臺灣新竹地方法院民事判決

110年度小上字第8號

上　訴　人　豐邑建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑美

訴訟代理人　李明強

被上訴　人　吳玉嵐

訴訟代理人　黃若寧

被上訴　人　吳一清

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國109年12月8日本院竹北簡易庭109年度竹北小字第374號小額訴訟事件第一審判決提起上訴，本院於民國110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用共新臺幣貳仟伍佰元，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、對於小額程序之第一審裁判上訴，非以其違背法令為理由，不得為之；上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：（一）原判決所違背之法令及其具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。所謂違背法令係指依同法第436條之32第2項準用同法第468條規定之一般違背法令，或依同法第436條之32第2項準用同法第469條第1款至第5款之當然違背法令。茲上訴人指摘原判決以內政部民國109年1月13日台內地字第1080266793號函（下稱系爭函釋，見原審卷第17～19頁）、內政部109年9月22日台內地字第1090051924號函（下稱系爭函覆，見原審卷第345～346頁）為其判決結論之論據基礎，並認定兩造間之「成屋」買賣契約其定型化約定，由被上訴人2人該戶分攤「外瓦斯管

線」費用，即D5棟3樓該戶共應分攤4萬2,950元（下稱爭議款項）乙節，依照消費者保護法第17條第4項規定，是為無效，原判決有適用法規不當之判決違背法令情形，應認上訴人對於原審判決違背法令內容及其事實，已於上訴狀具體指摘（見本院卷第19～33頁民事聲明上訴狀），其提起本件上訴，於程序上為合法。

二、本件被上訴人吳一清經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

三、上訴人除援引其於原審之陳述，並補充以：被上訴人2人固於原審主張其等前於108年間向建商即上訴人購買晴空匯建案社區之5年成屋，兩造間簽訂有房屋買賣契約書及土地買賣契約書，其中土地買賣契約書第8條第3項約定（下稱系爭約定，見原審卷第311頁）應由被上訴人分攤爭議款項，惟依系爭函釋意旨可知該瓦斯管線為成屋之一部分，於消費者簽訂成屋買賣契約時，成屋早已完成瓦斯管線配置及接通，可隨時供居住使用，故成屋買賣總價款應包含瓦斯管線管線費用，因此不得再向買方另行收取，建商乃無法律上原因而獲取爭議款項，應予返還消費者云云，經原審法官調查審理後，認以：「系爭函釋為闡明內政部於101年10月29日以內授中辦地字第1016651846號令修正公布『成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』，其中應記載事項第9點第1款（下稱系爭應記載事項，見原審卷第369頁）其原意，性質上系爭函釋屬於闡釋性行政規則，應自系爭應記載事項生效之日即102年5月1日起生效，故無上訴人於原審抗辯之溯及既往適用、違反法安定性、欠缺授權明確性、違背信賴保護原則之問題」、「況上訴人作為不動產開發業者，就本件成屋買賣標的物已規劃配置天然瓦斯設備之情形下，應依設備圖說施工及埋設天然瓦斯管線，始能取得使用執照，該瓦斯管線既為成屋之一部，即應包含在總價款之範圍內，上訴人抗辯應比照辦理預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點第

3款規定，亦即預售屋外瓦斯管線費用負擔得以雙方特約為之，因本件為成屋買賣，性質不同，無從比附援引，足見系爭買賣契約第8條第3項已與系爭應記載事項規定不符，違反消費者保護法第17條第4項歸於無效，上訴人無法律上原因受領原告給付爭議款項，應予返還」等語，因此判命上訴人應給付被上訴人每人各2萬1,475元，然查原審判決有違背法令之情形，因為系爭應記載事項僅規範瓦斯費，而非瓦斯管線費用，且查109年1月13日之系爭函釋已過度地擴張解釋102年5月1日生效之系爭應記載事項，又兩造間108年9月24日買賣簽約日早於系爭函釋公布日，基於法安定性及信賴保護原則，自不能溯及既往，亦即系爭買賣契約第8條第3項當不受影響，本可由買賣雙方自由約定，再者預售屋買賣與成屋買賣同是不動產交易買賣，性質類似，原審卻不比照預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點第3項規定辦理，實屬可議，此節可由內政部110年5月24日台內地字第1100260536號令業已闡明於109年1月13日系爭函釋以前，關於成屋買賣契約訂約日在系爭函釋作成之前，就天然瓦斯外管線費用有約定負擔方式者，從其約定（見本院卷第58頁），可信系爭買賣契約第8條第3項就爭議款項其負擔之系爭約定，並無所謂無效之情形，原判決適用法規不當，以創設法律所無限制之系爭函釋為其裁判論據基礎，並引用消費者保護法第17條第4項規定，作出系爭買賣契約第8條第3項係無效約定之不利於上訴人之裁判結果，為此上訴人不服，爰提起本件上訴，聲明如主文所示。

四、被上訴人吳一清經本院合法通知，未於言詞期日到場（見本院卷第73頁送達證書），惟據其先前提出之書狀則以：依照102年5月1日起生效之系爭應記載事項、109年1月13日之系爭函釋，可知108年12月17日建商向消費者收取本件爭議款項，欠缺法律根據，故上訴人即建商應負返還不當得利之責（見本院卷第47頁民事陳述狀）；被上訴人吳玉嵐除援引其於原審之陳述，並補充以：上揭系爭應記載事項係以水、電

力、瓦斯配管處於已接通可使用狀態為前提，消費者於簽訂買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通，且交屋後即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取，原審判決並無違背法令之處，且查上訴人提起上訴之後，內政部110年5月24日台內地字第1100260536號函令之內容，其固對於110年函令之內容沒有意見，惟此110年函令係原審判決作成之後，自不能溯及既往地指摘原審判決違背法令（見本院卷第79頁筆錄），爰答辯聲明：上訴駁回。

五、按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按，中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。法律既賦與中央主管機關得公告定型化契約應記載或不應記載事項之權限，該公告即係行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定，具有行政程序法第150條第1項所規定法規命令之性質，最高法院105年度台上字第266號判決意旨參見。

六、經查：

（一）102年5月1日生效之系爭應記載事項，係行政院消費者保護會第7次會議通過（見原審卷第367頁第2～3行），其中與本件訴訟有關之內容為：「九、稅費負擔之約定：本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：（一）地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負

擔之。」，其中未見瓦斯管線費之處理方式（見原審卷第369頁）；而109年1月13日之系爭函釋，則係行政機關內政部為加強查處成屋買賣定型化契約、落實消費者權益保障，以正本通知各直轄市、縣市政府，並副知行政院消費者保護處及中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會，資以加強宣導（見原審卷第19頁），其中與本件訴訟有關之內容為：「按不動產經紀業管理條例第4條第2款規定，成屋指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。成屋建造依規定有配置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯。次按成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定，買賣標的物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納，此規範係以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。故消費者於簽訂成屋買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通，且交屋後即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。縱因（新）成屋係自預售屋階段開始銷售，其相關管線費用之收取，仍不應較預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規定之負擔方式更為不利於消費者之約定」，其中未見指出針對買賣成交簽約於109年1月13日以前，已由買賣雙方合意分攤外瓦斯管線費用之特別約定，甚至已為交付之費用，宣示責令建商應負返還費用之法律效果，全文僅見於109年1月13日之後，為加強宣導不得不當收取相關管線費用及加強查處之意旨（見原審卷第17～19頁系爭函釋主旨及說明第一至四點全文）。

（二）基於兩造合意簽訂晴空匯D5棟3樓（B3）含車位編號289之房屋買賣契約書及土地買賣契約書，其作成系爭約定之日期為108年9月24日（見原審卷第311頁），契約當事人如何能夠預見3個月後109年1月13日之系爭函釋，由行政機

關加強宣導不得不當收取相關管線費用及加強查處之意旨，故應認上訴人於系爭函釋前1年度即108年度已收取之爭議款項，既係基於當事人間即受付雙方彼此之間皆處於自由意識，且認知雙方權利義務內容悉如系爭約定之情形下，而為財產變動之消長，此即為上訴人受有利益之法律原因。

（三）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。是以，民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立。又，主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害，如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的，主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的，最高法院103年度台上字第2198號判決意旨參見。蓋主張不當得利請求權之原告，既因自己行為致原由其掌控之財產發生主體變動，則本於無法律上之原因而生財產變動消極事實舉證困難之危險，當歸諸原告，方得謂平，最高法院98年度台上字第1219號判決要旨亦可資參見。如給付係為一定目的而對他人之財產有所增益，此種給付目的通常係基於當事人間之合意，在客觀上即為給付行為之原因。是當事人間之給付若本於其等間之合意而為之，即難謂其給付為無法律上之原因，最高法院98年度台上字第1913號判決要旨闡釋甚明。經本院調查審理結果，原判決對於被上訴人2人於108年間給付爭議款項，係基於一定目的而對他人即上訴人之財產有所增益，此種給付目的確實基於本件成屋含基地之買賣雙方當事人間之合意，在客觀上即為給付行為之原因，本無不當得利法則之適用，卻引用內政部109年1月13日台內地字

第1080266793號函即引用109年1月13日之後，加強宣導不得不當收取相關管線費用及加強查處之系爭函釋，並論結以兩造間關於由被上訴人2人該戶分攤外瓦斯管線費用之約定（指D5棟3樓該戶共應分攤4萬2,950元），依照消費者保護法第17條第4項規定，是為無效，核其適用法律有誤，此由內政部110年5月24日頒佈台內地字第1100260536號函令：「『成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』壹、第9點（稅費負擔之約定）有關其他約定事項涉及自來水、電力及瓦斯管線費用之負擔方式，補充規定如下：一、成屋之賣方不得向買方另行收取自來水、電力、天然瓦斯內、外管線費用。但有下列情形之一者，不在此限：（一）成屋買賣契約訂約日在本部109年1月13日台內地字第1080266793號函釋日前，就天然瓦斯外管線費用有約定負擔方式者，從其約定。（二）成屋買賣契約訂約日在本部上開函釋日以後，該成屋之建案已於上開函釋日前以預售屋方式銷售，並就天然瓦斯外管線費用有約定負擔方式者，從其約定；惟不得較『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』壹、第13點規定更為不利於消費者之約定。二、前點所稱天然瓦斯內、外管線費用，係以房地出售基地範圍為區分。三、第1點所稱天然瓦斯外管線費用，係指房地出售基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）。」（下稱110年補充函令，見本院卷第58頁），可知成屋買賣契約訂約日在109年1月13日之系爭函釋日之前，關於就天然瓦斯外管線費用有約定負擔方式者，從其約定，亦同此意旨，其特別約定非為無效，亦即本件買賣雙方於108年9月24日於土地買賣契約書第8條第3項之應由該戶共同買受人即被上訴人2人分攤爭議款項之系爭約定（見原審卷第311頁），可從其有效之特別約定而為財產之變動。

七、綜上，被上訴人2人於原審依照不當得利法則求為返還爭議

款項，為無理由，原審未斟酌被上訴人2人係依本件成屋買賣雙方合意關於分攤爭議款項之有效約定，即109年1月13日系爭函釋作成之前，其中土地買賣契約書第8條第3項之系爭約定：「各戶外瓦斯管線之安裝，手續由賣方統籌代辦，費用（含設計、申請、接線、裝置、接氣、檢圖、審圖、配管、施工、接戶、預繳金、試壓費、保證金等手續）依主管單位開立之共同收據由各戶共同分攤，並應由買方於接獲賣方通知7日內，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補」，以上成屋買賣標的物之外瓦斯管線費用，自設計至接戶、保證金等費用全數歸由成屋買受人負擔之特別約定，此係被上訴人2人客觀上為給付行為之原因，故當事人間之給付既本於其等間之合意而為之，即難謂其給付為無法律上之原因，是原審判決命上訴人返還不當得利，其判決有適用法律之不當，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第1、2 項所示。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，至內政部109年9月22日函覆：「說明二：…本（內政）部於109年1月13日本於職權，依成屋應記載事項之訂定意旨，闡明該法規之原意，自有拘束成屋買賣雙方之效力，並自該法規生效之日102年5月1日起有其適用（司法院大法官會議釋字第287號解釋參照）…」、「說明三：…本部針對成屋及預售屋之買賣分別訂有成屋應記載事項及『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』，二者規範之交易標的物、對象及性質皆不相同，尚不得互為比照辦理…」、「說明四：…成屋建造有配置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯。爰成屋應記載事項以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提，以第9點第1款規範買賣標的物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋日

前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納。至函詢所稱水、電力、瓦斯管線費用之收取方式，有無依基地範圍區分內管線外管線1節，成屋應記載事項尚無依基地範圍區分內、外管收費，即水、電力、瓦斯管線是成屋的一部分，其總價款應已包含上開相關管線費用，賣方不得向買方另行收取。」等語（見原審卷第345～346頁），已與本院前開認定之110年5月24日台內地字第1100260536號函令相違，爰不為有利被上訴人之認定，併予敘明。

九、本件第一審起訴裁判費1,000元，由被上訴人預納（收據乙紙見原審卷第8頁），第二審上訴裁判費1,500元，由上訴人預納（收據乙紙見本院卷第8頁），依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定其數額為2,500 元，應由被上訴人2人負擔，爰定如主文第3項所示。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436 條之32第2項、第450條、第385條第1項前段、第78條、第85條第2項、第436條之19第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　110　　年　　9　　月　　29　　日

民事第二庭　　審判長法　官　彭淑苑

法　官　傅伊君

法　官　周美玲

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　110　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　王明