臺灣臺中地方法院小額民事判決

110年度中消小字第16號

原　　告　葉純碧

000000000000000000

被　　告　富旺國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林正雄

訴訟代理人　童元錕

上列當事人間消費糾紛事件，本院於民國110年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國108年2月18日買受被告於台中市○○區○○○段000○000 ○地號所興建之「心海苑」（下稱系爭建案）編號「4J戶」房地預售屋乙戶（下稱系爭房屋），並簽訂房屋土地預定買賣契約書在案，嗣後於108年2月24日完成正式書面買賣契約簽訂，系爭房屋交屋時，原告已繳納之交屋繳款結算明細表中，含外瓦斯管路（接戶：裝置）費新臺幣（下同）2萬元，然依據內政部103年8月5日內授中辦地字第1036651638號函令之意旨，被告不得額外向原告收取外瓦斯管路費用，被告向原告額外收取該筆費用，自應返還予原告，且倘若被告當初認為原告應該支付該筆費用，應載明在正式之買賣契約中，爰依法提起本訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告2萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

原告於108年02月18日買受被告於台中市○○區○○○段 000○000 ○地號所興建系爭建案之系爭房屋，並簽訂預約訂

單在案，嗣後於108年2月24日完成正式書面買賣契約簽訂。被告就系爭建案房地建築設計業已規劃內、外瓦斯管線負擔原則，有關外瓦斯管線費用負擔依據預約訂單第6點所載「增值稅、過戶前之地價稅由賣方負擔，買方負擔契稅、代書費、外水、外電、外瓦斯及其他因產權過戶給買方應付之雜項稅費」，應係由原告(即買方)負擔，此為系爭建案設計規劃原則，且全社區每戶一體適用，被告在進行本件買賣交易時亦已詳實告知原告，並經原告於預約訂單上簽名確認，故雙方正式買賣契約第17條第3項始約定，天然瓦斯「內」管線之費用由乙方(即賣方)負擔，可見本件買賣交易業就內、外瓦斯管線之負擔均為約定，尚無原告所述「未議定即由賣方負擔」之情事，故原告請求退還天然氣外管線費2萬元，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其於108年2月18日買受被告於台中市○○區○○○段000○000 ○地號所興建之系爭建案之系爭房屋乙戶，並簽訂預約訂單，嗣後於108年2月24日完成正式之房屋土地預定買賣契約書簽訂，於系爭房屋交屋時，原告已繳納外瓦斯管路費2萬元之事實，有系爭房屋預約訂單、交屋繳款結算明細表、預定買賣合約書等件影本在卷可稽（見本院卷第27-31、69-114、117頁），且為被告所不爭執（見本院卷第115頁），自堪信為真正。惟原告主張依據內政部103年8月5日內授中辦地字第1036651638號函令之意旨，被告不得額外向原告收取外瓦斯管路費用乙節，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件應審究者為，被告向原告收取外瓦斯管路費2萬元，有無理由？

㈡經查，內政部103年8月5日內授中辦地字第1036651638號函令係針對預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第十三點（驗收）規定有關「接通自來水、電力」及「達成天然瓦斯配管可接通狀態」之管線費用，為補充規定，其中第二點係規定：「二、有天然瓦斯地區之預售屋買賣，除契約

另有約定，並於相關銷售文件上特別標示不予配設天然瓦斯配管外，賣方均應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管理費」（見本院卷第25頁），觀其規定，乃係規範預售屋買賣之賣方不得向買方另收「內」線瓦斯管理費，而未規範賣方不得向買方收取「外」線瓦斯管理費，是以，依該函令之意旨，僅規範被告不得向原告收取「內」瓦斯管線費用，並未規範被告不得向原告收取「外」瓦斯管線費用，是以被告得仍向原告收取「外」瓦斯管線費用自明。原告以前開內政部函示為據，欲向被告請求外瓦斯管路費2萬元之返還，難認有理。

㈢又依照預約訂單第6點（見本院卷第27頁）所載：「增值稅、過戶前之地價稅由賣方負擔，買方負擔契稅、代書費、外水、外電、『外瓦斯』及其他因產權過戶給買方應付之雜項稅費」。足見外瓦斯管線之費用應由買方即原告負擔，此亦經原告簽名確認在單據上（見本院卷第117頁），原告並未爭執（見本院卷第125頁），是原告應負擔外瓦斯管線費用甚明。雖該預約訂單第8點載明：「正式簽定契約時，本預約單收回作廢」等語，然兩造於108年2月24日就系爭房屋簽定正式之房屋土地預定買賣契約書後，依該買賣契約書第17條第3項所載：「本戶之自來水、電力、電信之外管線及天然瓦斯『內』管線之工程設施費（含接通費）由乙方（即被告）負擔」等語（見本院卷第81頁），可知兩造僅約定系爭房屋之「內」瓦斯管線由被告負擔，而進一步由該約定之反面解釋推知，瓦斯「外」管線費用則應由原告負擔，此一約定及解釋，亦無違反兩造前開預約訂單之約定。原告主張預約訂單應已作廢，正式買賣契約又無明確約定等語，並不影響本院上揭所為之認定。

㈣此外，原告另稱：於兩造簽立前開預約訂單後，被告即將該預約定單收走，原告並無留存備份等語，亦不影響本院前開認定之效力，蓋依據該預約訂單第8條約定，於正式簽定契

約時，該預約訂單本由被告收回作廢，無須留存備份予原告，今因雙方滋生紛爭，被告自留存之資料檔案中提出該等預約訂單作為憑據，於法並無不合。

四、從而，原告依買賣契約約定，請求被告返還2萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000元），應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　23　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　林秉暉

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），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　　110　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　王志伃