

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第3414號

原告 黃信銓

兼訴訟代理人 陳斯鴻

被告 亞青建設股份有限公司

法定代理人 汪昌國

訴訟代理人 張靜怡律師

徐茂華

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國一百一十一年四月二十一日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告陳斯鴻、黃信銓各新臺幣（下同）九萬五千九百零九元。

二、陳述略稱：

(一)緣原告陳斯鴻於民國一百零六年八月一日與被告簽立預售屋買賣契約（下稱系爭契約），以總價一千零八十九萬九千零五十五元向被告購買「田園調布A」預售建案戶別一加二層G3房地（住址：基隆市○○區○○街○○○號一、二樓）及一千零七十七萬九千三百二十九元預售建案戶別七加八加九層G2」（住址：基隆市○○區○○街○○○號七、八、九樓）等二戶，其中一加二層G3房地係原告黃信銓名義，嗣原告於一百零九年九月十七日依契約條款及交屋會辦單明細表

繳付各項款項。

(二)惟按內政部一百零九年一月十三日臺內地字第1080266793號函釋，建商於簽訂成屋買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通且交屋後即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。原告多次向被告爭取退回瓦斯裝置費款項共計十九萬一千八百一十八元（計算式： $95,909 \times 2 = 191,818$ ），惟被告卻置之不理也不願意退回，被告無法律上原因受有利益，致原告受損害，爰依民法第一百七十九條不當得利之規定提起本件訴訟。

(三)這個建案有三百多戶，分四期，原告是第一期八十六戶，外管的錢應該四期的住戶共同分擔才合理，但實際上都要第一期住戶分擔，第二期到第四期住戶都不用分擔，原告覺得不合理才提告。本件建案名稱為「田園調布」，第一期八十六戶，第二至四期二百四十戶共計三百二十六戶，瓦斯管線申請費用由第一期八十六戶平均分攤，第二、三、四期二百四十戶也全部由第一期八十六戶支付，嚴重違反公平原則。

(四)對被告所提讓渡書沒有意見，外管的錢第二期到第四期都有使用到原告第一期出的錢，不合乎公平原則，共同使用要共同分擔。覺得第二期到第四期的合約有沒有分擔外管的錢應該很清楚，不會有是否收外管的錢尚未確定的情形，合約沒有要原告付其他期住戶二百多戶外管的錢。新蓋大樓頻頻出狀況，至今公設還無法驗收點交完成，田園調布社區第一期八十六戶繳交瓦斯管線申請費用，被告在銷售第二、三、四期二百四十戶，拉高價格達到被告不當得利之目的。

(五)原告沒有要幫二百四十戶繳外管的費用，這是很不公平的，原告是第一期八十六戶，加上第二期到第四期二百四十戶總共是三百二十六戶。被告一直說其是優良的建商，可是原告是被害人，被告的消防到現在都還沒有辦法通過。房子七、八、九樓部分由原告黃信銓過戶給原告陳斯鴻，一、二樓原告陳斯鴻花很多錢裝潢才能賣出，因為交屋以後草長得非常

01 快像廢墟一樣，原告陳斯鴻事後賣出不影響被告當初不當得
02 利的情形，原告陳斯鴻是事實陳述不是攻擊被告公司。

03 (六)被告公司不敢提示系爭契約書，該系爭契約書內容未詳細載
04 明田園調布社區第一期八十六戶，必須替第二、三、四期二
05 百四十戶，繳交瓦斯管線申請費用，此乃嚴重違反公平原
06 則。田園調布社區第一期八十六戶繳交瓦斯管線申請費用，
07 被告公司在銷售第二、三、四期二百四十戶，一百零六年購
08 買預售屋時的價格與現在的價格主要告知消費者有天然瓦
09 斯，被告公司才能將價格拉高，進而達到不當得利之目的。
10 是第一期八十六戶付了瓦斯管路所有的費用，被告提到的B
11 三是第二期到第四期二百四十戶沒有付半毛錢，被告利用原
12 告八十六戶付的費用去讓第二期、第三期、第四期免費使
13 用，而被告用更高的價格賣給第二期、第三期、第四期，不
14 應該讓八十六戶去幫另外二百四十戶付錢。

15 三、證據：提出交屋會辦單影本二件、欣隆天然氣股份有限公
16 司裝置工程費估價單影本一件、費用分攤明細表一件、內政
17 部函影本一件、新聞報導截圖影本一件、無息貸款契約書影
18 本一件、被告公司二順位設定結算單影本一件、簡訊截圖影
19 本多件、支票影本二件、消費者保護法Q&A截圖影本一件、
20 大樓相關照片影本多件、田園調布社區管理委員會函影本一
21 件、田園調布社區公共設備初勘檢驗報告機電索引A表影本
22 一件、臺北市政府函與被告公司變更登記表一件、被告法定
23 代理人戶籍謄本一件為證。

24 乙、被告方面：

25 一、聲明：原告之訴駁回。

26 二、陳述略稱：

27 (一)本件係因原告陳斯鴻債信不足，所以陳斯鴻一再跟被告陳稱
28 黃信銓是其人頭，在被告的認知，是與原告陳斯鴻於一百零
29 六年間就兩間房屋簽立系爭契約，被告並未與原告陳斯鴻、
30 黃信銓簽立任何成屋買賣契約書，並無適用成屋買賣契約之
31 規定的問題。

01 (二)按預售屋定型化契約應記載及不得記載事項第十三條第三
02 項：「…達成天然瓦斯管線配管之可接通狀態之約定除契約
03 另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管
04 線費及相關費用依下列方式處理：(一)預售屋基地範圍內的天然
05 瓦斯配管，由賣方負擔。(二)預售屋基地範圍外銜接公用事
06 業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，
07 由賣方負擔。」。又依「田園調布A」的預售屋房地契約，
08 明確約定「預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦
09 斯配管，由買方負擔」。且是合法根據預售屋定型化契約應
10 記載及不得記載事項第十三條的規定所制定的。

11 (三)又依據預售屋契約內容，外管部分費用（約定由買方負擔）
12 為一千三百零二萬一千八百八十二元除以八十六戶所以每戶
13 應分擔十五萬一千四百一十七元（小數點以下四捨五入）。
14 內管部分費用（約定由賣方負擔）為八百二十四萬八千一百
15 一十八元，每戶分擔除以八十六戶為九萬五千九百零九元。
16 然被告公司經比較後決定，讓買方負擔較少的費用，所以在
17 結算單上僅收每戶九萬五千九百零九元，而非收每戶依據契
18 約所應給付之十五萬一千四百一十七元。若回到預售屋原約
19 定的契約內容，原告應該給付為十五萬一千四百一十七元，
20 而非九萬五千九百零九元，被告尚可向原告（預售屋契約簽
21 立人）要求差額五萬五千五百零八元。以上之情只要拿出原
22 告與被告公司簽立的系爭契約即可知悉被告所言不假，本件
23 訴訟應予駁回。

24 (四)對原告所提證物形式真正不爭執，但爭執實質內容，所有權
25 人都是適用預售屋買賣契約書，原告二人都適用預售屋買賣
26 契約書，契約書第十七條第一項第三款第三行寫的是房地出
27 售範圍外的瓦斯管線費由買方負擔，這個預售屋是沒有外管
28 的，被告應該要跟原告要負擔外管的費用，但後來外管的費
29 用每戶應該要負擔十五萬一千四百一十七元，改比照內管的
30 錢以九萬五千九百零九元收取，但不是收內管的錢，而是收
31 外管的錢。本件建照有四張，而且是不同的區域，第二期到

01 第四期根本還沒完工，也還沒有做外管的配置，以後會怎麼
02 收、如何收，都還要看瓦斯公司，這部分根本還沒確定。希
03 望原告針對本件有關的請求基礎特定出來，本件並沒有成屋
04 買賣的問題，「田園調布」第三期B三是四十八戶，目前單
05 據沒有收外管的錢，B一是九十六戶，B二也是九十六戶還
06 沒有蓋，所以不知道收費的狀況，目前只有收到A期的。B
07 三請款單是用原來的外管，沒有再另外收外管的錢。

08 (五)本件原告主張不當得利係針對瓦斯外管部分，其餘部分原告
09 所指情形並非事實，且有毀謗被告公司名譽之虞。就原告主
10 張第二期建案B三部分並沒有外管部分收費，故B三部分外
11 管收費由A區住戶負擔恐有不合理之情形（假設語氣，非表
12 自認）部分，本件A區住戶依據雙方「田園調布A」的預售
13 屋房地契約，其外管部分費用（約定由買方負擔）為一千三
14 百零二萬一千八百八十二元，被告僅向原告收取一戶九萬五
15 千九百零九，並非收到契約所約定的一戶十五萬一千四百一
16 十七元，設若真的要將B三區的用戶四十八戶亦加計入共同
17 負擔外管費用（假設語氣非表自認），則原告之A區為八十
18 六戶，B三為四十八戶，共計一百三十四戶，外管設置費共
19 計一千三百零二萬一千八百八十二元費用，其分攤額為每戶
20 九萬七千一百七十八元，被告公司向原告收取九萬五千九百
21 零九元，反而比將B三加計進來分攤的金額還少，被告及B
22 三的住戶均無不當得利的問題。

23 (六)外管的設置費用是瓦斯公司針對「設置」的動作所收取的承
24 攬費用，但管線材料的「所有權、管理、處分權」並未移轉
25 給申請人即被告公司，若管線（不論內外管）有任何問題，
26 還是僅有瓦斯公司有權維護、處分、甚至更新。最開始申請
27 外管時（僅有A區存在），被告僅是以「申請人」身分代A
28 區建案住戶八十六戶先申請外管（當時瓦斯公司並沒有管線
29 通到本建案，所以需要另拉外管至本建案），又因為外管需
30 要用到非本建案所在的其他土地，所以被告還要取得外管所
31 在地主土地的使用同意，又再有一筆額外花費，有設立外管

01 後，瓦斯公司才可以再依據A區建築規劃進度裝置內管，故
02 被告在設置A區外管部分，是依據營建契約給付外管使用土
03 地的對價，取得土地權人的同意。針對「外管管線」設置，
04 被告僅為「代支代付」性質，「實質所有權人」並未歸被告
05 所有而是歸瓦斯公司所有，被告的義務是支付外管使用土地
06 的對價，被告無權管理、決定，B三建案申請瓦斯管線時，
07 瓦斯公司「如何設置」管線，及「收費」的依據，亦即被告
08 無權決定是否要另外收取「設置」外管的費用？及內管的費
09 用為多少？被告在興建建案過程中，能預知到要支付「瓦斯
10 管線」（不論外、內管）要使用土地的費用將此部分計算入
11 工程成本中。而原告主張涉及到拉內、外管線的施工費用被
12 告無從預估，僅能依據雙方契約，雙方協議內容由誰負擔就
13 向誰收取，A區雙方的預售屋契約明確約定向A區的買方收
14 取，所以被告收取A區外管的費用，依法有據，並無不當得
15 利之適用。更有甚者，被告針對「外管線」的給付對價，是
16 給付給「外管線」土地之地主，因為外管線之地主並未將該
17 土地供被告建築使用，而是讓被告設定外管管線通過其土地
18 以下之地役權，被告並未因外管設立行為受有利益（相反的
19 還要給付地主地役權的費用），且設定外管管線亦不構成致
20 原告受有損害，原告反而因為此外管設置而有可以使用外管
21 的好處，完全跟不當得利的法條規定不符。

22 (七)依被告所提B三請款單足證瓦斯公司沒有請外管的錢。第一
23 期是依據當時的內政部所公布的預售屋定型化契約應記載及
24 不得記載事項可以約定管線的部分，但第二期以後，定型化
25 契約條文有修改，所以被告就依法都沒有寫這部分。被告於
26 實價登錄發現一加二層G3房地原告已經賣掉，是否所有權人
27 已經變更有原告不適格的問題，如果像原告所說如此不堪，
28 為什麼可以賣到好價錢，還經過實價登錄的記載。公設點交
29 的部分不是消防不合格才不能點交，原告訴訟上攻擊被告公
30 司及蓋的房子如何差，但卻能說服買方賣到好價錢賺很多
31 錢，顯見原告所述並非實情。

01 (八)第二批B三區的開賣時間約為一百零八年十月起，依預售屋
02 定型化契約應記載及不得記載事項第十三條的規定於一百零
03 八年五月二日有修正，但一百一十年一月一日才生效，故B
04 三雖依一百零八年的版本（當時尚未生效），然依該版本第
05 十三條之規定，該兩版本關於瓦斯外管部分均無特別變更，
06 被告公司版本在外營部分也是約定由B三買方負擔。B三目
07 前在申請使用執照階段，尚未交屋，被告公司也是依欣榮天
08 然氣股份有限公司裝置工程費估價單的內容，會算之後依據
09 B三與客戶所簽立之預售屋買賣契約向B三客戶收取代支代
10 付的費用。

11 (九)原告請求權基礎是什麼？本來在講管線費用，不曉得為什麼
12 提到管理費，用什麼印章，根本就跟本案無關。工程費估價
13 單不牽涉原告這一期，是其他B三的建案。本件原告請求即
14 為瓦斯外管管線費用，爭點即為被告收取的款項是否構成不
15 當得利及是否應該返還，被告歷來均已答辯本件收取是依據
16 預售屋買賣契約的內容收取，有契約作為依據（法律上之原
17 因），根本不符合不當得利的要件，請駁回原告之訴。

18 三、證據：提出地政宣導電子報影本一件、預售屋買賣定型化契
19 約應記載及不得記載事項一件、讓渡書影本三件、行政院新
20 聞稿一件、欣隆天然氣股份有限公司裝置工程估價單影本
21 一件、門牌號碼「福民街四十一之一號」之實價登錄資料影
22 本一件、門牌號碼「福民街四十一之一號七樓」之實價登錄
23 資料影本一件為證。

24 理 由

25 一、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
26 訴，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之
27 終結者，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二
28 款及第七款定有明文，前揭規定於簡易訴訟程序適用之（民
29 事訴訟法第四百三十六條第二項參照）。經查，本件原告起
30 訴時僅列陳斯鴻為原告，嗣於一百一十年四月十四日言詞辯
31 論期日原告陳斯鴻主張當初讓渡一加二層G3房地給原告黃信

01 銓而追加原告黃信銓並變更聲明（參本院一百一十年四月十
02 四日言詞辯論筆錄，本院卷第九十五頁），經核其請求基礎
03 事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，符合前揭民事
04 訴訟法第二百五十五條第一項第二款、第七款之規定，程序
05 並無不合，應予准許。

06 二、原告主張意旨略以：原告於一百零六年八月一日與被告簽立
07 系爭契約，以總價一千零八十九萬九千零五十五元向被告購
08 買「田園調布A」預售建案二戶，其中一加二層G3房地係原
09 告黃信銓名義，按內政部一百零九年一月十三日臺內地字第
10 1080266793號函釋，建商於簽訂成屋買賣契約時，應已完成
11 該等管線配置及接通且交屋後即可供居住使用，因水、電
12 力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管
13 線費用，不得再向買方另行收取，原告多次向被告爭取退回
14 瓦斯裝置費款項共計十九萬一千八百一十八元，惟被告卻置
15 之不理也不願意退回，且縱被告得收取管線費用，亦應由第
16 一期至第四期之住戶共同分擔，爰依民法第一百七十九條不
17 當得利之規定提起本件訴訟等語。

18 三、被告答辯意旨則以：「田園調布A」的預售屋房地契約係合
19 法根據預售屋定型化契約應記載及不得記載事項第十三條的
20 規定所制定，明確約定預售屋基地範圍外銜接公用事業外管
21 線之天然瓦斯配管，由買方負擔，又依據預售屋契約內容，
22 外管部分費用（約定由買方負擔）為一千三百零二萬一千八
23 百八十二元除以八十六戶所以每戶應分擔十五萬一千四百一
24 十七元（小數點以下四捨五入），內管部分費用（約定由賣
25 方負擔）為八百二十四萬八千一百一十八元，每戶分擔處以
26 八十六戶為九萬五千九百零九元，然被告經比較後決定讓買
27 方負擔較少的費用，所以在結算單上僅收每戶九萬五千九百
28 零九元，若回到預售屋原約定的契約內容，原告應給付為十
29 五萬一千四百一十七元，而非九萬五千九百零九元，被告尚
30 可向原告要求差額五萬五千五百零八元，縱加計B三的四十八
31 戶共同分擔，原告二人分擔額亦各為九萬七千一百七十八

01 元，本件訴訟應予駁回等語置辯。

02 四、兩造對於下列事項並無爭執：(一)兩造簽立系爭契約，原告分
03 別以總價一千零八十九萬九千零五十五元向被告購買「田園
04 調布A」預售建案戶別一加二層G3房地及以一千零七十七萬
05 九千三百二十九元預售建案戶別七加八加九層G2等二戶；(二)
06 交屋會辦單記載被告向原告二人各收取瓦斯裝置費九萬五千
07 九百零九元。兩造爭執重點在於：(一)原告主張依內政部函釋
08 被告不得向原告收取瓦斯管線費用是否有據？(二)原告依不當
09 得利法律關係請求被告返還原告陳斯鴻、黃信銓瓦斯管線費
10 用各九萬五千九百零九元，有無理由？爰說明如后。

11 五、按民法第一百七十九條規定：「無法律上之原因而受利益，
12 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
13 後已不存在者，亦同。」。次按預售屋定型化契約應記載及
14 不得記載事項第十三條第三項：「…達成天然瓦斯管線配管
15 之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件
16 上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處
17 理：(一)預售屋基地範圍內的天然瓦斯配管，由賣方負擔。(二)
18 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由
19 買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。」。再按當事人
20 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
21 法第二百七十七條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張
22 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
23 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
24 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法
25 院十七年上字第九一七號裁判意旨參照。

26 六、原告主張之事實，固據提出交屋會辦單影本二件、欣隆天
27 然氣股份有限公司裝置工程費估價單影本一件、費用分攤明
28 細表一件、內政部函影本一件、新聞報導截圖影本一件、無
29 息貸款契約書影本一件、被告公司二順位設定結算單影本一
30 件、簡訊截圖影本多件、支票影本二件、消費者保護法Q&A
31 截圖影本一件、大樓相關照片影本多件、田園調布社區管理

01 委員會函影本一件、田園調布社區公共設備初勘檢驗報告機
02 電索引A表影本一件、臺北市政府函與被告公司變更登記表
03 一件、被告法定代理人戶籍謄本一件為證，惟查：(一)原告引
04 用之內政部函文及新聞報導截圖，明白記載係針對「成屋買
05 賣」不得另向買方收取瓦斯管線費用（參本院卷第二十三頁
06 至第二十七頁），而本件為「預售屋買賣」，根本無涉前揭
07 函釋及新聞報導所指不得另向買方收取瓦斯管線費用之內
08 容；(二)被告辯稱向原告二人各收取瓦斯裝置費九萬五千九百
09 零九元，係依約收取外管裝置費用，符合兩造簽約當時預售
10 屋定型化契約應記載及不得記載事項第十三條第三項之規定
11 等語，有原告所提出交屋會辦單（參本院卷第十五頁至第十
12 七頁）及被告提出預售屋定型化契約應記載及不得記載事項
13 第十三條規定內容為證（參本院卷第八十三頁），兩造既約
14 定外管裝置費用由買方負擔，該約定亦未違反簽約當時預售
15 屋定型化契約應記載及不得記載事項第十三條第三項之規
16 定，被告依約向原告二人各收取外管裝置費用，即具有法律
17 上之原因，並非不當得利；(三)原告雖又主張縱被告依約向原
18 告二人各收取外管裝置費用，但這個建案有三百多戶，分四
19 期，原告是第一期八十六戶，外管的錢應該四期的住戶共同
20 分擔才合理，被告不應向原告二人各收取九萬五千九百零九
21 元云云，然誠如被告所抗辯，B一是九十六戶，B二也是九
22 十六戶還沒有蓋，無法證明將使用相同外管，B三的四十八
23 戶用原來的外管，沒有再另外收外管的錢（參本院卷第二五
24 七頁記載「本支管部分負擔0」），縱使加入B三的四十八
25 戶計算，外管設置費共計一千三百零二萬一千八百八十二元
26 （參本院卷第二十一頁「本支管部分負擔」、「扣除議價後
27 費用」），其分攤額為每戶九萬七千一百七十八元（計算
28 式： $13,021,882 \div (86 + 48) \div 97,178$ ），仍高於被告向原告
29 二人各收取九萬五千九百零九元之款項，故被告並無收取高
30 過原告應分擔額之外管裝置費用，原告請求被告返還不當得
31 利，即屬無據。

七、從而，原告本於不當得利法律關係，請求被告給付原告陳斯鴻、黃信銓各九萬五千九百零九元，其請求為無理由，應予駁回。

八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 19 日
臺北簡易庭
法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 19 日
書 記 官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2,100元	
合 計	2,100元	