

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第4209號

原告 曾全慶  
洪英瀚  
陳怡靜

被告 亞青建設股份有限公司  
兼訴訟代理人 鄭育奇

法定代理人 汪昌國  
訴訟代理人 張靜怡律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣279,825元，及自民國113年4月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣2,980元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣279,825元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告向被告公司所起造、位於基隆市房屋「田園調布」社區第1期購買預售屋（下稱：田園調布建案），簽約日期及交屋會辦單內含瓦斯裝置費部分，原告曾全慶於民國107年12月10日簽約、交屋會辦單於109年4月10日、原告鄭育奇於108年11月7日簽約、交屋會辦單於109年4月28日、原告洪英瀚於107年7月29日簽約、交屋會辦單於109年3月31日、原告陳怡靜於107年2月25日簽約、交屋會辦單於109年3月31日、原告何郁慧於107

01 年5月25日簽約、代付款發票為109年4月7日。

02 (二)因田園調布建案共2期，1期共86戶、2期共240戶，2期總戶數3  
03 26戶，共用同1條瓦斯本支管。原告前述購屋日期，所適用內  
04 政部公布「預售屋買賣定型契約化應記載及不得記載事項」規  
05 定，瓦斯管線本支管(俗稱:外管)由買方支付，瓦斯表內管及  
06 表外管(表內管及表外管(統一俗稱:內管)由賣方支付。但被  
07 告向5位原告每戶收取瓦斯管線費用新臺幣(下同)95,909  
08 元。被告事後說明其收取費用採用計算方式係以內管：表內外  
09 管+遮斷設備+通氣費=8,248,118元，去平均86戶(第1期)，故  
10 每戶收取95,909元。但按內政部公布之「預售屋買賣定型契約  
11 化應記載及不得記載事項」規定：基地範圍內賣方不得向買方  
12 收取達成內線瓦斯管線可接通之相關費用；因此在法規上住戶  
13 應負擔的裝置項目為外線瓦斯管，其裝置名稱為本支管(外  
14 管)，該外管費用為13,021,882元，應按總戶數共326戶公平  
15 分攤計算始為合理。故而，計算方式應以外管總費用除以第  
16 1、2期總戶數(計算式： $13,021,882 \div 326=39,944$ )，計出  
17 之39,944元，始為每戶應負擔金額。是被告建商向原告每戶超  
18 收55,965元(計算式： $95,909-39,944=55,965$ )。

19 (三)原告曾全慶於111年11月21日至28日，以通訊軟體Line向被告  
20 總經理徐茂華詢問社區瓦斯外管線使用戶數，徐茂華當時謊稱  
21 86戶(第1期)，雙方於112年1月17日至基隆市政府消保處協  
22 商超收管線費退費調解結果，該過程摘要為：住戶主張：亞青  
23 建設將326戶共用的唯一1條瓦斯外管由1期86戶去分擔，是故  
24 本次共有39戶連署要求被告超收瓦斯管線費用每戶55,965元退  
25 費。被告主張：已有1期住戶尋求法律途徑要求返還不當得  
26 利，該案為110年度北簡字第3414號，該案原告住戶請求之訴  
27 訟被法庭駁回，故無溢收瓦斯管線費之情事。訴外人欣隆天然  
28 氣略主張：施工收費係按被告申請送審資料計費，已收取之本  
29 支管費用不再重複收取。可通知訴外人欣隆天然氣求證本社區  
30 326戶共用的唯一瓦斯外管是在第1期完工前收費，故第2期住  
31 戶不再收取瓦斯外管費。消保官：本案事涉法規解釋，故請市

01 府地政處就舊法之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載  
02 事項」中的瓦斯外管線，應由各期買受人分攤，抑或是僅由第  
03 1期買受人分攤函請內政部地政司釋義。基隆市政府回函原告  
04 關於內政部地政司釋義摘要：瓦斯外管費用究由「各期買受  
05 人」抑或「第1期買受人」分攤，應由賣方(建商)本平等互惠  
06 之原則，並就1期住戶於簽約時是否同意負擔該開發區包括後  
07 期建案之外管費用，應負舉證之責。原告於是在112年6月20日  
08 發文給被告依據內政部地政司釋義函，要求被告舉證原告在簽  
09 立預售屋買賣契約時，同意幫第2期住戶負擔瓦斯外管費用之  
10 證明，如若無法舉證，請被告進行溢收款項退費作業程序。被  
11 告於112年6月30日委託人文國際法律事務所張靜怡律師發函給  
12 原告曾全慶，內容略以：過去住戶敗訴之案為理由，由於該訴  
13 訟案原告訴求是建商不得向買方收取瓦斯管線費且沒有欣隆天  
14 然氣公司的證詞可證明1期及2期住戶是共用同1條瓦斯外管，  
15 故被告於該訴訟案中謊稱不知2期瓦斯外管線要如何計費及收  
16 費，並堅稱並無超收瓦斯外管費，並指責原告曾全慶扭曲事  
17 實，毀壞建商名譽，若繼續為之將對原告曾全慶提起民、刑事  
18 訴追。而本件之訴求，係依據當時「預售屋買賣定型化應  
19 記載及不得記載事項」規定，原告同意支付被告關於瓦斯裝置  
20 費前提，被告必須遵守內政部地政司釋義函意見，先舉證原告  
21 於簽約時同意負擔該開發區包括後期建案之外管費用。但被告  
22 態度惡劣，無視主管機關釋函，且拒絕退還瓦斯外管線差價，  
23 還不惜揚言提告住戶。

24 (四)訴外人欣隆天然氣公司之裝置工程費估價單，僅能說明是以86  
25 戶估價結果，不能證明是以86戶向瓦斯公司作申請依據，該估  
26 價單內容有內管（表內外管、遮斷設備、通氣費）及外管（本  
27 支管），且在表格內的總戶數有被修改成86戶，這只能證明是  
28 內管的估價總戶數86戶，但不能作為直接證據證明被告以86戶  
29 作為申請外管線(本支管)之事證，因為瓦斯公司外管實際設計  
30 結果係326戶，而地主亦有寄存證信函給瓦斯公司主張該本支  
31 管不同意讓本社區以外的用戶使用，故根據天然氣法第23條，

01 天然氣管線通過他人土地，必須經由地主同意方能施作，是故  
02 瓦斯公司不可能設計預留給本社區田園調布建案以外住戶使  
03 用，再根據公用天然氣事業用戶管線設備裝置計費準則第8  
04 條，被告在向瓦斯公司申請設計安裝時，必須填寫「新設裝置  
05 申請單」或「用戶書面約定契約」。然被告未提供這些單據來  
06 證明當初申請瓦斯外管線（本支管）時戶數，僅提供原告1份  
07 估價單，該估價單顯示戶數被修改為86戶，實際設計跟施工以  
08 及目前使用結果卻是外管供326戶使用。被告要求瓦斯公司在  
09 外管線上預留給2期未來接管用，這表示被告早已計畫瓦斯管  
10 申請設計是供給足夠326戶，而非只有86戶，事實也是326戶共  
11 用1條外管。

12 (五)依據雙方簽訂的買賣契約書中，僅寫明由買方負擔，並未提及  
13 分攤計算方式。原告在得知瓦斯外管線（本支管）收費計算方  
14 法時間，是在本支管施工完成後且即將交屋前之109年，顯示  
15 由86戶負擔326戶之管線費用，由於實際的估價發生在1、2期  
16 都取得建築許可證後，而且設計圖和施工結果，顯示1條外管  
17 供326戶使用，並且還預留管線給2期，被告實際上係規劃以32  
18 6戶進行設計共用1條管線。然而，原告交屋在即，只能被動同  
19 意被告事先預立爭議條款內容，才能履行合約交屋，如不願意  
20 以該條款履行付款，則無任何磋商餘地，且兩造當時不具契約  
21 自由和平等之基礎。原告身為買受人之住戶，明顯並無主動與  
22 被告交涉、協商該條款內容的機會與能力。田園調布建案第1  
23 期建照取得時間為106年4月18日、第2期所有建照取得時間為1  
24 07年11月27日，訴外人欣隆天然氣公司實際估價時間為108年4  
25 月8日，第1期交屋時間為109年間。以內政部特針對本案以105  
26 法規函釋說明，原告依消費者保護法第17條之1，要求被告舉  
27 證原告同意幫2期負擔費用證據，但被告無法提供。根據消費  
28 者保護法第11條，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消  
29 費者之解釋。被告很明確地是將326戶瓦斯外管之本支管費用  
30 讓1期之86戶去分攤，且未提出直接證據證明以86戶作為瓦斯  
31 外管線（本支管）申請，且未得到原告同意幫2期支付外管費

01 用。因此，被告從每位原告身上獲得分攤費用後的差價為前述  
02 計出之55,965元，5人共計有279,825元。當初被告提出之估價  
03 單模糊了1期住戶之認知，導致消費者多付部分費用，但建商  
04 不能利用前揭買賣契約書及公共事業瓦斯估價單模糊地帶，讓  
05 消費者在不明不白的情況下吃虧。原告一生中可能只有能力買  
06 1次房子，然而被告身為建商，卻是持續在蓋房子，對瓦斯管  
07 線需要多少配置，比住戶更清楚，在這種訊息、信息不對等情  
08 況下，消費者更需要得到公平對待和透明的信息。原告等86戶  
09 之住戶，雖然迫於無奈支付了費用，但事實有326戶使用這條  
10 管線，原告訴求只是回歸平均分擔費用原則，將多繳的部分要  
11 求被告退回，爰依法提起本訴等語。

12 (六)並聲明：被告應給付原告279,825元，及自起訴狀繕本送達被  
13 告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

14 二、被告則略以：

15 (一)爭議之田園調布建案，分2區，A區及B區，B區又分3期，交屋  
16 順序為A(86戶)-B3(48戶)-B1(96戶)-B2(96戶)。目前為A、B  
17 3、B1均已經交屋，B2尚在興建中還未交屋。本件爭議之瓦斯  
18 管線費用，收取情形為僅A區有依據預售屋契約約定收取外管  
19 費用，B3、B1區，因為訴外人欣榮天然氣公司請款單上並無請  
20 外管費用，被告也未向B3、B1住戶再為請求；至於B2部分，尚  
21 未交屋。

22 (二)本件瓦斯管線(關於本支管之外管)之法律關係，說明如下：

23 1.按土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，  
24 及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不  
25 得排除之、動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有  
26 人，取得動產所有權。民法第773條、第811條明文。查被  
27 告所建的「田園調布」建案，分成A、B兩區，原告所購買者為  
28 A區，屬於被證1.福民街上方的區域，福民街下方的區塊規劃  
29 為B區，此觀諸當初地主委託建設公司申請新設置瓦斯管線之  
30 裝置圖可知，對照被告建築前申請之地籍圖可知瓦斯管線埋設  
31 在福民街上，而「福民街」為「私設道路」，其所在之地號為

01 「基隆市○○區○○段000○○000○○000○○000號地號」，  
02 該等地號的所有權人均為地主陳煥天，但該私設巷道土地並未  
03 在建築基地。建築前附近有公共事業的瓦斯管線僅有「深澳坑路」  
04 (12M)道路上，福民街尚並無瓦斯管線，地主為求瓦斯管  
05 線可以通到他與被告合建之建案上，故委託被告公司找瓦斯公  
06 司新設置瓦斯管線，從「深澳坑路」拉1條管線到田園調布A區  
07 處，讓A區可以有天然瓦斯使用，訴外人欣榮天然氣有限公司  
08 設置福民街上瓦斯管線之裝置圖之由來。按前揭民法第773  
09 條、第811條規定可知，瓦斯管線所有權係屬福民街地主陳煥  
10 天所有。地主不同意其他非地主合建的建案使用，故地主陳煥  
11 天遂於108年11月15日，以台北市成功郵局第001712號函存證  
12 信函告訴外人欣榮天然氣有限公司，說明：「瓦斯管線是他出  
13 資設立的，他有所有權」，其他人需取得他書面同意始得使用  
14 福民街上的瓦斯管線。而原告等系購買A區的建案，其為管線  
15 圖「福民街」的上方部分，管線圖「福民街」的下方部分，則  
16 有特別標示為「B區預定地」；A區的買方所簽訂的「房地預定  
17 買賣契約書」其中「第2條：土地房屋標示一、土地坐落：基  
18 隆市○○區○○段000○○00000○○00000 地號土地(如因分割、  
19 合併或地籍重測而有所變動，則依新地號、新面積標示為準)  
20 …」，對照地籍圖，正是福民街上方的部分土地，對照管線設  
21 置圖，A區正是「深澳坑路」所拉管線的最末端，A區又是最先  
22 要完工的建築區，若A區要享用天然瓦斯管線的便利，必定要  
23 將管線拉到A區，否則無法使用，故A區對於福民街上的瓦斯管  
24 線的裝設是必須單獨存在，若無完成福民街上的管線架設，則  
25 無法供應A區便利的天然瓦斯。原告主張費用「瓦斯管線」係  
26 指本文所述「所有權」歸地主的管線，地主已經先付費並依法  
27 取得「瓦斯管線所有權」，且出具同意書給被告，讓被告交付  
28 「使用權」給「田園調布」A區住戶使用。田園調布案瓦斯管  
29 線申請工程，屬「申請裝設戶之所在地尚未裝設本支管」，可  
30 詳A區欣榮天然氣公司裝設工程費估價單，該申請的日期是105  
31 年5月11日，裝設地址為「基隆市信義區福民街」，申請「欣

01 榮天然氣有限公司裝設工程」、「新戶」，申請時「欣榮天然  
02 氣有限公司裝設工程」以A區建築執照為前提而申起。故在A區  
03 工程進行到建築物結構體完成前，被告通知訴外人欣榮天然氣  
04 公司現場履勘，並劃出如被證1「欣榮天然氣有限公司設置福  
05 民街上支瓦斯管線之裝置圖」以利施作及估價，出圖時間為10  
06 8年4月10日(以右下方用印時間為準)，其基地裝置位置為「基  
07 隆市福民街43巷旁」，對照B區對面的巷道是福民街55巷、61  
08 巷、67、69、71等數字越大去編設；顯見基地裝置位置「基隆  
09 市福民街43巷旁」針對A區福民街43巷以上數字較小巷道設  
10 置，可見本件是為A區(86戶)申請「設置福民街上43號旁支  
11 瓦斯管線之裝置」。

12 2.原告雖主張「溢收瓦斯管線費用」，但所謂之「公平原則」，  
13 是在法律無明文規定，或依據法律規定適用之後，造成違反公  
14 序良俗、誠信原則之情形下，所探討之原則。原告以前述計算  
15 方式(即：13,021,882除以326=39,945)來主張被告僅得收取  
16 外線瓦斯管線裝置費39,945元不合法，並無理由。被告係依據  
17 兩造間契約關係，收取「外線瓦斯管線裝置費」，並非無法律  
18 上之原因，所以，原告等主張「不當得利」要求返還、給付，  
19 顯然誤用。依據雙方簽立「田園調布A」的預售屋房地契約，  
20 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  
21 斯配管，由買方負擔」，且是合法。因根據當時預售屋定型化  
22 契約應記載及不得記載事項第13條規定制定。本件A區住戶依  
23 據雙方「田園調布A」的預售屋房地契約，其外管部分費用，  
24 約定由買方負擔，應為13,021,882元，但是，被告僅向原告收  
25 取每戶95,909元，並非收到原來契約約定之每戶應計算收到15  
26 1,417元，被告本件還少收了55,508元，原告才是少付了55,50  
27 8元之得利之人。

28 3.至於原告等主張分攤「外線瓦斯管線裝置費」的戶數要以A區8  
29 6戶加上B區240戶(B3-48戶，B1-96戶B2-96戶)不合法：因為  
30 「外線瓦斯管線裝置費」是出現在A區86住戶契約內，且A區86  
31 戶是單獨區域，最先開工且完成，也是價錢賣的最便宜的一

01 批，換言之，就是享受不動產增值最多的區，此從A區其中一  
02 住戶提起之110年度北簡字第3414號判決(下稱前案)，在訴訟  
03 中移轉「福民街41-1號」買入時約16.7萬/坪，賣出時約23.3  
04 萬/坪，扣掉買價有361萬之差額增值(參實價登錄)即可知。該  
05 B區即使不完工，均不影響A區住戶要居住、要透過外管而使用  
06 便利的天然瓦斯的需求。B區即使沒有使用設置之外管，也不  
07 影響被告將「所有權」移交到A區各戶手中，故B區與A區從管  
08 線設計圖就可以看出，即使沒B區存在，A區仍在管線的末端，  
09 本來就要將管線拉這麼長的位置，才可以滿足A區住戶的使用  
10 要求，管線越長，拉管的費用就更高，要B區的住戶去承擔A區  
11 的管線設置費用，被告認為反而是不公平的。又B區取得「外  
12 線瓦斯管線」使用權，是依據所有權人即「外管線」所附「不  
13 動產」之地主陳煥天交付，A區住戶沒有「外線瓦斯管線」所  
14 所有權，無任何法律基礎交付給B區任何物或權利，原告之A區住  
15 戶自不能要求B區的買方付任何對價，故原告等要求B區住戶加  
16 入分擔A區外管費用除數基數，等同要求B區住戶付對價給A區  
17 住戶，設若允許此情(假設語氣非表自認)，才真正會造成A區  
18 住戶「不當得利」。「外線瓦斯管線」所有權非屬於被告，被  
19 告也無權要求B區住戶給付任何對價，故原告等以計算方式【1  
20 3,021,882/326(將B區的240戶加入)=39,945】來主張被告僅得  
21 收取A區各住戶外線瓦斯管線裝置費39,945元，不合法也不公  
22 平，甚至是要被告處分他人之物，要被告對地主的「外線瓦斯  
23 管線」為處分(收錢跟退錢)，被告沒法律上原因可以這樣做。

24 4.原告雖舉消費者保護法第11條及第17條之1、援引內政部地政  
25 處之函文(其內容為：…五、次查「企業經營者在定型化契約  
26 中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑  
27 義時，應為有利於消費者之解釋。」、「企業經營者與消費者  
28 訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉  
29 證責任。」消費者保護法第11條及第17條之1定有明文。是  
30 以，預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，  
31 由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。本案業者於簽訂

01 預售屋買賣契約，就基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦  
02 斯配管費用〈簡稱外管費用〉，究由「各期買受人」抑或「第  
03 一期買受人」分擔，應由業者賣方本平等互惠之原則，並就買  
04 方於簽約時，是否即同意負擔該開發區包括後期建案之外管費  
05 用，負舉證責任。參本院卷第65至67頁)，作為要求被告「舉  
06 證」作為攻防的主張依據，惟此內政部地政司回答，被告認為  
07 顯有未考量現實狀況之情事。

08 5.A區是因區域位置關係係外管線的最末端，其他B區都是在他的  
09 管線前端。在A區買賣及簽立契約時，被告必定告知、原告也  
10 可以觀察到現場因為沒有外管，所以要設置「外管」使A區可  
11 以成為該區域唯一有天然瓦斯供應的建案。當時B區也未開  
12 賣，A區買方不可能將B區買方狀況考慮進去；原告5人中僅有1  
13 位原告鄭育奇有於108年11月7日簽約時，B3已經開賣，現場銷  
14 售人員一定有向他介紹A、B區區別性及外管線的位址，原告鄭  
15 育奇選擇A區房子(可能考慮交屋快慢，同時都有天然瓦斯可以  
16 用，或環境、地點、方位、面向、價錢、付款期程…等等因  
17 素)，更不可能不知道B區因在管線前端，也有天然瓦斯可以  
18 用，外管費用均為實報實銷(因A區跟B3契約內容關於外管都是  
19 同樣的約定)。

20 (三)依據欣隆天然氣公司113年7月22日基然業展字第1130700067號  
21 文及後附亞青建設105申請書(下稱105申請書)、2份地主同意  
22 書(108年7月26日)、1份亞青公司天然管線裝設同意書(108年7  
23 月26日)，其回文內容為：「…本司於管線規劃設計，係依用  
24 戶申請戶數計算天然氣使用量，以換算管線口徑，避免無法滿  
25 足申請用戶使用。」附件105申請書抬頭為「用戶委託本公司  
26 全部管線裝置申請書」是亞青公司員工，於105年5月11日所填  
27 寫的；105申請書裡有出現「注意事項1…2. 申請同時請繳估  
28 價設計費100元(營業用500元)。3. 如遇私路權糾紛，請申請人  
29 自行解決。」申請書左邊最下欄「此欄為本公司填寫:用戶編  
30 號A000000-000000共86戶、B000000-000000共96戶、C000000-  
31 000000共96戶、D000000-000000共48戶」、下面欄「估價設

01 計費:32600元」、右欄「推廣員駱明威」「設計人員:空  
02 白」、下面框框外寫共326戶。本件申請瓦斯管線係依據「天然  
03 氣事業法」,其收費標準根據「天然氣事業法」第35條的法  
04 律授權,訂出100年8月1日「公用天然氣事業用戶管線設置裝  
05 備計費準則」(下稱計費準則)。計費準則第8條:「事業供應  
06 用戶天然氣所裝置之管線設備符合下列條件,並經事業與用戶  
07 書面約定者,本支管之敷設費用,得由用戶自行負擔部分之裝  
08 置成本:一、申請裝設用戶之所在地區,尚未裝置本支管。  
09 二、本支管敷設成本經合理估計,於耐用年限內無法經由從量  
10 費回收。三、應備本支管裝置費用之計費方式及金額,以書面  
11 方式交付管線裝置申請人或用戶確認。」「計費準則」有「附  
12 表一公用天然氣事業裝置業務部門非工程類裝置業務計費項目  
13 及金額」(附件2)、及「附表二裝置業務計費與成本調節表」  
14 (附件3),其中附件1內容有提及「得向用戶收取費用之金額」  
15 項下「估價設計費」家庭用戶100/戶;商業用戶、服務業用戶  
16 500/戶,從表格左上方有出現【/戶】可知其是用戶為收「估  
17 價設計費」的計算基礎。本件田園調布105年5月11日填具105  
18 申請書時,並未有任何一區建築執照申請;在105申請書裡  
19 「注意事項1...2.申請同時請繳估價設計費100元(營業用500  
20 元)剛好符合「計費準則」附件1內容有提及「得向用戶收取費  
21 用之金額」項下「估價設計費」家庭用戶100/戶;商業用戶、  
22 服務業用戶500/戶;也符合瓦斯公司回文提及「...本司於管線  
23 規劃設計,係依用戶申請戶數計算天然氣使用量...」後附的  
24 「105申請書」所「估價設計費」收費的標準就是以1戶100元  
25 計收,故「105申請書」框框外寫326戶,框框內則寫「估價設  
26 計費:32,600元」;故函詢來之105申請書時實則被告公司繳交  
27 的是估價設計費。因為105申請書填寫時瓦斯公司需要收1筆估  
28 價設計費,故承辦員工就已跟地主在「談」合建「規劃的戶數  
29 數量」報告給瓦斯公司,據以繳交「估價設計費」,此從「10  
30 5申請書」左邊最下欄「此欄為本公司填寫:用戶編號A000000-  
31 000000共86戶、B000000-000000共96戶、C000000-0000000共9

01 6戶、D000000-000000共48戶」，此ABCD編號乃是瓦斯公司內  
02 部人員填寫分類的，與現實中106以後申請建照的順序不同可  
03 知。「105申請書」「估價設計費」的右欄「推廣員:駱明威」  
04 「設計人員」卻為空白，表示根本就還未開始設計。瓦斯公司  
05 的人員在「105年5月11日申請時」及000年0月0日出具設計圖  
06 前的履勘時，均告訴被告承辦人員，表明瓦斯公司拉管線的相  
07 關法律規定，他們管線設計寬度、進出量，不會只有設計給田  
08 園調布建案使用，還要包括其他依據瓦斯公司組織章程適用  
09 「天然氣事業法」(公益性質之法律)的規定，他們一定要設計  
10 夠該條路管線周圍的人(包括家庭及事業體)使用，引起福民街  
11 地主的強烈不滿。瓦斯管線設計圖是在108年4月10日瓦斯公司  
12 主管用印，瓦斯公司回文後附的地主設置管線同意書時間為00  
13 0年0月00日出具；後來地主得知「福民街內管線(本支管即外  
14 管)設計的使用量」是要規劃到全部道路周圍所有用戶都可使  
15 用時，甚為憤怒，於108年11月25日寄存證信函給瓦斯公司若  
16 他人要使用福民街內之瓦斯管線(即本支管)須徵得地主同意之  
17 存證信函，應該是覺得他花錢在他自己土地上拉管線，別人為  
18 何可以不用花錢(本支管)就可以享用，也表示忿忿不平吧。福  
19 民街的瓦斯外管(本支管)確實給所有福民街周圍非田園調布建  
20 案之人使用，且也沒有收本支管費用，此參福民街63號1樓、  
21 福民街63號3樓、福民街63號4樓111年間申請拉瓦斯管線，本  
22 支管均未收費，其估價單上所引用的法條均同被告，為計費準  
23 則第8條；另113年8月2日深澳坑路6巷282號4樓住戶(A區被證1  
24 設計圖上方富貴新村的用戶)，也提出使用福民街瓦斯管線申  
25 請，其他周圍就被告所知還有很多非被告建案住戶要申請使用  
26 福民街的本支管，礙於個資保護的問題，被告不便取得，但被  
27 告基於認識而取得的資料已足證明，當初瓦斯公司雖以326戶  
28 為申請費收取之標準，但其設計本支管的量體及費用是基於瓦  
29 斯公司依循的主管機關的法規去設計，並依據主管機關所頒定  
30 的計費準則收費，這是基於公益的考量，被告也無從置喙，被  
31 告僅是依據契約及依據瓦斯公司開出的請款單計算收費。據瓦

01 斯公司開出的請款單，被告公司B1-3的請款單可知，瓦斯公司  
02 是以各個使用執照申請為單位來計價，A區之後的各個申請案  
03 均未收本支管(外管)的費用等語置辯。

04 (四)並聲明：原告之訴駁回。以及如受不利判決，願供擔保請准宣  
05 告免為假執行。

06 三、本院得心證之理由：

07 (一)本件雙方已經不爭執事項如下：

08 1.原告主張其等係與被告簽立房屋買賣契約，購買基隆市田園調  
09 布建案預售屋，簽約日期及交屋會辦單上日期，各如前所述，  
10 原告並未與地主簽立契約，地主同意訴外人欣隆天然氣公司於  
11 其私人既存道路的土地上鋪設瓦斯管線，瓦斯公司設計與施作  
12 後顯在A區與B區共用同1條瓦斯本支管(瓦斯外管線)，而田園  
13 調布建案共2期，第1期86戶、第2期240戶，故總戶數為326  
14 戶，均共用同1條瓦斯本支管事實；被告確實有於交屋時，向  
15 包括原告在內之A區住戶，收取前述金額之瓦斯管線設置費用  
16 等情，被告並無爭執，並有交屋會辦單、訴外人欣隆天然氣公  
17 司裝置工程費估價單影本、費用分攤明細表、內政部函等件可  
18 證。

19 2.被告不爭執原告在簽立前述房屋買賣契約，雙方均未討論或約  
20 定將如何計算收費分擔等節。

21 3.兩造對於原證3係被告交付原告之瓦斯管線費用計算說明(見  
22 本院卷第39頁)，被告於說明中表示：本支管(俗稱：外管)  
23 13,710,034元因議價後為13,021,882元，由被告給付，但表內  
24 管及表外管費用則以上述方式由包括原告在內之86戶住戶平均  
25 分攤，並計算出本件每戶請求之金額55,965元事實經過並不爭  
26 執。

27 4.被告對原告主張於前述購屋日期所適用內政部公布「預售屋買  
28 賣定型契約化應記載及不得記載事項」規定，瓦斯管線本支管  
29 (外管)由買方支付，瓦斯表內管及表外管(內管)由賣方支付等  
30 節，並無爭執。

31 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17  
02 9條規定明確。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實  
03 有舉證之責任，此為民事訴訟法第277條本文定有明文。查：  
04 原告以兩造雖有於前揭買賣契約中，約定由原告負擔瓦斯裝置  
05 費，但雙方約定時並非同意被告可任意計算要求原告支付，則  
06 依前述內政部地政司釋義函，被告並無舉證原告於簽約時同意  
07 負擔該開發區包括後期建案之外管費用，原告同意依據前揭內  
08 政部公布預售屋買賣定型契約化應記載及不得記載事項規定，  
09 由身為買受人之原告分攤瓦斯管線本支管(外管)費用等情，承  
10 前所述，被告雖無爭執，但卻抗辯：雖於109年3月彙算瓦斯管  
11 線費用，但原告依106年簽立契約處理，故被告本來可以收取  
12 前述外管費用，但被告覺得不要算這麼高，所以才用較低金額  
13 之內管支出，計算86戶分攤代替收外管之費用，亦即，被告本  
14 來可請求原告外管費用除以86戶，但覺得金額過高，若原告不  
15 去支付費用就無法通瓦斯管線，故才會出現以內管支出計算分  
16 攤費用打折金額云云。

17 (三)然而，依據卷存105年12月29日內政部命令，預售屋定型化契  
18 約應記載及不得記載事項壹第13點規定，預售屋基地範圍內不  
19 得收取費用，預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之瓦斯管  
20 線費及相關費用，依買賣契約自由原則，兩造既於預售屋買賣  
21 契約中，約定天然瓦斯由被告公司代辦申請手續，裝設費用由  
22 用戶自行負擔，則依前命令，僅得就預售屋基地範圍外銜接公  
23 用事業外管線之瓦斯管線費及相關費用，約定由原告負擔，並  
24 無被告抗辯所計算之依據係以內管支付費用作為原告應攤還計  
25 價之理。亦即，兩造均無爭執依締約時前揭命令及預售屋定型  
26 化契約應記載及不得記載事項壹第13點規定，被告所代墊之外  
27 管裝置費用已約定由買方之原告負擔等情，應屬可認。

28 (四)然而，就該總額為13,021,882元外管設置費用，究竟僅由原告  
29 之A區86戶負擔，或應由包括原告及其他區總戶數共326戶均分  
30 計算一事，兩造於締約並無約定，但由被告申請時填載之戶號  
31 及總戶數，確實為原告主張之326戶予以觀之，原告主張均屬

01 田園調布建案之各區預計戶數，且為被告所明知並得在預售屋  
02 買賣契約中約定由買受之住戶負擔，應非無由。被告雖以縱以  
03 外管設置費用13,021,882元計算均攤費用，亦應以申請時之單  
04 位即A區86戶予以均攤，則計出應為每戶151,417元云云，亦無  
05 說明何以105年5月11日所申請管線裝置，即係以A至D區共計32  
06 6戶為基礎，但向原告請其款項時卻以部分戶數即86戶計算外  
07 管設置費用之分攤，此有訴外人欣隆天然氣公司函覆本院之函  
08 文及相關申請資料（見本院卷第287至294頁）可查。則原告雖  
09 然不爭執依兩造前述契約約定，其應負擔本支管之俗稱外管之  
10 設置費用，但其主張被告原即已以田園調布建案共2期、總戶  
11 數326戶申請共用相同瓦斯本支管，卻僅由其中第1期86戶分攤  
12 該全部費用，且並無在締約時告知該情形，無從認為原告已有  
13 同意如此計算方式，則非無由。是以，被告得向原告收取之每  
14 戶本支管（外管）設置費分攤，應以原告主張之總金額13,02  
15 1,882除以326戶平均分攤，始為合理，則原告主張因此計出每  
16 戶為39,944元，被告當初卻向原告每戶收取95,909元，故於被  
17 告以不明計算之會辦單收取之55,965元部分為超收款項，被告  
18 既無法舉證證明兩造締約時已就被告抗辯之計算方式有合意，  
19 或嗣後業經原告同意，則原告以被告收取逾39,944元部分，非  
20 屬兩造契約約定由原告每戶應負擔之瓦斯裝置費用範圍，被告  
21 依法無從收取，其超收之55,965元即屬無法律上之原因，被告  
22 本得向其他住戶要求分攤，則被告因此受有利益，致原告受損  
23 害，則原告請求被告應返還該超收之費用分攤利益共計279,82  
24 5元，即非無理由。

25 五、綜上所述，原告主張其雖依約應負擔被告申請辦理本支管  
26 （外管）之外管瓦斯設置費用，但被告顯於105年間即以總  
27 戶數326戶為申請，既屬被告可得認知之使用本支管戶數，  
28 卻隱瞞該事，締約時不向原告告知，又於計算時以不得約定  
29 由原告負擔費用之內管費用，除以包括原告在內之A區住戶  
30 僅86戶而為分攤，此既非兩造約定或法規明文之計算方式，  
31 且原告亦無同意該等計算方式，被告就原告前述主張計算方

01 式之外增收之每戶55,965元，即屬無法律上之原因而為收  
02 取，造成原告受有溢繳負擔費用之損害，堪稱事實。從而，  
03 原告依據兩造間契約關係及不當得利等之法律關係，請求被  
04 告給付原告依法計算溢繳之279,825元（即原告5人每人55,9  
05 65元），及自起訴狀繕本送達被告之翌日，即113年4月19日  
06 （見本院卷第91頁）起，至清償日止，按週年利率5%計算  
07 之利息，為有理由，應予准許。

08 六、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告敗  
09 訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣  
10 告假執行。本院並依同法第392條第2項，依被告之陳明，諭  
11 知被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於  
13 判決結果不生影響，爰不一一論列；至於被告所舉本院前案  
14 判決，因其理由所採取之事實及證據範圍，與本件已不相  
15 同，且原告亦非相同，則本院依法認定如前，並不受其拘  
16 束，均併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。  
18 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。。

19 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日  
20 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

21 以上為正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明  
23 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  
24 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 29 日  
27 書記官 蘇冠璇

28 訴訟費用計算書

29 項 目	金 額 (新臺幣)	備註
30 第一審裁判費	2,980元	

01 合 計

2,980元