

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第590號

原告 姓名及住居所詳如附表所示

共同

訴訟代理人 施嘉鎮律師

複代理人 林佳臻律師

被告 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，本院於民國112年10月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告各如附表給付金額欄所示金額，及均自民國一一
〇年九月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告分別以如附表原告供擔保金額欄所示金額為被告供
擔保後，各得假執行。但被告如分別以如附表給付金額欄所示金
額為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明：被告應給付
原告各如附表給付金額欄所示金額本息（利息起算日依原告
不同而異，但均係至清償日止，按週年利率5%計算），嗣具
狀變更上開利息起算日統一為起訴狀繕本送達翌日（見本院
卷2第160頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，尚無不合，
應予准許。

二、原告主張：其等分別向被告購買，由被告起造位於新北市淡
水區新市二路2段之「和光理想家」建案成屋共60戶（各自
購買標的詳如附表所示，下合稱系爭房屋），兩造並簽立不

01 動產買賣契約書（下稱系爭契約）。原告購買系爭房屋時，
02 天然瓦斯管線設備（下稱系爭管線設備）已安裝完成，並接
03 通瓦斯，屬系爭房屋配備，系爭管線設備費用應已包含於系
04 爭房屋售價內，無須另為付款，且始終未經系爭房屋之銷售
05 業務員告知，系爭房屋售價外另行交付之預收款包含系爭管
06 線設備費用，兩造並未合意由原告負擔系爭管線設備費用。
07 惟被告未得原告同意，竟擅自將預收款扣抵系爭管線設備費
08 用每戶新臺幣（下同）49,536元，不為返還，屬無法律上之
09 原因而受利益，應負不當得利返還責任。依民法第179條規
10 定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）如主文第1項所
11 示；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

12 三、被告則以：原告於民國105年至107年間向其購買系爭房屋，
13 系爭管線設備費用屬系爭契約第5條第2項約定之代辦費，且
14 系爭房屋之代銷業務員於收取預收款時，已向原告說明預收
15 款包含系爭管線設備費用，並於預收款結算時出具產權登記
16 費用明細表，再次向原告說明各項費用明細，且經原告同意
17 後簽收退款支票或補繳不足差額，至遲於預收款結算時兩造
18 已合意由原告負擔系爭管線設備費用，被告將預收款扣抵系
19 爭管線設備費用，即非無法律上之原因，不構成不當得利等
20 語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均
21 駁回；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
22 行。

23 四、兩造不爭執事項（見本院卷2第220頁）：

24 （一）訴外人欣芝實業股份有限公司於104年11月10日，為「和光
25 理想家」建案完成瓦斯管線設備安裝（含公用天然氣事業用
26 戶管線設備裝置計費準則第4條所定之表外管、表內管、本
27 支管及附著於輸氣管線上之其他相關設備），被告並已付清
28 費用16,000,000元。

29 （二）原告於105年至107年間向被告購買系爭房屋，兩造間分別簽
30 訂系爭契約，並已將系爭房屋所有權移轉登記予原告，均係
31 成屋買賣。

01 (三)被告將瓦斯管線設備費用16,000,000元，分攤予「和光理想
02 家」建案共323戶負擔，每戶負擔49,536元，原告負擔金額
03 各如附表給付金額欄所示，被告自原告於簽約時依系爭契約
04 第13條第2項約定繳納之預收款予以扣抵。

05 五、本院之判斷

06 (一)被告雖辯稱系爭管線設備費用為系爭契約第5條第2項約定之
07 代辦費，惟觀諸系爭契約第5條第2項約定：「有關買賣時發
08 生之契稅、印花稅、登記規費、設定費、火險及地震險費、
09 代辦費等費用，均由買方（即原告）負擔」（見本院卷1第1
10 48-421頁），文義上已限於「買賣時發生」費用由原告負
11 擔，所例示之契稅、印花稅、登記規費、設定費、火險及地
12 震險費亦均屬買賣時發生費用無疑，代辦費自無從為不同解
13 釋。又原告於105年至107年間向被告購買系爭房屋前，系爭
14 房屋已於104年11月10日完成系爭管線設備，並經被告付清
15 費用等情，業如兩造不爭執事項（一）、（二）所示，顯見
16 原告並無再委託被告代為安裝系爭管線設備之必要，系爭管
17 線設備費用均為系爭房屋買賣前已發生之費用，尚難認屬買
18 賣時發生之代辦費而應由原告負擔。

19 (二)被告雖依系爭契約第13條第2項約定，於兩造間簽訂系爭契
20 約時，向原告收取預收款，然細繹該條項約定內容「於交屋
21 日按其應負稅費再多退少補」（見本院卷1第148-421頁），
22 足見預收款具有多退少補性質，是否為原告應負擔部分無從
23 由預收款內容本身加以判斷，仍應適用系爭契約其他約定而
24 定之。證人即系爭房屋之代銷業務員王淑美、王真卿、羅芳
25 珠、虎巧蓮、魏玲聆、鍾淑芬固於本院審理時證述，向原告
26 收取預收款時已說明包含系爭管線設備費用等情（見本院卷
27 2第91-92頁、第224-227頁、第379-381頁、第387-389頁、
28 第422-426頁、第452-453頁、第456頁），惟預收款並非當
29 然即屬應由原告負擔，不得無視系爭契約第5條第2項約定限
30 於買賣時發生之代辦費始應由原告負擔，自無從僅憑代銷業
31 務員說明預收款內容，逕認定兩造簽訂系爭契約時已合意由

01 原告負擔不具代辦費性質之系爭管線設備費用，參以被告於
02 本院審理時自陳「和光理想家」建案房屋銷售包含預售屋及
03 成屋，預售屋銷售時即向客戶收取代辦費代為安裝瓦斯管線
04 設備，並沿用至成屋銷售等語（見本院卷3第58頁），益見
05 被告未能事先區別預售屋與成屋買賣間，將因在房屋買賣契
06 約成立前後安裝瓦斯管線設備而影響相關費用是否具有代辦
07 費性質，代銷業務員恐亦未能就此加以辨明，所說明預收款
08 內容非無自相混淆之嫌，被告辯稱系爭管線設備費用為代辦
09 費應由原告負擔之詞，尚無可採。被告如認系爭房屋之成屋
10 買賣應同「和光理想家」建案其他房屋之預售屋買賣，由原
11 告負擔系爭管線設備費用，自應於系爭契約詳加約定並形諸
12 文字，始得謂業經兩造達成合意，否則其沿用與預售屋買賣
13 之相同契約內容文字，難以期待對原告發生相同拘束效力，
14 所生不利益亦應自行承擔。

15 （三）被告雖辯稱系爭房屋之代銷業務員，於預收款結算時出具產
16 權登記費用明細表，向原告說明各項費用明細包含系爭管線
17 設備費用，並經原告同意後簽收退款支票或補繳不足差額等
18 語，且以王淑美、王真卿、羅芳珠、虎巧蓮、魏玲聆、鍾淑
19 芬於本院審理時證述為佐（見本院卷2第91-93頁、第225
20 頁、第227頁、第380頁、第383頁、第387-388頁、第390
21 頁、第425頁、第427頁、第456-457頁），然各該產權費用
22 登記明細表及相關發票上分別記載「天然瓦斯」、「瓦斯
23 費」（見本院卷1第422-608頁），一般文義上係指使用瓦
24 斯、天然瓦斯所生費用，尚難使人當然知悉與系爭管線設備
25 費用有關，上開證述內容非無疑義可指。況上開證述內容縱
26 屬可採，亦僅止於認定代銷業務員告知原告所付預收款包含
27 系爭管線設備費用並已扣抵完畢，未見有何具體說明系爭管
28 線設備費用應由原告負擔之依據，衡以兩造分屬消費者、企
29 業經營者，於締約及交涉上就取得資訊能力存在相當差距，
30 毋寧被告僅屬聽憑代銷業務員說詞辦理預收款結算完畢，無
31 從進一步認定原告當時係已知依系爭契約無須負擔系爭管線

設備費用或至少就此有所懷疑，卻仍簽收退款支票或補繳不足差額，在無其他行為或特別情事下，尚難評價為於預收款結算時兩造已合意系爭管線設備費用改由原告負擔，被告辯詞應無足採。

六、綜上所述，兩造未合意由原告負擔系爭管線設備費用，被告向原告收取預收款後扣抵系爭管線設備費用，即無法律上之原因而受利益，致原告受損害，構成不當得利，原告自得請求返還預收款中經扣抵之系爭管線設備費用即各如附表給付金額欄所示金額。從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付各如附表給付金額欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年9月30日（見本院卷1第632頁，本院卷2第133頁、第173頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，分別酌定相當擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 3 日
民事第三庭 法 官 黃柏仁

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 6 日
書記官 洪忠改

附表：（幣別：新臺幣；元）

編號	原告	住居所	購買標的	給付金額	原告供擔保金額
1	汪閔閔	新北市○○區	新北市○○	49,536	17,000

		○市○路0段0 0號13樓	區○市○路0 段00號13樓		
2	周麗屏	新北市○○區 ○市○路0段0 0號4樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號4樓	49,536	17,000
3	李進財	新北市○○區 ○○里0鄰00 號	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號6樓	49,536	17,000
4	葉怡欣	新北市○○區 ○市○路0段0 0號9樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號9樓	49,536	17,000
5	陳建衡	新北市○○區 ○○○路000 巷0號	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號10樓	49,536	17,000
6	蔡秋好	新北市○○區 ○市○路0段0 0號9樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號9樓	49,536	17,000
7	陳欣怡	新北市○○區 ○市○路0段0 0號2樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號2樓	49,536	17,000
8	蕭亦志 蕭安佑 蕭如君	新北市○○區 ○市○路0段0 0號4樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號4樓	49,536 (各 16,512)	17,000
9	王乙証	新北市○○區 ○市○路0段0 0號8樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段00號8樓	49,536	17,000
10	江玉娟	新北市○○區 ○市○路0段0 00號10樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0 段000號10樓	49,536	17,000
11	張宗智	新北市○○區 ○市○路0段0	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0	49,536	17,000

		00號11樓	段000號11樓		
12	郭榮華	新北市○○區 ○市○路0段0 00號12樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 12 樓	49,536	17,000
13	葉詩敏	新北市○○區 ○市○路0段0 00號13樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 13 樓	49,536	17,000
14	黃驛傑	新北市○○區 ○市○路0段0 00號14樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 14 樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	鄧淑玲				
15	林國盛	新北市○○區 ○市○路0段0 00號3樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 3 樓	49,536	17,000
16	李宛錚	新北市○○區 ○市○路0段0 00號5樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 5 樓	49,536	17,000
17	葉嘉慧	新北市○○區 ○○里0鄰00 號	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 6 樓	49,536	17,000
18	葉自強	新北市○○區 ○市○路0段0 00號9樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 9 樓	49,536	17,000
19	林美君	新北市○○區 ○○街00巷0 號2樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 11 樓	49,536	17,000
20	林詩凰	新北市○○區 ○市○路0段0 00號12樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 12 樓	49,536	17,000
21	馬詩瑩	新北市○○區 ○市○路0段0 00號6樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 6 樓	49,536	17,000

22	黃琬茹	臺北市○○區 ○○路00號10樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號9樓	49,536	17,000
23	呂永端	新北市○○區 ○市○路0段0	新北市○○ 區○市○路0 段000號11樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	陳韋男	00號11樓			
24	汪泓君	新北市○○區 ○市○路0段0 00號12樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號12樓	49,536	17,000
25	陳薇帆	新北市○○區 ○市○路0段0 00號13樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號13樓	49,536	17,000
26	黃松田	臺北市○○區 ○○街000號2 樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號11樓	49,536	17,000
27	陳智維	新北市○○區 ○市○路0段0 00號12樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號12樓	49,536	17,000
28	李博偉	新北市○○區 ○市○路0段0 00號13樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號13樓	49,536	17,000
29	林子平	新北市○○區 ○市○路0段0 00號14樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號14樓	49,536	17,000
30	戴潔	新北市○○區 ○市○路0段0 00號15樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號15樓	49,536	17,000
31	王匯傑	新北市○○區 ○市○路0段0 00號3樓	新北市○○ 區○市○路0 段000號3樓	49,536	17,000
32	馬萱茹	新北市○○區 ○市○路0段0	新北市○○ 區○市○路0	49,536	17,000

		00號6樓	段000號6樓		
33	胡鈞偉	新北市○○區	新 北 市 ○ ○	49,536	17,000
	李品諭	○○路000號7樓之3	區○市○路0段000號9樓	(各24,768)	
34	吳永聰	新北市○○區 ○市○路0段000號10樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號10樓	49,536	17,000
35	林瑋琳	新北市○○區 ○市○路0段000號11樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號11樓	49,536	17,000
36	郭承濤	新北市○○區 ○市○路0段000號13樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號13樓	49,536	17,000
37	潘互青	新北市○○區 ○市○路0段000號4樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號4樓	49,536	17,000
38	賴文華	新北市○○區 ○市○路0段000號5樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號5樓	49,536	17,000
39	賴子琦	新北市○○區 ○市○路0段000號6樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號6樓	49,536	17,000
40	邱敬閔	新北市○○區 ○市○路0段000號7樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號7樓	49,536	17,000
41	林鄭其	新北市○○區 ○市○路0段000號9樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號9樓	49,536	17,000
42	陳冠華	新北市○○區 ○市○路0段000號14樓	新 北 市 ○ ○ 區○市○路0段000號14樓	49,536	17,000

43	邱宗祥	新北市○○區 ○市○路0段0 00號2樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 2 樓	49,536	17,000
44	蘇柏榮	新北市○○區 ○市○路0段0 00號7樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 7 樓	49,536	17,000
45	林俊賢	新北市○○區 ○市○路0段0 00號12樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 1 2 樓	49,536	17,000
46	楊量中	新北市○○區 ○市○路0段0 00號14樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 1 4 樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	吳姿宜				
47	陳恒芬	新北市○○區 ○市○路0段0 00號2樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 2 樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	黃信智				
48	李沂縈	新北市○○區 ○市○路0段0 00號3樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 3 樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	林憲蒲 (原名林子超)	新北市○○區 ○○路00○○ 號 新北市○○區 ○市○路0段0 00號3樓			
49	洪慧君	新北市○○區 ○市○路0段0 00號4樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 4 樓	49,536	17,000
50	李嘉喬	新北市○○區 ○市○路0段0 00號7樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 0 0 0 號 7 樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	楊偉裕				
51	許秉澤 (原名許	新北市○○區 ○市○路0段0	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0	49,536	17,000

	恭恒)	00號8樓	段000號8樓		
52	謝政呂	新北市○○區 ○市○路0段0 00號7樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 7 樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	洪意茹				
53	黃心慈	新北市○○區 ○市○路0段0 00號13樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 13 樓	49,536	17,000
54	何麗真	新北市○○區 ○市○路0段0 00號2樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 2 樓	49,536	17,000
55	林冠志	新北市○○區 ○市○路0段0 00號7樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 7 樓	49,536	17,000
56	趙志傑	新北市○○區 ○市○路0段0 00號14樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 14 樓	49,536 (各 24,768)	17,000
	陳玉娟				
57	吳亞娟	新北市○○區 ○市○路0段0 00號3樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 3 樓	49,536	17,000
58	游雅晴	新北市○○區 ○市○路0段0 00號4樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 4 樓	49,536	17,000
59	陳鋅怡	新北市○○區 ○市○路0段0 00號9樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 9 樓	49,536	17,000
60	廖仁正	新北市○○區 ○市○路0段0 00號4樓	新 北 市 ○ ○ 區 ○ 市 ○ 路 0 段 000 號 4 樓	49,536	17,000