臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1278號

原　　告　吳金鳳
訴訟代理人　顏毓霆
　　莊明翰律師
被　　告　顏智堅
訴訟代理人　陳仲豪律師
複代理人　　蔡承學律師

上列當事人間請求返還共同購屋款等事件，本院於民國109年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一〇九年三月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之三十，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣參拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰萬元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠先位部分：

被告為原告之次子，兩造前於民國97年間以新臺幣（下同）620萬元價格，共同出資購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號16樓房屋及其坐落土地（下稱系爭房屋），除房屋貸款由被告支付以外，訂金、簽約金及稅單核下時所需價金合計144萬元，扣除40萬元向原告長子顏毓霆借款外，剩餘104萬元均為原告支付。且原告另有投資購買系爭房屋內之家電19萬1,830元及支出裝潢、傢俱費用22萬元，是原告投資金額為185萬1,830元。又因被告符合青年成家購屋貸款條件，貸款利率低，故兩造約定系爭房屋登記為被告名下。另兩造當時約定系爭房屋供原告居住使用以安養晚年，被告卻於107年間違反前揭約定，將系爭房屋以1,200萬元價格出

售他人，應視為兩造投資關係已終止，被告即應返還原告投資款185萬1,830元及一半之獲利290萬元，原告同意於本件僅請求350萬元。縱兩造間仍存有投資關係，原告業已民事準備書㈡狀之送達通知被告終止投資關係，被告仍應返還前述投資款及獲利350萬元。

㈡備位部分：

1.被告曾對原告承諾系爭房屋比照彰化房屋之處理方式（即被告父親為長子顏毓霆出頭期款50萬元購入彰化房屋，提供被告父親居住，其餘價金由顏毓霆貸款，並登記於顏毓霆名下，嗣被告父親死亡後，顏毓霆將彰化房屋出售，並返還投資款半數25萬元予繼承人之一之被告），是被告既已出售系爭房屋，原告自得依前揭被告對原告承諾之法律關係，請求被告返還原告出資款185萬1,830元。

2.縱認兩造就系爭房屋不存在投資關係，依被告所自認原告出資為贈與法律關係，又因兩造購買系爭房屋之目的係提供原告居住至終老，自屬附負擔贈與。而被告現已將系爭房屋出售他人，復未另覓處所讓原告居住，原告自得依民法第412條第1項規定，以民事準備書㈡狀繕本送達作為撤銷該贈與法律關係之意思表示，再依民法第419條第2項、不當得利規定請求被告返還贈與物185萬1,830元。

3.前揭1.2.部分，請求擇一為有利判決。

㈢聲明如下：

1.先位部分：

①被告應給付原告350萬元及自民事準備書㈡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。

2.備位部分：

①被告應給付原告185萬1,830元及自民事準備書㈡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、被告答辯如下：

㈠系爭房屋購入後均由被告使用及提供原告居住，兩造無其他約定，且除原告所資助並匯款予建商之95萬元外，其餘價金及歷年房屋貸款（貸款本金465萬元）、稅賦均由被告支付，故難認兩造間存有何投資或附負擔之約定。且被告購買系爭房屋時並非使用青年貸款，另向兄長顏毓霆所借40萬元亦已清償。且迄至被告出售系爭房屋為止，被告已清償房屋貸款達264萬8,281元。

㈡原告就投資契約之內容及必要之點均未具體說明，亦未舉證，雖原告欲以顏毓霆證詞為據，然其就被告取得系爭房屋之權利範圍及設定信託目的等情之證述內容，均與事實不符或自相矛盾，且證人顏毓霆同為原告之子，亦居住同一社區，於結婚後卻未曾接原告同住，反與原告一同向被告為情緒勒索，其證詞應不足採信。

㈢又被告購買系爭房屋係為供家人居住使用，自會同意原告居住使用，然僅同意原告居住至被告攜家返台後繼續同住直到系爭房屋出售時為止。又被告因婚後欲增加居住及隱私空間，與原告商討出售後另安排住所計畫（於此之前已無償提供原告居住近10年之久），原告竟失控咆哮、散布謠言以阻止房屋出售等，使被告最終僅得以較低價格出售：另指控被告家暴、遺棄、竊盜等，均經檢察官為不起訴處分、兩造另於法院就扶養費部分達成和解在案，可見原告藉由司法對被告惡意攻訐之意圖。

㈣被告雖曾於99年6月間將系爭房屋信託予顏毓霆，乃因原告及顏毓霆不斷勸說被告將系爭房屋信託登記，以避免被告如投資失利時仍保有系爭房屋不受強制執行，且考量赴大陸投資之風險，被告乃將系爭房屋信託登記予顏毓霆，並指定被告為受益人。後因被告攜妻小返台定居，系爭房屋已無信託登記之必要，故而塗銷信託登記。

㈤又系爭房屋內部分電器及傢俱雖為原告所購入，惟均係原告於97年間遷入時購入，並由原告自行使用，迄今幾無殘值，且被告於出售系爭房屋後，將屋內屬於原告所有之傢俱、家

電等物品移至倉庫內暫時存放，並通知原告取走，然原告均無回應，故被告均已丟棄清理完畢。

㈥並聲明：1.原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假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第253、255、357頁）：

㈠原告與被告為母子關係，原告另有一子即顏毓霆，為被告之兄長，皆已成年。

㈡系爭房屋於97年10月30日以620萬元價格購買（其中95萬元價金為原告支出並匯款至建商指定帳戶內，另40萬元為顏毓霆借支），並登記被告名下，供兩造居住使用。

㈢被告於107年底，將系爭房屋以1,200萬元價格出售他人。

㈣系爭房屋內之部分傢俱及家電為原告購買。

四、本件原告先位之訴主張兩造間就系爭房屋存有投資關係，並約定供原告居住以安養晚年，然被告違約出售房屋視同終止投資關係（或經原告另以書狀終止），其得向被告請求返還投資款及獲利計350萬元；另於備位之訴，主張被告應比照彰化房屋情形，於出售房屋後，履行對原告之承諾，將出資款185萬1,830元返還原告，或主張原告贈與金錢予被告，係附有被告應提供房屋予原告居住至終老之約定（屬附條件贈與），被告將系爭房屋出售，原告亦得民法第412條第1項、第419條第2項、不當得利規定，請求被告返還贈與物185萬1,830元等語；被告就上開法律關係均予否認，並以前揭情詞為辯，本院認定如下。

㈠觀諸證人顏毓霆於本院證稱：當初我父親有殘障可申請國宅，我父親過世後，我前妻建議因無資格，可能無法申請國宅，我就介紹兩造一起購買房屋，是考慮到他們居身之處，被告說母親出錢，他會照實繳貸款，讓他們都有的住，且被告去大陸發展，他說買下來，讓母親有住的地方，不要流浪，因兩造都有意願，我引介他們去與建商談，後來系爭房屋之頭期款很難湊，母親有出100多萬元，是用勞保提前退下來的退休金出的，這筆錢是我母親以後常照要使用的錢，她也

沒有其他錢，我母親拿錢出來買房子就是為了要有安身立命之處，這是老人家的最後一筆錢了等語（見本院卷第頁62至65頁、第314頁）。參以被告本人於本院審理時亦陳稱：原告有贈助100萬元與其購買房屋等語（見本院卷第34頁）；及斟諸兩造所不爭執系爭房屋買賣價金中95萬元係由原告匯款至建商指定帳戶內之事實（見本院卷第34頁、前述不爭執事項㈡），另比對原告所提存摺明細，顯示有97年11月3日勞保局匯入109萬8,069元、99年11月13日提轉匯兌95萬元等紀錄（見本院卷第39頁），與被告購入系爭房屋之時點（97年12月18日登記為所有權人，見本院卷第283頁）即為接近。是本院認證人顏毓霆雖與兩造均為至親關係，然其係親身見聞被告購買系爭房屋之過程，並知悉款項支應之來源（原告以其勞工退休金支付），且其證述內容與前開事證相符，復無不合理之處，應認其證詞殊值採信。再者，原告於支付該筆頭期款後，已無其他大額收入來源或任何不動產（見本院卷第465頁），而原告自系爭房屋購入時起即居住使用直至被告出售為止長達10年，並於其內購置傢俱、家電等（見本院卷第465頁），是以系爭房屋顯為原告賴以維生之安身所在，若非兩造有此附負擔（即原告出資頭期款，並得於系爭房屋內居住直至終老），原告焉有可能將其畢生重要之財產（勞工退休金），無條件為被告出資頭期款，而陷己於無資力之窮困地步。是本院審酌前揭事證，認原告當時為被告出資頭期款100萬元之時，被告應有使原告居住使用至其終老為止之意，應屬附條件贈與之情形，應可認定。

㈢準此，原告先位聲明主張兩造存有投資關係，請求被告返還投資款及獲利半數350萬元云云，應屬無據（按依前開證人所述，僅能證明出資、款項來源等，但均未論及投資契約內容等）。另原告備位聲明主張兩造間就原告出資款項，存有使原告得居住於系爭房屋內終老之附條件贈與，應屬合理可信（至原告備位聲明另主張承諾之法律關係部分，因其係請求擇一為有利判決，故本院無庸再予審酌，併予敘明）。

㈢被告雖抗辯證人顏毓霆就被告取得系爭房屋之權利範圍、設定信託目的等證詞，與事實不符或自相矛盾云云。經查，證人顏毓霆雖於本院審理時證稱：系爭房屋一開始登記兩造共有，後來101年、102年後，被告說服我把母親的持份踢出，把房屋信託給我等語（見本院卷第63頁），此雖與系爭房屋自始即登記為被告單獨所有、99年為信託登記之時點不符（見本院卷第241、283頁異動索引），然證人顏毓霆之證述可資採信，業如前述，況原告未曾主張其登記為所有權人，倘證人為附和原告說詞，理應與原告主張全然一致，顯見證人縱對於被告購入房屋後實際登記予何人名下、被告何時為信託登記之時間等細節之證述稍有出入，亦僅係因時間已久，記憶模糊所致，尚無從逕認其餘證述均非真正，故被告此部分所辯，自不足採。

㈣被告復辯稱除95萬元為原告支付外，其餘由其支付云云。然按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。查被告本人前於本院審理時即陳稱原告有贊助其100萬元頭期款之事實（見本院卷第34頁），屬積極表示承認而為自認，是依上開規定，被告既未舉反證證明其自認與事實不符（僅泛稱：除95萬元由原告支付、被告貸款465萬元，其餘訂金、簽約金60萬元為被告支付云云，見本院卷第402頁），其嗣後改稱原告僅贈與95萬元云云，即無可採。

㈤按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約，而贈與附有負擔者，則指贈與契約附有約款，受贈人應負擔為一定給付之債務，如贈與人已為給付而受贈人不履行其負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與，民法第406條、第412條第1項分別定有明文。查系爭房屋業經被告出售他人，則原告主張被告未履行約定之負擔，其得依民法第412條第1項規定撤銷兩造間系爭

房屋頭期款100萬元之贈與，應為可採。再按贈與之撤銷，應向受贈人以意思表示為之；贈與撤銷後，贈與人得依關於不當得利之規定，請求返還贈與物，民法第419條定有明文。查原告業以民事準備書㈡狀繕本送達作為撤銷該贈與法律關係之意思表示，該繕本於109年3月16日送達被告（見本院卷第357頁），是系爭100萬元贈與既經原告撤銷，原告依不當得利規定，請求被告返還贈與物100萬元，即無不合，應予准許。

㈥至原告請求逾100萬元部分，雖原告主張其尚有支付部分價金、購買家電19萬1,830元、支出裝潢、傢俱費用22萬元云云。然其中關於家電、傢俱、裝潢部分，為原告購入後供其使用，該等物品所有權均為原告，與被告之間自不存在投資或贈與之法律關係；另其餘價金部分，雖證人顏毓霆證稱：原告有出100多萬元，其中匯款95萬元，現金支出20多萬元，包括購買房屋的設定費、代書費、簽約金、瓦斯牽管費等，以及裝潢即木工及油漆費用6萬元等語（見本院卷第62、314頁），顯見依證人所述，由原告以現金支付款項之用途，非單純僅支應買賣價金，則原告究否有支出100萬元以外之其他買賣價金，尚有不明，原告復未提出其他證明以實其說，此部分自難為有利原告之認定，是原告備位聲明請求逾100萬元部分，即屬無據。

五、綜上所述，原告先位之訴，依兩造間投資法律關係，請求被告返還投資款及獲利350萬元及自民事準備書㈡狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。另原告備位之訴，依民法第412條第1項、第419條第2項及不當得利之規定撤銷贈與後，請求被告返還100萬元及自民事準備書㈡狀繕本送達翌日（即109年3月17日，見本院卷第357頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當金額准許之

。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　27　　日

民事第三庭　　法　官　彭怡蓁

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　　109　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　蕭竣升