

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第363號

原告 陳思翰
賴美榕
林光龍
陳慧美
劉天貴
劉勻潔
王燕芳

共同

訴訟代理人 張信陽律師

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

陳良福

王明雄

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國111年5月11日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟玖佰柒拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：原告等人於民國101年8月19日至同年9月25
日間陸續與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約
書），購買被告所興建「和光十方」建案（下稱系爭建案）
之成屋，簽約時原告除支付買賣房地之簽約金外，被告分別
向原告預收一筆新臺幣（下同）13萬元或14萬元之產權移轉
費用（下稱系爭預收款），並未提及預收款內包含瓦斯管線
費用，待產權移轉手續完成並交屋時，被告才交付產權登記
費用明細表（下稱系爭明細表）及退還剩餘費用。因原告不

01 諳不動產相關法令，又信賴被告是大公司，對於被告所提列
02 之各項產權登記費用，均不疑有他，嗣後詳細查閱契約條文
03 及相關單據，才發現系爭明細表中原告每戶所繳付之「天然
04 瓦斯費」金額高達61300元（下稱系爭款項），兩造間尚未
05 交屋，並不可能使用如此高額之瓦斯費，經詢問被告承辦人
06 員，始知悉實際上竟應為「瓦斯管線費用」，且未於系爭契
07 約書中明訂須由買方負擔，原告遂提出異議，被告仍推諉其
08 所收取之系爭款項即為「瓦斯管線費用」，故依約收取有
09 據。然原告等人於簽約前與銷售人員進入看屋時，各房屋之
10 水、電、瓦斯管線均為設置完妥之狀態，並無需由購屋者再
11 具名向瓦斯業者申辦設置，且新建住宅具備天然瓦斯使房屋
12 達成通常居住使用之目的，如同廚房流理台及衛浴設備等，
13 均屬成屋之應然配備，且原告等人於簽約時，被告之銷售人
14 員並無特別告知需另外給付「瓦斯管線設備費用」，而不動
15 產買賣契約書第4條雖有約定瓦斯費，解釋上應係住戶按月
16 使用瓦斯容量之費用，而非設置管線之費用；又依內政部10
17 9年1月13日台內地字第1080266793號函釋內容，消費者於簽
18 訂成屋買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通，交屋後
19 即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部
20 分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收
21 取，而兩造間之不動產買賣既屬成屋買賣，依上述函釋，被
22 告擅自向購屋者收取「瓦斯管線費用」，依約依法均屬無
23 據，原告自得依不當得利之法律關係請求返還前開費用；又
24 原告等人係分別於101年9月10日至同年10月19日間交屋並獲
25 被告退還剩餘費用，而被告於斯時所收取之瓦斯管線費用既
26 屬不當得利，依法應將受領時所得之利益，附加利息一併返
27 還，故統一以原告中最後獲退款日之翌日即101年10月20日
28 起算利息，爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明
29 被告應分別給付原告如附表所示之金額，及自101年10月20
30 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

31 二、被告則以：被告於收取系爭預收款時，已向原告說明預收款

01 包含瓦斯管線費，於預收款結算出具產權登記費用明細表
02 時，又再次向原告說明各項費用明細，並經原告同意，再由
03 原告簽收退款支票，是原告即於101年間即已同意支付系爭
04 款項，被告基於原告之同意收取瓦斯管線費，即非無法律上
05 原因；又原告明知系爭房屋尚未使用，不可能有瓦斯費用產
06 生，且系爭買賣契約書並無瓦斯管線費用之約定，而原告仍
07 支付瓦斯費或管線費予被告，即屬民法第180條第3款之非債
08 清償，則原告明知無給付義務仍給付，依法不得請求返還；
09 又依產權費用明細表，可知該款項是交予地政士，原告請求
10 被告返還無理由等語資為抗辯，並聲明駁回原告之訴。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張其等分別自101年8月19日至9月25日間陸續向被告
13 購買「和光十方」建案之成屋，並簽訂系爭契約書，被告曾
14 向其等收取系爭預收款，待於產權移轉手續完成並交屋時，
15 被告交付系爭明細表及退還剩餘費用，而系爭明細表上所載
16 「天然瓦斯費」61300元實為瓦斯管線費用等事實，業據其
17 提出與其所述相符之不動產買賣契約書、系爭預收款收據、
18 郵政跨行匯款申請書、新北市淡水地政事務所土地及建物所
19 有權狀、系爭明細表等影本為證，且為被告所不爭執，是此
20 部分之事實，堪認為真正。

21 (二)按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋：
22 又定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯
23 非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容，消費者保
24 護法第11條第2項、第14條分別定有明文。查系爭契約為被
25 告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契
26 約，則系爭契約條款如有疑義時，其風險應由擬定契約之被
27 告承擔，而為有利於消費者之解釋，且就未經記載於定型化
28 契約條款，除依正常情形顯為消費者所得預見者外，應於定
29 型化契約內載明。查兩造間所簽訂之系爭契約第4條第1項固
30 約定：「本買賣不動產所應繳之各種稅費：如地價稅、房屋
31 稅、工程受益費（尚未開徵者亦是）、地租、水電費、瓦斯

費、電話費、管理費至產權登記日止概由賣方負責繳清，翌日起即歸買方負擔。」，自該條款文義以觀，可知兩造就該條款所例示費用係以產權登記日作為其等負擔之規範；而系爭建案之瓦斯外管路線業於101年6月25日驗收完工，此有訴外人即瓦斯管線裝設廠商欣芝實業股份有限公司（下稱欣芝公司）所出具之證明文件在卷可稽，則縱認前開條款之瓦斯費即為被告主張之瓦斯管線費用，因原告等人係自101年9月至10月間完成產權移轉登記，足見該瓦斯管線費用乃產權登記日前即已發生之費用，則被告自不得援引上開定型化契約條款而請求原告負擔瓦斯管線費用，是被告此部分所辯，尚不足採。

(三)次按，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。又按，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，是原告即應就不當得利請求權之成立要件負其舉證責任，亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，及被告因其給付而受利益致其受損害，並就被告之受益為無法律上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能獲得勝訴之判決（最高法院98年度台上字第1219號判決意旨參照）。查系爭明細表上所載「天然瓦斯費」61300元為瓦斯管線費用，此為兩造所不爭執，而原告自承於系爭預收款結算並取得系爭明細表時，被告公司人員確曾告知系爭明細表上所載「天然瓦斯費」61300元為瓦斯管線費用，則以系爭款項之金額已達系爭預收款之半數，依一般社會常情，原告自會就系爭款項之支出原因詳加究明，而無任令被告恣意收取之可能；況系爭預收款係於101年9月至10月間即已結算，而原告迄今並未提出其等於結算後至本案起訴前曾就被告收取系爭款項表示異議之證明，則原告於斯時既未對系爭款項之收取加以爭執，堪認被告辯稱原告同意系爭款項

之給付，應屬可採，是被告取得系爭款項，自難謂無法律上原因而受領上開款項，則原告此部分之主張，舉證尚屬不足，難認有據。從而，原告依上開法律關係，請求被告應分別給付原告如附表所示之金額，及自101年10月20日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗訴之判決，並依同法第78條之規定職權確定訴訟費用額為3970元（第一審裁判費），應由原告負擔。至原告聲請依職權宣告假執行，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，是就原告假執行之聲請不另准駁。

中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
士林簡易庭 法 官 黃雅君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
書記官 吳俊明

附表

姓 名	請求之金額（新臺幣）
陳思翰	61300元
賴美榕	61300元
林光龍	61300元
陳慧美	61300元
劉天貴	61300元

(續上頁)

01

劉勻潔	
王燕芳	61300元