

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基消簡字第2號

原告 張威成
被告 總行營造興業股份有限公司

法定代理人 吳金燕
訴訟代理人 李佳翰律師
郭峻瑀律師

上列當事人間請求不當得利事件，本院於民國113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百一十三年三月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之七十，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但因請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、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款、第3款及第7款定有明文。經查，本件原告聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）17萬元，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。嗣原告於民國113年5月24日變更聲明為：被告應給付原告14萬0,625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。核其變更聲明部分所請求之基礎事實均屬同一，且係減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，於法尚無不合，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：其與被告於109年7月23日簽訂台北雪梨灣房地預
03 定買賣契約書（下稱系爭契約），系爭契約第22條第7項明
04 定各項稅費及費用預收金額為13萬元，惟被告於112年12月1
05 5日擅以暫收款繳款通知單將預收金額提高至23萬元，原告
06 因後續銀行貸款對保等事宜，仍於112年12月27日匯款23萬
07 元予被告，是被告溢收系爭契約所約定之預收款項10萬元
08 （計算式：23萬【原告已給付之預收款】-13萬【系爭契約
09 所載之預收款】=10萬）；又依系爭契約第22條第3項明定，
10 瓦斯外管之設計、工程、接戶、瓦斯裝錶保證金等各項相關
11 費用（下稱瓦斯外管費用），由原告負擔，然系爭契約違反
12 契約審閱期日之規範，且該條款係被告預先擬定之定型化契
13 約條款而非由兩造議定所訂定，故該條款應為無效，是依被
14 告提供之預收款細項之瓦斯外管費用7萬元，再以前開溢收
15 預收款金額對比瓦斯外管費用佔預收總款項之比例計算，被
16 告應給付原告瓦斯外管費用4萬0,625元。職故，被告應返還
17 原告共計14萬0,625元（計算式：10萬元【溢收預收款項】+
18 4萬0,625元【瓦斯外管費用】=14萬0,625元）。爰依不當得
19 利之法律關係提起本件訴訟，並聲明如上開變更後之聲明。

20 二、被告則以：就預收款項部分，系爭契約第22條第7項所約定
21 之預收款項13萬元僅係為估算性質，並於結算時依實際情形
22 多退少補，且被告通知繳納預收款費用變更為23萬元時，原
23 告並未拒絕給付，得見兩造已有默示變更系爭契約預收款項
24 之合意；再就瓦斯外管費用部分，系爭契約並無違反契約審
25 閱期日之規定，且銷售人員於出售該房地建案時，已向原告
26 說明各項費用之負擔，系爭契約第22條第3項既已載明預收
27 款含瓦斯外管費用，僅是將締約雙方之真意寫入系爭契約
28 中，並未違反定型化契約之規範等語，資為抗辯，並聲明：
29 原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張其與被告簽訂系爭契約，並業已給付預收款項23萬

01 元，且預收款細項含瓦斯外管費用7萬元等情，業據其提出
02 系爭契約1份、預收款細項明細1份及第一銀行匯款申請書回
03 條1紙等附卷為證（見本院卷第23頁至第47頁、第61頁至第6
04 3頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

05 (二)溢收款項10萬元部分：

- 06 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益。當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
08 約即為成立，民法第179條前段、第153條第1項定有明文。
09 查系爭契約第22條第7項明定「上述各項稅費及費用預收金
10 額為13萬元，（甲）方【即原告】於接獲賣方通知7日內，
11 將該筆款項交由（乙）方【即被告】統一代繳，以利辦理產
12 權移轉登記，上述預繳金額於交屋時按實際發生金額結算，
13 多退少補」，得見兩造對於預收款項13萬元乙事已達成合意
14 而簽訂系爭契約，且系爭契約業已明示預繳金額於交屋時始
15 按實際發生金額結算，而本件尚未交屋，此為兩造所不爭
16 執，然被告竟逕以暫收款繳款通知單將預繳金額變更為23萬
17 元，且未得原告就系爭契約條款為變更之同意，並將風險轉
18 嫁於原告，則原告主張其溢繳預收款項10萬元，得依不當得
19 利之法律關係請求被告返還之等語，自為可採。
- 20 2.被告雖稱原告於收受繳款通知單後並未拒絕給付，兩造有默
21 示變更契約之合意云云，然默示合意係以當事人互相表示意
22 思一致為前提要件，惟原告於收受上開繳款通知單後，即於
23 112年12月22日致電予被告並對於保留款（即預收款）提出
24 異議，有原告提供之通話紀錄暨電子郵件截圖畫面各1紙在
25 卷足證（見本院卷第55頁、第57頁），得見原告對於預收款
26 項之金額變更乙事與被告並未有意思表示合致之情形，且原
27 告僅係因需續行後續銀行核貸事宜而先行繳付上開款項，並
28 非得僅以原告已給付預收款項23萬元乙節，而率認原告與被
29 告有合意變更系爭契約之預收款項之約定。再參以一般買賣
30 雙方於簽約前均會先行談妥買賣標的及買賣金額後，始會正
31 式簽訂書面契約，況縱於簽訂契約後發現不妥，兩造合意變

01 更契約內容，亦會直接在原契約上為變更，或另行換約或簽
02 訂新約，然兩造亦未就系爭契約有實際為變更或換約之行
03 為，得證兩造對於預收款項自13萬元調整為23萬元乙節明顯
04 未達成合意，是被告溢收預收款項10萬元部分，核無法律上
05 之原因。由上可知，原告主張依不當得利之法律關係，向被
06 告請求返還10萬元等語，為有理由，應予准許。

07 (三)瓦斯外管費用4萬0,625元部分：

08 1.按因給付而受利益者，倘該給付係依有效成立之契約而為
09 之，其受利益即具有法律上之原因，尚不生不當得利之問
10 題。次按內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得
11 記載事項壹、應記載事項第1條規定「契約審閱期間至少5
12 日」、第13條第3項第2款規定「預售屋基地範圍外銜接公用
13 事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定
14 者，由賣方負擔」。觀諸被告所提出之合約書審閱簽收單所
15 示（見本院卷第195頁），原告於109年7月12日即將系爭契
16 約攜回審閱，且原告稱系爭契約係於109年7月23日與被告所
17 簽訂等語，則縱扣除休假日，自原告將系爭契約攜回審閱至
18 簽訂日業已逾5日，符合上開契約審閱期間規定。進者，原
19 告將系爭契約攜回審閱後始與被告簽訂系爭契約，不僅符合
20 前開契約審閱期間5日之規定，且得見原告對於系爭契約之
21 各項條款於閱覽後認無疑義而方與被告簽約，是本件應認定
22 兩造對於系爭契約已有協商過程而符合契約議定之流程，故
23 系爭契約並未違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
24 事項第13條第3項第2款之規定，從而，原告此部分之主張，
25 自不可採。

26 2.進者，證人即前銷售主任戴春煜具結證稱：我有看過系爭契
27 約，因為我有接洽過原告；原告是朋友介紹來看房子的，一
28 般我們介紹房子的時候，會把所有的費用說明清楚，確認戶
29 別與價錢、費用後，如果客戶覺得可以，就付訂金10萬元，
30 接下來我們會將合約書審閱範本給客戶帶回去審閱，至少5
31 天以上至1個禮拜，客戶再來簽約，而原告是前一個禮拜假

01 日來看房子，且將合約書帶回去審閱後，下一個禮拜才來簽
02 約；我當時有向原告逐一說明費用，包括一般消費者比較在
03 意的房屋總價跟之後延伸的費用，我一定會告訴客戶房子的
04 坪數、總價、暫收款，且暫收款裡面有包含管理費、代書
05 費、銀行設定費及瓦斯外管費用等，又原告當時對於費用並
06 沒有表示任何問題等語（見本院卷第231頁至第234頁）。可
07 知，有關瓦斯外管費用之約款，確實有經由買賣雙方之兩造
08 議定之，從而，兩造關於瓦斯外管費用既業經議定之過程，
09 且於系爭契約約定由原告負擔，則被告向原告收取瓦斯外管
10 費用，係以系爭契約之約定條款為依據，故被告向原告收取
11 瓦斯外管費用，核有法律上之原因。準此，原告主張被告不
12 得向其收取瓦斯外管費用，其得依不當得利之法律關係請求
13 被告返還之等語，即屬無據，不予准許。至原告主張證人未
14 舉證有獲得許可代銷房屋乙節，要屬其餘法律關係，就兩造
15 間之本件民事法律關係並不生影響。另民法第248條雖規定
16 當事人受有定金時推定契約成立，然對照同法第345條之規
17 定，所指成立者為契約之要素，於買賣契約之情形，即標的
18 物及價金，並不包括契約之常素、偶素，即買賣契約之其餘
19 內容，且民法第248條規定僅為「推定」規定，並非不得加
20 以推翻之（例議定程序、契約書面等），故原告援引民法第
21 248條之規定云云，尚有誤解，附此敘明。

22 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告
23 10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年3月8日（見本院
24 卷第135頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
25 由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

26 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定之適用簡易訴訟程序
27 所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3
28 款之規定，應依職權宣告假執行。併按同法第392條第2項規
29 定，就原告勝訴部分，依聲請宣告被告得預供擔保而免為假
30 執行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

01 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。
02 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
03 事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第3
04 92條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
06 基隆簡易庭法 官 曹庭毓

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
13 書記官 羅惠琳