

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹簡字第27號

原告 林欣柔

張有良

練育豪

蔡夢依

共同送達代收人

彭繹楷 住○○市○區○○路○段000
巷00號0樓之0

彭繹楷

上一人

訴訟代理人 張蓁蓁

被告 黃騰建設有限公司

法定代理人 王龍鎮

訴訟代理人 劉玉津律師

上列當事人間返還溢收款事件，本院於民國111年7月12日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告林欣柔新臺幣伍萬玖仟捌佰肆拾壹元，及自民國一一一年一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告張有良新臺幣伍萬玖仟捌佰肆拾壹元，及自民國一一一年一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告練育豪新臺幣伍萬玖仟捌佰肆拾壹元，及自民國

一一一年一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告蔡夢依新臺幣伍萬玖仟捌佰肆拾壹元，及自民國一一一年一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告彭繹楷新臺幣伍萬玖仟捌佰肆拾壹元，及自民國一一一年一月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如各以新臺幣伍萬玖仟捌佰肆拾壹元依續為原告林欣柔、張有良、練育豪、蔡夢依、彭繹楷預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項定有明文。查原告等人起訴時原列被告黃騰建設有限公司之法定代理人王龍鎮為被告，嗣於言詞辯論程序中撤回對其訴訟，並經被告同意，有本院民國111年7月12日言詞辯論筆錄在卷可稽。經核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告林欣柔、張有良、練育豪、蔡夢依、彭繹楷起訴主張：

（一）原告前分別向被告購置其所興建「黃騰大吉社區」大樓成屋，簽訂買賣契約時間均於前開建物使用執照核發日即108年7月4日之後。依內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函釋：依不動產經紀管理條例第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，當依該設備圖說施工及埋設相

01 關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯。

02 (二) 又依成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定，買
03 賣標的物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋前
04 由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納，此規範係以自來
05 水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。故消費者
06 於簽訂成屋買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通，
07 且交屋後即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線是為成
08 屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向
09 買方另行收取。

10 (三) 再依內政部110年5月24日台內地字第1100260536號令「成
11 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、第九點
12 (稅費負擔之約定) 有關其他約定涉及自來水、電力及瓦
13 斯管線費用之負擔方式，補充規定如下：一、成屋之賣方
14 不得向買方另行收取自來水、電力、天然瓦斯內、外管線
15 費用。

16 (四) 被告主張原告因買方之商求，才會代為申請天然瓦斯管線
17 等語，顯然與兩造簽訂之買賣契約第9條第5點有異。且原
18 告張有良及練育豪分別於109年8月12日、109年8月17日與
19 被告簽訂買賣契約，當時二人在外租屋租期已屆期，故徵
20 詢被告同意後提早入住。入住前瓦斯管線已經在施工中，
21 故僅得使用桶裝瓦斯。入住後熱水器接頭由桶裝瓦斯改為
22 天然瓦斯之接頭之費用係由前開二人代為墊付後，被告予
23 以返還，益徵瓦斯管線費用係由被告負擔。

24 (五) 原告向被告購買房屋既為成屋，即應配置天然瓦斯管線且
25 可供住戶使用，不得再另外收取相關費用，惟被告仍以天
26 然瓦斯內管代辦費用之名義，向原告收取新臺幣(下同)
27 59,841元，與前開內政部函令不符，致原告五人權益受
28 損，爰依民法第179條之規定，請求被告返還不當得利等
29 語。

30 (六) 並於本院聲明：如主文所示。

31 二、被告則以：

01 (一) 黃騰大吉建案興建時並無設計天然氣管線，故取得建築使
02 用執照時亦無天然瓦斯設備，與原告提出函釋所規範之前
03 提要件不合，無前開函釋適用。被告係因買方之商求，才
04 會代為申請天然瓦斯管線配置。原告張有良及練育豪於交
05 屋入住後原係使用瓦斯桶，渠等一再商請被告代為申請天
06 然瓦斯管線配置，而另與被告約明申辦天然瓦斯管線配置
07 之費用須由原告自行負擔，本於使用者付費、契約自由之
08 原則自屬有效。

09 (二) 觀諸前揭內政部函文，係以成屋之建造，依規定有配置天
10 然瓦斯設備，且於成屋銷售時，瓦斯配管處於已接通可使
11 用狀態為前提，揆其意旨，係在避免建商將管線費用，列
12 入成屋銷售總價，復另行向消費者收取管線費用，造成重
13 複收費之情狀。非要求建商於銷售成屋時，倘尚未配置管
14 線，無從將管線費用計入銷售總價時，不得將管線費用與
15 消費者另行約定。

16 (三) 本案被告與原告簽約後才請訴外人新竹瓦斯股份有限公司
17 (下稱新竹瓦斯公司)前來勘驗、估價，之後才設計、審
18 圖、裝置等，銷售價額顯然未包含天然瓦斯管線費用。被
19 告無將天然管線費用列為銷售總價，又另向原告額外收取
20 之情事。

21 (四) 黃騰大吉社區大樓之天然瓦斯內管配置費用1,256,668
22 元，於109年11月8日由訴外人新竹瓦斯公司估價設計，於
23 次日行表內管檢驗、表內管審圖、估價設計，訴外人利盟
24 企業有限公司(下稱利盟公司)於109年11月10日行瓦斯
25 配管工程，新竹瓦斯公司於109年11月24日行裝置工程、
26 於109年12月9日再由訴外人新竹瓦斯公司行裝置工程及裝
27 表通氣工程。是尚開天然管器費用被告與原告議價簽約
28 時、尚無法估算，並未計入房屋銷售之總價，顧與原告約
29 定日後另行依實際裝置費用計收。是被告並未受有不當得
30 利，原告五人所為請求，並無理由等語。

31 (五) 並於本院聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供

擔保，請准宣告假執行。

三、被告前在新竹市南門段四小段285-7等6筆土地上興建地上10層、地下2層大樓，前開大樓於108年7月4日取得使用執照。原告林欣柔於110年3月3日、張有良於109年8月12日、練育豪於109年8月17日、蔡夢依於109年9月25日、彭繹楷於109年10月16日向被告購買前開大樓房屋之事實，有新竹市政府網際網路執照存根影像、買賣契約書在卷可憑。

四、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。又依內政部台內地字第1080266793號函文所示，消費者於簽訂成屋買賣契約時，自來水、電力、瓦斯配管等管線應已完成配置及接通，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。縱該成屋係自預售屋階段開始銷售，其相關管線費用之收取，仍不應較定型化契約應記載事項所列方式為更不利於消費者之約定。請加強宣導建商不得當收取相關管線費用，及加強查處成屋買賣定型化契約。另參以新竹瓦斯公司於111年6月15日以瓦服一字第1110000783號函文所示，該公司於108年1月3日受理被告申請於門牌號碼新竹市○○路○段000巷00號建物裝設天然氣表外館工程，並依建案需求於108年6月14日埋設專用之路面支管、大樓支管及計量表掛表等情，亦有前開函文（見本院卷第243頁）在卷可按。被告於申請核發使用執照前即已完成瓦斯外管程配置等情以觀，足見被告興建黃騰大吉建案於設初始即有瓦斯管線設置規劃。

五、原告簽約時均在被告取得使用執照之後，依前開規定及函釋，屬成屋買賣，關於瓦斯內管工程設置，出賣人即被告不得再向買受人即原告收取，應無疑義。被告主張黃騰大吉建案興建時並無設計天然氣管線，故取得建築使用執照時亦無天然瓦斯設備，與原告提出函釋所規範之前提要件不合，無前開函釋適用，尚無可採。

六、又依前開函文所示，消費者於簽訂成屋買賣契約時，自來

01 水、電力、瓦斯配管等管線應已完成配置及接通，其總價款
02 應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。可知，縱
03 消費者於簽約時該內管管線尚未設置或設置完成，此乃屬賣
04 方是否於交屋時有債務不履行之情形，而非予以曲解為建商
05 於銷售成屋時，倘尚未配置管線，無從將管線費用計入銷售
06 總價時，不得將管線費用與消費者另行約定。兩造簽訂之買
07 賣契約並未約定瓦斯管線由原告負擔，有兩造簽訂之買賣契
08 約在卷可憑，被告雖有向原告張有良、練育豪、蔡夢依、彭
09 繹楷收取暫收款，然該收據並未載明何種性質款項，另原告
10 林欣柔與被告於所簽訂之買賣契約中亦特別載明瓦斯管費用
11 兩造對法規認知有異，若日後法規規定退還瓦斯管線費用，
12 被告應退還；其餘原告則於本院表示簽約時並未提及瓦斯管
13 線費用，待交屋時才告知要繳交瓦斯費用等語（見本院卷第
14 265頁）。被告主張被告與原告簽約後才請訴外人新竹瓦斯
15 股份有限公司（下稱新竹瓦斯公司）前來勘驗、估價，之後
16 才設計、審圖、裝置等，銷售價額顯然未包含天然瓦斯管線
17 費用。被告無將天然管線費用列為銷售總價，又另向原告額
18 外收取之情事。兩造約定瓦斯外管由原告負擔，基於契約自
19 由原則，無不當得利，尚無可採。

20 七、被告違反兩造約定即內政部函釋向原告收取瓦斯內管管線設
21 置費用每戶59,842元，有被告110年4月15日函文可憑。被告
22 收取前開款項無法律上之原因，原告依不當得利之法律關係
23 請求被告返還原告各59,841元，自屬有據。

24 八、未按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
25 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
26 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
27 他相類之行為者，與催告有同一之效力。又應付利息之債
28 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
29 5，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。本件原告
30 對被告請求返還不當得利債權，屬無確定期限之給付，原告
31 均請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年1月27日起至清償

01 日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，即屬有
02 據，應予准許。

03 九、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告給付如主文
04 第1至5項所示金額及遲延利息，為有理由，應予准許。又本
05 件係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴
06 之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假
07 執行。另被告聲請宣告免為假執行部分，核無不合，爰依民
08 事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。

09 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，
10 經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，
11 併此敘明。

12 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2
13 項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 111 年 7 月 26 日
16 新竹簡易庭 法 官 邱玉汝

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按
19 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
20 納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 7 月 26 日
22 書記官 楊霽