

臺灣新竹地方法院民事小額判決

111年度竹小字第232號

原告 富禾聿建設有限公司

法定代理人 曾宏嘉

訴訟代理人 徐譽庭

被告 陳乙瑩

上列當事人間給付瓦斯外管費事件，本院於民國111年6月23日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

爭執事項之理由要領

一、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。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

二、原告主張依兩造簽訂之房地預定買賣合約書第26條第2款之約定，自來水、電力、瓦斯配管基地範圍內由賣方（即原告）負擔，基地範圍外由買方（即被告）負擔，原告雖於點交房屋時向被告收取自來水及部分瓦斯配管外管費合計新臺幣（下同）10,572元，但「後續」施作之瓦斯外管費則尚未計入，嗣因政府規定自來水外管費用由建商即原告負擔，瓦斯外管費由買賣雙方議定，而兩造間房地預定買賣合約書第26條第2款已約定由買方負擔，因以被告應攤分之瓦斯外管費20,233元扣減上開已收取之外管費10,572元，再扣除原告應負擔之地價稅41元，被告應再給付差額9,620元。被告則以兩造已於110年3月6日結算應負擔之費用完成交屋，原告

01 亦於當日將結算後應退還被告之預繳金額66,678元退還被
02 告，被告無需再支付原告任何費用等語資為抗辯。經查：

03 (一)依兩造間房地預定買賣合約書第26條第2款之約定，自來
04 水、電力、瓦斯配管基地範圍內由賣方（即原告）負擔，基
05 地範圍外由買方（即被告）負擔；同條第4款則約定上述各
06 項稅費及費用預收金額為15萬元，上述預繳金額於交屋時按
07 實際發生金額「結算」，多退少補。查被告確依前開約定預
08 繳各項稅費及費用15萬元予原告，嗣兩造亦確依上開約定於
09 110年3月6日完成交屋，並於當日「結算」被告應負擔之各
10 項稅費及費用，包括過戶代書費30,551元、稅金28,590元、
11 外管費10,572元、1年管理費10,009元、1年停車費3,600
12 元，原告亦於當日將結算後剩餘之預繳金額66,678元退還被
13 告，此有兩造提出之交屋對帳單、被告提出之退款支票暨支
14 票簽收單影本為證，且為原告所不爭執，自堪信為實在。據
15 此，兩造既已依上開約定完成「結算」，即已生結算之效
16 力，原告自不得事後再為爭執。

17 (二)況依兩造提出之交屋對帳單所載，原告確已將被告應負擔之
18 「外管費」（包括自來水及瓦斯配管外管費）列入結算，而
19 無保留之記載，亦堪認被告確已依結算給付全部之外管費
20 用。甚且，觀諸原告所主張提出重新列入計算之108年12月
21 裝置工程「估價設計費-家庭用戶」已繳費憑證費用1,700元
22 收費日期為108年12月2日、109年11月裝置工程「估價設計
23 費-家庭用戶」已繳費憑證費用1,700元收費日期為109年11
24 月25日、109年3月裝置工程「表內管檢驗費」已繳費憑證費
25 用4,420元收費日期為109年3月19日、109年3月裝置工程
26 「裝表通氣費-家庭用戶」已繳費憑證費用3,400元收費日期
27 為109年3月19日、109年3月裝置工程「裝置工程費-新設」
28 已繳費憑證費用309,948元收費日期為109年3月19日，均係
29 在原告提出列入交屋對帳單外管費計算之台灣中油股份有限
30 公司109年12月裝置工程「裝置工程費-新設」已繳費憑證費
31 用22,545元收費日期109年12月9日之「前」，顯然原告所主

張重新列入計算費用之配管工程並非交屋後「後續」所施作，且原告所主張重新列入計算之配管工程費用於兩造交屋前即早已存在，並無不能列入結算之情形，參以原告所主張重新列入計算費用之配管工程項目亦無法認定係基地範圍外之外管工程，甚且「表內管檢驗費」更可認定應係基地範圍內之內管工程。據此，原告主張重新列入計算費用之配管工程係交屋後「後續」所施作，結算時未即列入，且係屬基地範圍外之外管工程云云，均尚不足採信。

(三)又原告既主張政府規定自來水外管費用由建商即原告負擔，瓦斯外管費係由買賣雙方議定，而依內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項第13條第3項第2款規定「預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔」，則預售屋買賣定型化契約關於預售屋基地範圍外之天然瓦斯配管費用，即必須由買賣雙方個別磋商議定之，賣方尚不得以預先擬定之定型化契約條款「由買方負擔」之記載，而認為該記載係買賣雙方之議定，故倘買賣雙方未個別磋商議定，即應由賣方負擔。據此，被告抗辯兩造並未就基地範圍外之天然瓦斯配管費用議定如何負擔，原告對此既未爭執，且觀諸造間房地預定買賣合約書第26條第2款瓦斯配管「基地範圍外由買方（即被告）負擔」之記載乃係原告預先擬定之定型化契約條款，揆諸前開規定，本件基地範圍外之天然瓦斯配管費用負擔既未經兩造議定，即應由原告負擔。從而，原告主張依政府規定瓦斯外管費由買賣雙方議定，而兩造間房地預定買賣合約書第26條第2款約定由買方負擔，故瓦斯外管費用即應由被告負擔云云，自亦非可採。

三、綜上，原告起訴主張權利，然顯不能舉證證實自己主張之事實為真實，即屬不能採信。從而，原告依契約之法律關係請求被告給付瓦斯外管費差額9,620元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，即非有據，為無理

01 由，應予駁回。

02 中 華 民 國 111 年 7 月 7 日

03 新竹簡易庭 法 官 汪銘欽

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，非以其違背法令為理由不得為之，且須於判決
06 送達後二十日內以上訴狀記載上訴理由向本院提出上訴狀。如委
07 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 7 月 7 日

09 書記官 周育瑜

10 附錄：

11 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

12 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
13 項，於必要時得加記理由要領。

14 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

15 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
16 理由，不得為之。

17 三、民事訴訟法第436條之25：

18 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

19 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

20 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。