

臺灣士林地方法院民事判決

111年度簡上字第254號

上訴人 陳思翰

林光龍

兼上二人

訴訟代理人 王燕芳

上訴人 賴美榕

劉天貴

劉勻潔

上三人共同

訴訟代理人 劉天彪

上訴人 陳慧美

訴訟代理人 賴盈全

被上訴人 和光建設股份有限公司

法定代理人 吳和禧

訴訟代理人 羅惠民律師

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111年6月2日本院士林簡易庭111年度士簡字第363號第一審判決提起上訴，本院於112年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應分別給付上訴人如附表所示之金額，及各自民國一百零一年十月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊等於民國101年8月19日至同年9月25日間陸續與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買上訴人所興建「和光十方」建案（下稱系爭建案）之成屋，簽約時伊等除支付買賣房地之簽約金外，被上訴人分別向伊等預收一筆新臺幣（下同）13萬元或14萬元之

01 產權移轉費用（下稱系爭預收款），待產權移轉手續完成並
02 交屋時，被上訴人才交付產權登記費用明細表（下稱系爭明
03 細表）及退還剩餘費用。詎伊等斯時發現系爭明細表中每戶
04 所繳付之「天然瓦斯費」金額高達61,300元（下稱系爭款
05 項），然兩造間尚未交屋，並不可能使用如此高額之瓦斯
06 費，經詢問被上訴人承辦人員，其表示系爭款項為「瓦斯管
07 線費用」，惟伊等於簽約前與銷售人員進入看屋時，各房屋
08 之水、電、瓦斯管線均為設置完妥之狀態，並無需由購屋者
09 再具名向瓦斯業者申辦設置，且新建住宅具備天然瓦斯使房
10 屋達成通常居住使用之目的，如同廚房流理台及衛浴設備
11 等，均屬成屋之應然配備，伊等於簽約時，被上訴人之銷售
12 人員並無特別告知需另外給付瓦斯管線費用，系爭契約中亦
13 未明訂須由買方負擔，伊等遂提出異議，被上訴人之銷售人
14 員仍推諉其依約收取有據，而因伊等不諳不動產相關法令，
15 又信賴被上訴人是大公司，乃未再提出異議。然被上訴人擅
16 自向伊等收取系爭款項，依法依約既屬無據，伊等自得依不
17 當得利之法律關係請求返還系爭款項。爰聲明請求被上訴人
18 應分別給付上訴人如附表所示之金額，及統一自上訴人中
19 最後獲退款日之翌日即101年10月20日起至清償日止，按週年
20 利率5%計算之利息。

21 二、被上訴人則以：伊於收取系爭預收款時，已向上訴人說明包
22 含瓦斯管線費用，於預收款結算出具系爭明細表時，又再次
23 向上訴人說明各項費用明細，告知系爭款項即為瓦斯管線費
24 用，取得上訴人同意，再由上訴人簽收退款支票，上訴人早
25 於101年間即已同意支付系爭款項，多年來並無異議，足徵
26 伊係基於上訴人之同意收取系爭款項，非無法律上原因。又
27 縱認伊依約無權向上訴人收取系爭款項，上訴人明知所購房
28 屋尚未使用，不可能有瓦斯費用產生，且系爭契約並無瓦斯
29 管線費用之約定，其等仍支付瓦斯費或瓦斯管線費用予伊，
30 屬明知無給付義務仍為給付，依民法第180條第3款規定依法
31 不得請求返還。此外，依系爭明細表，可知系爭款項是交予

01 地政士，上訴人向伊請求返還為無理由等語置辯。

02 三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並
03 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應分別給付上訴人如附表
04 所示之金額，及各自101年10月20日起至清償日止，按週年
05 利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

06 四、本院之判斷：

07 (一)兩造締約時有無約定由上訴人負擔瓦斯管線費用？

08 1. 上訴人於101年8月19日至同年9月25日間與被上訴人簽訂
09 系爭契約，購買系爭建案，其等所購買者為成屋，此為被
10 上訴人所自陳（見原審卷第133頁），又依不動產經紀業
11 管理條例第4條第2款規定，成屋係指領有使用執照，或於
12 實施建築管理前建造完成之建築物。成屋建造依規定有配
13 置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依
14 該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執
15 照，接通水、電、天然瓦斯。另系爭建案已於101年6月7
16 日領得使用執照（見原審卷第147頁），且依系爭契約第4
17 條第1項「本買賣不動產所應繳之各種稅費：如地價稅、
18 房屋稅、工程受益費（尚未開徵者亦是）、地租、水電
19 費、瓦斯費、電話費、管理費至產權登記日止概由賣方負
20 責繳清，翌日起即歸買方負擔。」（見原審卷第32-33、3
21 6-37、40-41、44-45、48-49、52-53頁），足知此約定係
22 以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。亦
23 即系爭契約之買賣標的為有配置自來水、電力、瓦斯管線
24 之成屋，被上訴人為履行其出賣人之主給付義務，自應由
25 被上訴人負擔上開管線設置所需費用。

26 2. 又觀諸系爭契約第4條，就上訴人（買方）應負擔之費用
27 列明：不動產產權登記日翌日起之各種稅費（地價稅、房
28 屋稅、工程受益費、地租、水電費、瓦斯費、電話費、管
29 理費）、買賣時發生之契稅、買方取得產權登記所需付之
30 代書費、登記規費、公證費及應貼印花等費用（見原審卷
31 第32-33、36-37、40-41、44-45、48-49、52-53頁），核

01 無瓦斯管線費用在內；另關於系爭預收款約定於系爭契約
02 第14條特別約定事項：「買方應於簽約同時繳納新台幣壹
03 拾參萬/壹拾肆萬元整之預收款項予地政士，於交屋日按
04 其應付稅費再多退少補。」（見原審卷第34、38、42、4
05 6、50、54頁），對照被上訴人開立之預收款收據記載：
06 「茲收到○○○支付新臺幣壹拾參萬/壹拾肆萬元整。上
07 款係辦理和光十方社區編號：○棟第○層房屋壹戶，預收
08 之土地登記費、設定費（加火險費）、印花稅、契稅、及
09 代辦手續費用並俟產權移轉登記完畢後多退少補」（見原
10 審卷第56、58、60、62、64、66頁），堪認兩造就系爭預
11 收款約定之給付內容，亦僅含「預收之土地登記費、設定
12 費（加火險費）、印花稅、契稅、及代辦手續費用」等名
13 目。而依訴外人欣芝實業股份有限公司（下稱欣芝公司）
14 回覆，系爭建案天然瓦斯管路裝設於101年6月25日驗收完
15 工（見原審卷第155頁），互核兩造簽訂買賣契約之時點
16 為101年8月19日至同年9月25日（見原審卷第37-55頁），
17 本案兩造簽訂系爭契約以前，欣芝公司既已為系爭建案完
18 成瓦斯管線設備安裝，上訴人自無再委託被上訴人代辦裝
19 設瓦斯管線之必要。被上訴人亦未舉證證明上訴人委託其
20 辦理瓦斯管線之裝設，可見瓦斯管線費用非屬前開預收款
21 收據所列之代辦手續費用，亦與其他稅費之性質不相吻合，
22 即難認兩造締約時已約定由上訴人負擔瓦斯管線費
23 用。

- 24 3. 代銷系爭建案之訴外人和同廣告有限公司經理即證人周淑
25 賢雖證稱：上訴人買的時候業務員說的很清楚，管線費用
26 佔了預收款大部分金額，上訴人也同意，訂單就寫，上訴
27 人才願意付預收款，有些客戶會質疑，現場有準備一張表
28 格，把約估的金額都寫上去，才產生預收款金額，提供以
29 後客戶就知道他預繳的錢是作何用等語（見本院卷第263-
30 264、266頁）。然證人周淑賢亦證稱：伊是現場主管，在
31 現場監督，不能說事事都是伊在做，但所有客戶有問題伊

要第一時間處理，從寫訂單、簽約伊幾乎都在場，如果代
銷小姐謝美珠有惡劣之回應，何以伊在現場上訴人卻不告
知伊等語（見本院卷第266、269頁），可見實際與上訴人
接觸洽談者乃訴外人謝美珠，並非證人周淑賢，則謝美珠
究係如何與上訴人說明，無由單憑證人周淑賢所述為認
定。再者，證人周淑賢並不否認預收款收據所載給付項目
未寫瓦斯管線費用（見本院卷第266頁），惟觀以該收據
並非全未載明收取款項之用途，尚且列明「預收之土地登
記費、設定費（加火險費）、印花稅、契稅、及代辦手續
費用」（見原審卷第56、58、60、62、64、66頁），衡以
若瓦斯管線費用為預收款之一部分，代銷公司尚且就系爭
預收款之明細製作表格於現場供買方閱覽，被上訴人既已
於收據上列明款項之數項用途，實無無法加註包含瓦斯管
線費用之理。此外，證人周淑賢雖稱：買賣，所有代辦
費、代書費用、稅金等，一定是交屋時才會結清，這些細
節點交時才會去結算，最後交屋時明細細項確定金額都出
來後就會加減帳，看是否要退或是要補（見本院卷第264
頁），然系爭建案之天然瓦斯管路裝設早於兩造締結買賣
契約前已驗收完成，已如前述，相關費用數額早已確定，
並無待交屋時始能確定金額、多退少補之必要。復衡諸證
人周淑賢任職之和同廣告有限公司與被上訴人有合作關
係，前開證言是否屬實，實值存疑，尚難憑證人周淑賢之
證詞即認代銷公司人員於銷售時均以口頭告知上訴人瓦斯
管線費用由買方負擔，即兩造有約定由上訴人負擔瓦斯管
線費用，被上訴人執此抗辯上訴人於交付預收款時已同意
負擔瓦斯管線費用等語，並無足採。

(二)上訴人嗣後是否同意負擔瓦斯管線費用？

1. 按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情
事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則
除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不
得謂為默示之意思表示（最高法院109年度台上字第1439

號判決要旨參照)。

2. 查被上訴人雖抗辯：預收款結算出具系爭明細表時，其又再次向上訴人說明各項費用明細，告知系爭款項即為瓦斯管線費用，取得上訴人同意，再由上訴人簽收退款支票，上訴人早於101年間即已同意支付系爭款項云云。上訴人雖自陳其等於產權移轉手續完成並交屋時，被上訴人之承辦人員告知系爭預收款內含瓦斯管線費用，堅稱依照買賣契約就是由買方負擔，其等不疑有他，就信其說詞等語（見本院卷第22頁）。然上訴人身為消費者，相較具備專業知識、已累積豐富交易經驗之企業經營者即被上訴人，於締約及交涉上本較為弱勢，其等於產權移轉完畢、交屋之際，方經告知退款金額已遭扣除瓦斯管線費用，因不諳法律、不知如何應對，於當下為領回退款而簽收退款支票，聽憑被上訴人承辦人員之說詞，核與常情相符。且瓦斯管線費用依系爭契約應由被上訴人負擔乙節，業如前陳，被上訴人僅單純告知上訴人系爭款項為瓦斯管線費用，而未向上訴人說明瓦斯管線費用應由上訴人負擔之依據，亦未與上訴人協商瓦斯管線費用應由何造負擔，徒憑被上訴人告知上訴人系爭款項為瓦斯管線費用乙節，不得遽認上訴人已同意負擔瓦斯管線費用。是上訴人簽收退款支票僅足認定其等「知悉系爭預收款遭扣除之系爭款項為瓦斯管線費用」此情，在無其他行為或特別情事下，尚難推認其等已有與被上訴人合意瓦斯管線費用改由上訴人負擔而同意遭扣除系爭款項，尚無從將上訴人簽收退款支票之行為，評價為該當默示意思表示之舉動。至上訴人於101年10月19日（最後退款日）後至提起本件訴訟間雖已長達近10年，然上訴人長久不為權利之行使，既無足以推知上訴人表示同意之特別情事存在，亦僅屬單純之沉默，仍與默示之意思表示有間。此外，關於上訴人嗣後究否有「同意」負擔瓦斯管線費用乙節，被上訴人未能舉證使本院形成確信，是其此部分抗辯亦難認可採。

01 (三)上訴人依不當得利法律關係，請求被上訴人返還收取之瓦斯
02 管線費用，有無理由？

03 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益，民法第179條前段定有明文。本件系爭契約並未約
05 定由上訴人負擔瓦斯管線費用，亦未能認定兩造締約時有
06 約定由上訴人負擔瓦斯管線費用，復不能認上訴人嗣後有
07 何同意負擔瓦斯管線費用之情事，則被上訴人向上訴人收
08 取瓦斯管線費用、自系爭預收款中扣除系爭款項，即無法
09 律上之原因而受利益，並致上訴人受有損害，是上訴人依
10 不當得利法律關係，請求被上訴人返還如附表所示之金
11 額，應屬有據。

12 2. 被上訴人雖抗辯：縱認伊依約無權向上訴人收取系爭款
13 項，上訴人明知無給付義務仍為給付，依民法第180條第3
14 款規定依法不得請求返還云云。然按該條款所謂明知無給
15 付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務
16 而為給付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，縱其
17 誤認係出於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍無
18 該條款之適用（最高法院94年度台上字第897號判決要旨
19 參照）。查本件上訴人並非給付被上訴人瓦斯管線費用，
20 而係遭被上訴人於系爭預收款中扣除系爭款項而未當下予
21 以爭執，又上訴人之所以未當下予以爭執，係因聽憑被上
22 訴人承辦人員說詞所致，已如前述，自難認屬原無債務而
23 出於直接及確定之故意認為有債務而為給付，依上開說
24 明，應無民法第180條第3款之適用，被上訴人此部分抗辯
25 並不可採。

26 3. 被上訴人固又辯以：系爭款項是交予地政士，上訴人向其
27 請求返還為無理由云云。然瓦斯管線費用並非兩造約定系
28 爭預收款之一部份，已如前述，被上訴人執系爭契約第14
29 條第4項之文字，主張系爭款項係地政士收取，已屬無
30 據。再者，預收款收據上載收款人為「周淑賢」，並蓋有
31 被上訴人之收款專用章（見原審卷第34、38、42、46、5

01 0、54頁），被上訴人亦自承天然瓦斯管線費繳費義務人
02 為被上訴人（見原審卷第196頁），堪認未退還系爭款項
03 而受有利益者乃被上訴人，被上訴人執此抗辯無庸返還，
04 亦屬無據。

05 (四)末按不當得利之受領人於受領時，知無法律上之原因或其後
06 知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所
07 現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。
08 民法第182條第2項定有明文。查被上訴人自系爭預收款扣除
09 系爭款項未返還上訴人而受有利益，被上訴人既不爭執扣款
10 均係在101年10月20日前（見本院卷第255頁），則上訴人併
11 請求自被上訴人最後受有利益之日即101年10月20日起算之
12 法定遲延利息，亦屬有據。

13 五、從而，上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人應分別給付
14 上訴人如附表所示之金額，及各自101年10月20日起至清償
15 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。
16 原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決
17 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄，
18 並改判如主文第2項所示。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
21 贅述。

22 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 2 月 23 日
24 民事第四庭 審判長法官 許碧惠
25 法官 絲鈺雲
26 法官 謝佳純

27 以上正本係照原本作成。

28 本件判決不得上訴。

29 中 華 民 國 112 年 2 月 23 日
30 書記官 陳怡文

31 附表

姓 名	請求之金額（新臺幣）
陳思翰	61,300元
賴美榕	61,300元
林光龍	61,300元
陳慧美	61,300元
劉天貴 劉勻潔	61,300元
王燕芳	61,300元