，惟此亦屬兩造約定之租金對價範圍內，被告受領上開金額利益，係本於兩造間租賃契約關係，為有法律上原因之受領等語。經查，兩造間無從證明有原告主張之房屋買賣契約存在已說明如上，則原告自103 年間起經被告同意後占有使用系爭房屋迄今，自法律關係上而言，如非使用借貸，即屬不動產租賃。而本件自起訴伊始，被告均辯稱兩造就系爭房屋存在租賃關係，對價則為原告應代繳房貸、稅金及自行裝修房屋。按不動產之租賃契約，其期限逾1 年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。民法第422 條定有明文。是不動產租賃契約本得以非要式之口頭承諾方式訂定生效，並無疑

義，僅生是否為不定期限租賃之爭議爾。則被告主張本件兩造為租賃關係，於上揭法律規定並無扞格。又查，原告確實於上揭時間入住系爭房屋後即按月代繳房貸，原告於103 年1 月起所繳金額平均為每月13,500元，而系爭房屋為3 層樓之透天厝，足供家庭使用已說明如上，原告初始所繳之13,500元亦難謂與系爭房屋之租金市價有顯不相當之懸殊。至104 年10月起原告改為按月繳納6,500 元與被告，雖僅為前20期所繳納之每月13,500元金額一半左右，惟不動產租金尚非不得由承租人與出租人合意後調降，至被告究何動機同意原告於上開時間後改為僅繳納6,500 元迄今，尚非本院審究重點，佐參兩造原為男女朋友關係，金錢、財務關係多有隨興已敘明如上，兩造間就系爭房屋之使用對價有如上歷程之調整，亦非難以想像之事，且與事理之常無重大違背。是以，本件原告所繳納之上揭564,000 元房屋貸款及21,731元房屋稅、地價稅若解為係支付被告用以抵充使用系爭房屋之代價者，並無明顯有背經驗法則之處，並本件既未有反證證明並非如此，自應認被告上揭所辯：兩造就系爭房屋之使用存在租賃關係等語，為可採，則被告受領原告上開金額之給付，自屬有法律上原因無訛。至原告另主張就系爭房屋裝修已達959,887 元，被告亦受有利益，原告自得依民法第816 條規定向被告主張返還不當得利部分，按民法該條所定得依不當得利規定向不動產所有權人主張添附所受之利益，仍以不動產所有權人（即本件被告）確實構成民法第179 條無法律上原因而受有利益為前提，合先敘明。查原告自103 年間系爭房屋裝修完畢後即入住並使用迄今，為兩造不爭執，是縱認上開裝修金額為真，顯係承租人為供自己之用所為裝修，於有約明應由出租人即被告負責支付修繕金額外，自非屬出租人應負擔之結果，即應由原告自行負責。本件固亦據原告提出系爭房屋自103 年4 月迄同年6 月間之裝修單據（本院卷第45至91頁、第105 頁）為憑，主張確有95萬餘

元之裝修支出，惟上開維修單據經細核，其上並無任何被告同意支付該筆支出之相關記載，並被告亦否認同意負責該些裝修費用，而原告亦未能提出其他證據證明如是，佐參兩造原為男女朋友關係，約定循依簡便，堪以想像，是雙方約定以系爭房屋之現狀交付，並由原告入住後自行整建以符所需，堪認與常情最相吻合。從而本件在尚無其餘反證足堪證明原告業獲被告首肯同意支付該筆修繕金額下，自應認上開95萬餘元之修繕支出，純係供原告自己提升居住品質而生，自難逕以添附為由而責由被告負擔之。按所謂「強迫得利」，乃指就受益人之財產狀況觀察，形式上雖因他人行為存有得利之情形，然該增加之利益對其而言，實屬違反其個人意見，非在其所計劃之範圍內。對於此種強加於他人財產之利益，受益人原本得依侵權行為之規定，請求回復原狀，或依所有權之物上請求權規定請求除去其妨害。故此情形仍使受益人負擔償還客觀價額之責任，實有不公，此時應就受益人主觀上之經濟計劃為衡量，考量其個人關係、財產之利用計畫與安排，依具體情形認定其財產是否仍有利益，亦即就受益人整體財產而為觀察，該利益是否仍然存在，倘受益人主觀上均無此增加利益之計劃存在，其應無任何利益獲得可言，自得主張利益不存在而拒絕返還利益。（臺灣高等法院106年度上字第789號民事判決意旨參照）本件既自始未據原告證明被告曾同意負擔一部或全部裝修費用，復被告亦否認如是，並於本件審理時明確表示：不同意該些裝些為被告獲利，即難認定原告所為上揭95萬餘元裝修費用均屬被告就系爭房屋之本來規劃，揆諸上揭說明，原告此部分所為，尚屬強迫得利，起訴主張被告返還不當得利，難認有據。況兩造間就系爭房屋存有租賃關係已說明如上，既本件尚無從證明上開裝修費用係被告同意支付者，亦堪認該筆費用應係兩造原約定，被告同意原告入住系爭房屋之對價。則被告縱然受有利益，亦有法律上之原因，即無不當得利可言。

從而原告主張被告林曉峯應依民法第816 條、第179 條規定，返還上揭金額不當得利，為無理由。

五、綜上所述，原告先位聲明主張，代位被告林家昀終止與被告林曉峯間系爭房屋借名登記委任關係，被告林家昀應移轉登記系爭房屋1/2 所有權與原告，備位聲明主張，被告應返還原告1,545,618 元，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點暨提出之其餘訴訟資料及攻擊、防禦方法，核與結論之判斷，不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　曾士哲

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　廖芊汝

附表：

編號	土地/建物	面積（㎡）	權利範圍
1	屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號	209.52	4583/10000
2	屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號	0.91	全部
3	屏東縣○○鄉○○段○○○○號（門牌：屏東縣○○鄉○○路13巷9之8號）	138.86	全部