

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第839號

上訴人 和光建設股份有限公司

法定代理人 吳和禧

訴訟代理人 高煒輝律師

被上訴人 李紹齊

潘安宸

謝芬

徐幼妹

李曉霞

張希宗

徐孝賢

陸永祥

蔣秉達

賴亭吟

楊素媛

楊汶道

陳麗茹

鄭文淋

駱涵盛

共 同

訴訟代理人 范碩峰

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣士林地方法院108年度訴字第217號第一審判決提起上訴，本院於109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人分別與上訴人簽訂房屋土地買賣合約書（下稱系爭合約），向上訴人購買位於新北市○○區○○路0段「○○○○○」建案（下稱系爭建案）之新成屋，合計13戶（下合稱系爭13戶房屋）。系爭13戶房屋購買時天然瓦斯管線設備已安裝完成，屬房屋配備，瓦斯管線設備費用應已包含於買賣價金內，無須另為給付，且系爭合約並未約定瓦斯管線設備費用由被上訴人負擔，上訴人亦未於被上訴人看屋、簽約時告知該費用由被上訴人負擔並經被上訴人同意，詎上訴人竟於被上訴人另外交付之預收款中，扣除每戶瓦斯管線設備費用新臺幣（下同）4萬9536元，乃無法律上原因獲取不當利益，應返還予被上訴人。另因前開情事，被上訴人歷經多次協商討論、洽詢機關、諮詢律師等，無端耗費時間精力，致人格權受有相當侵害，上訴人應負不完全給付之損害賠償責任，賠償如原判決附表所示每戶精神慰撫金1萬元。爰依民法第179條、第182條第2項、第227條第2項、第227條之1、第195條第1項規定，求為命：(1)上訴人應給付被上訴人如原判決附表所示之金額，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。(2)上訴人應給付被上訴人李紹齊、潘安宸、謝芬、徐幼妹、李曉霞、張希宗、徐孝賢、陸永祥、楊素媛、楊汶道、駱涵盛各1萬元，給付被上訴人蔣秉達、賴亭吟、陳麗茹、鄭文淋各5000元之判決。

二、上訴人則以：瓦斯管線設備費用屬於系爭合約第5條第2項：「有關買賣時發生之契稅、印花稅、登記規費、設定費、火險及地震險費、代辦費等費用，均由買方負擔」之「代辦費」或「規費」，自應由買方即被上訴人負擔。上訴人委託之代銷公司人員於銷售時均會口頭告知瓦斯管線設備費用由買方負擔，上訴人開立之預收款收據、發票、產權登記費用明細表亦有記載瓦斯管線設備費用為代收轉付，被上訴人於收受預收款收據、發票、產權登記費用明細表時均未表示不

01 同意，且未為任何保留意思，堪認已默示同意負擔瓦斯管線
02 設備費用，自不容事後再為爭執等語，資為抗辯。

03 三、本件經原審判決上訴人應給付被上訴人如原判決附表所示之
04 金額，及自民國（下同）108年3月16日起至清償日止，按年
05 息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴（原判決駁回
06 被上訴人請求精神慰撫金部分，未據被上訴人聲明不服，已
07 告確定，以下茲不贅述）。上訴人不服提起上訴，並上訴聲
08 明：(1)原判決關於命上訴人給付如原判決附表所示金額計64
09 萬3968元本息部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一
10 審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴
11 駁回。

12 四、兩造不爭執之事實：

13 (一)欣芝實業股份有限公司（下稱欣芝公司）於104年11月10日
14 為系爭建案完成瓦斯管線設備安裝（含公用天然氣事業用戶
15 管線設備裝置計費準則第4條所定之表外管、表內管、本支
16 管及附著於輸氣管線上之其他相關設備），上訴人並已付清
17 費用總計1600萬元。

18 (二)上訴人於105年4月1日取得系爭建案使用執照，系爭13戶房
19 屋於105年5月4日辦理第一次登記，上訴人登記為所有權
20 人。於105年9月至107年4月間，上訴人分別與被上訴人就系
21 爭13戶房屋簽訂系爭合約（為上訴人擬定之定型化契約），
22 並於105年10月至107年5月間，完成所有權移轉登記予被上
23 訴人，均係成屋買賣。

24 (三)上訴人將瓦斯管線設備費用1600萬元分攤予系爭建案共323
25 戶負擔，每戶負擔4萬9536元，被上訴人支付瓦斯管線設備
26 費用之金額與日期如原判決附表所示。上訴人係自被上訴人
27 於簽約時依系爭合約第13條第2項繳納之預收款中扣抵該費
28 用。

29 (四)上訴人於被上訴人簽約並繳納預收款時，有透過合作之地政
30 士事務所簽發預收款收據（記載預收之土地登記費、設定費
31 【加火險費】、印花稅、契稅、及代辦手續費用，並俟產權

01 移轉登記完畢後多退少補等語）予被上訴人，嗣於交屋時，
02 另提供被上訴人發票（記載代收轉付、瓦斯費、49,536等
03 語）及產權登記費用明細表（記載規費、天然瓦斯、49,536
04 等語）。

05 五、得心證之理由：

06 (一)系爭合約有無約定由被上訴人負擔瓦斯管線設備費用？

07 1.按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，
08 消費者保護法第11條第2項定有明文。查系爭合約為上訴人
09 為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契
10 約，此為兩造所不爭執（見原審卷第485頁），系爭合約條
11 款如有疑義時，依上規定，其風險應由擬定契約之上訴人承
12 擔，而為有利於消費者之解釋。

13 2.上訴人辯稱：瓦斯管線設備費用應屬於系爭合約第5條第2項
14 約定之代辦費或規費云云。查系爭合約第5條第2項約定：
15 「有關買賣時發生之契稅、印花稅、登記規費、設定費、火
16 險及地震險費、代辦費等費用，均由買方負擔。土地增值稅
17 由賣方負擔，並同意按一般稅率辦理申報，如有遲延申報，
18 而可歸責於買方之事由，其增加者該增加部分由買方負擔」
19 （見原審卷第36頁）。自文義觀之，該條款係針對「買賣時
20 所發生費用」之負擔而為規範，且由該條款所明列之契稅、
21 印花稅、登記規費、設定費、火險及地震險費、代辦費、土
22 地增值稅，均屬買賣房地時所會發生之費用，益可明證，另
23 依消費者保護法第11條第2項「定型化契約條款如有疑義，
24 應為有利於消費者解釋」之規範意旨，亦應採相同解釋。又
25 瓦斯管線設備費用，欣芝公司於104年11月10日為系爭建案
26 完成瓦斯管線設備安裝時即已發生，上訴人並已付清費用16
27 00萬元，而上訴人於105年4月1日取得系爭建案使用執照，
28 於105年5月4日登記為系爭13戶房屋之所有權人，於105年9
29 月至107年4月間，上訴人與被上訴人就系爭13戶房屋簽訂系
30 爭合約，於105年10月至107年5月間，完成所有權移轉登
31 記，由上開時程可知，瓦斯管線設備費用乃13戶房屋買賣前

01 即已發生之費用，並非買賣時所發生費用，故非系爭合約第
02 5條第2項約定所要規範之對象。況且，被上訴人未曾委託上
03 訴人處理系爭13戶房屋之瓦斯管線設備事宜，自無所謂瓦斯
04 管線設備事宜之代辦費用，另所謂規費，係指機關或學校依
05 規費法或相關法令之規定，基於使用及受益者付費原則，予
06 以徵收之費用，瓦斯管線設備費用顯與此有所不同。準此，
07 瓦斯管線設備費用並不屬於系爭合約第5條第2項約定中之代
08 辦費或規費，應為明確。

09 3.又依不動產經紀業管理條例第4條第2款規定，成屋係指領有
10 使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。成屋建
11 造依規定有配置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過
12 程中，當依該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築
13 使用執照，接通水、電、天然瓦斯。另成屋買賣定型化契約
14 應記載事項第9點第1款規定，買賣標的物之水電費、瓦斯費
15 等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由
16 買方繳納，此規範係以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使
17 用狀態為前提。故消費者於簽訂成屋買賣契約時，應已完成
18 該等管線配置及接通，且交屋後即可供居住使用，因水、電
19 力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管
20 線費用（內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函採
21 相同見解，見本院卷第177頁），故如要令消費者負擔瓦斯
22 管線設備費用，基於契約自由原則，固無不可，惟應在契約
23 中就此明確記載。本件瓦斯管線設備費用並不屬於系爭合約
24 第5條第2項約定中之代辦費或規費，已如前述，而上訴人復
25 未指明系爭合約有何其他由被上訴人負擔瓦斯管線設備費
26 用之約定，則系爭合約並未約定由被上訴人負擔瓦斯管線設
27 備費用，當可認定。

28 (二)被上訴人是否已默示同意負擔瓦斯管線設備費用？

29 1.按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，
30 足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特
31 別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默

示之意思表示（最高法院109年度台上字第1439號判決意旨採相同見解）。

2.上訴人復辯稱：上訴人委託之代銷公司人員於銷售時均會口頭告知瓦斯管線設備費用由買方負擔，上訴人開立之預收款收據、發票、產權登記費用明細表亦有記載瓦斯管線設備費用為代收轉付，被上訴人於收受預收款收據、發票、產權登記費用明細表時均未表示不同意，且未為任何保留意思，堪認已默示同意負擔瓦斯管線設備費用云云。

3.經查，證人王真卿（上訴人委託代銷之合盈廣告有限公司負責人）證稱：被上訴人謝芬、陸永祥、徐幼妹、李紹齊所購買房屋，係伊負責洽談銷售，李紹齊部分是和李啟銘洽談，伊會告知買方預收款包含瓦斯管線費，並出示產權登記費用明細表給買方過目，如買方有問到管線費用，伊會說若不付上訴人不會賣，買賣就不成立等語（見原審卷第404、405頁）。惟經證人李啟銘（被上訴人李紹齊父親）證稱：簽約及收預收款時，證人王真卿沒告知預收款包含瓦斯管線費，也沒說如不付瓦斯管線費買賣就不成立，也沒有給其過目產權登記費用明細表等語（見原審卷第409頁），證人王真卿即改稱：伊就是給他們過目產權登記費用明細表，說預收款就是支付這些項目，證人李啟銘沒有問伊，伊就沒有特別說包含管線費用，被上訴人謝芬、陸永祥有無問不太記得了等語（見原審卷第409頁），嗣又改稱：伊口頭說明產權登記費用明細表時都會說有瓦斯管線費，因為這筆費用最高等語（見原審卷第409頁）。考諸證人王真卿對於有無口頭告知買方預收款包含瓦斯管線設備費用乙節，證詞反覆不一，且證人王真卿經營之合盈廣告有限公司與上訴人有合作關係，則前開證言是否屬實，實值存疑，自難憑證人王真卿之證詞即認代銷公司人員於銷售時均會口頭告知被上訴人瓦斯管線設備費用由買方負擔。

4.再者，被上訴人交付預收款時，上訴人固會交付預收款收據予被上訴人，惟預收款收據記載：「…預收之土地登記費、

01 設定費（加火險費）、印花稅、契稅、及代辦手續費用，並
02 俟產權移轉登記完畢後多退少補」等語（見原審卷第85
03 頁），並無任何「瓦斯管線設備費用」之字樣，證人李啟銘
04 就此亦證稱：瓦斯管線設備費用沒有明列在預收款收據中，
05 伊不知要付這筆費用等語（見原審卷第408頁），實難認被
06 上訴人由該等內容即得知悉預收款包含支付瓦斯管線設備費
07 用。

08 5.而於交屋時，上訴人退還所餘預收款，另交付發票及產權登
09 記費用明細表予被上訴人（見原審卷第85、96頁），其中就
10 上訴人已扣除之瓦斯管線設備費用每戶4萬9536元，固有記
11 載「代收轉付」、「瓦斯費」、「規費—天然瓦斯」等語，
12 但依瓦斯費、天然瓦斯文義，一般係指使用瓦斯、天然瓦斯
13 所生費用，實難讓人知悉係與瓦斯管線設備費用有關。證人
14 李啟銘對此並證稱：交屋時，上訴人退還剩餘預收款，伊才
15 看到天然瓦斯49,536元，當下沒有覺得有問題，因是寫天然
16 瓦斯，不是寫管線費，交屋時要將所有手續辦完，伊就繼續
17 辦理，是回去後核對契約、發票及明細表，才發現有問題，
18 後來住戶間有討論，徐怡然（被上訴人陸永祥配偶）有再去
19 找證人王真卿，證人王真卿才說是瓦斯管線設備費用等語
20 （見原審卷第408、409頁），核與證人王真卿證稱：交屋時
21 被上訴人謝芬等人都沒有問伊瓦斯管線設備費用問題，徐怡
22 然是在交屋很久以後有在問，跟伊說政府表示現在不能收瓦
23 斯管線設備費用等語（見原審卷第405頁）大致相符，堪認
24 被上訴人係在系爭13戶房屋交屋後一段時間，經核對系爭合
25 約與上訴人收取費用項目，及住戶間彼此討論後，方才發現
26 可能遭上訴人不當收取瓦斯管線設備費用，並找證人王真卿
27 詢問、爭執。

28 6.綜上，本件不能認定代銷公司人員於銷售時有口頭告知被上
29 訴人瓦斯管線設備費用由買方負擔，而依上訴人開立之預收
30 款收據、發票、產權登記費用明細表，亦難認有何記載瓦斯
31 管線設備費用為代收轉付之旨，是本件難謂有何依被上訴人

人之舉動或其他情事，足以間接推知被上訴人有默示同意負擔瓦斯管線設備費用之效果意思，故被上訴人並未默示同意負擔瓦斯管線設備費用，應堪認定。

(三)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還收取之瓦斯管線設備費用，有無理由？

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，民法第179條前段著有規定。本件系爭合約並未約定由被上訴人負擔瓦斯管線設備費用，亦不能認被上訴人有何默示同意負擔瓦斯管線設備費用之情事，則上訴人向被上訴人收取瓦斯管線設備費用，即無法律上之原因而受利益，並致被上訴人受有損害，是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還如原判決附表所示之金額，應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給付被上訴人如原判決附表所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人此部分敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 19 日

民事第十庭

審判長法 官 黃嘉烈

法 官 邱 琦

法 官 張文毓

正本係照原本作成。

不得上訴。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 19 日
02 書記官 鄭兆璋