

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第448號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 和光建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 吳和禧

訴訟代理人 羅惠民律師

被上訴人 汪閔閔

周麗屏

蔡秋好

陳欣怡

蕭亦志

蕭安佑

蕭如君

王乙証

江玉娟

張宗智

郭榮華

葉詩敏

黃驛傑

鄧淑玲

林國盛

李宛錚

葉自強

馬詩瑩

呂永端

陳韋男

汪泓君

陳薇帆

陳智維

李博偉

林子平

01	戴潔
02	王匯傑
03	馬萱茹
04	吳永聰
05	郭承濤
06	潘互青
07	賴文華
08	賴子琦
09	邱敬閔
10	林鄭其
11	陳冠華
12	邱宗祥
13	林俊賢
14	楊量中
15	吳姿宜
16	陳恒芬
17	黃信智
18	李沂縈
19	洪慧君
20	李嘉喬
21	楊偉裕
22	許秉澤
23	謝政呂
24	洪意茹
25	黃心慈
26	吳亞娟
27	陳錚怡
28	廖仁正
29	李進財
30	葉怡欣
31	葉嘉慧

01 何麗真
02 陳建衡
03 胡鈞偉
04 李品諭
05 林瑋琳
06 0000000000000000
07 林憲蒲

08 黃琬茹
09 0000000000000000
10 黃松田

11 共 同

12 訴訟代理人 施嘉鎮律師
13 複代理人 林佳臻律師
14 被上訴人 蘇柏榮
15 訴訟代理人 蘇志昌
16 被上訴人 林詩凰
17 林冠志
18 趙志傑
19 陳玉娟
20 游雅晴
21 林美君

22 上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112
23 年11月3日臺灣士林地方法院111年度訴字第590號第一審判決提
24 起上訴，本院於113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 上訴駁回。

27 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

28 事實及理由

29 一、被上訴人主張：伊等各於如附表所示時間，與上訴人簽訂買
30 賣契約書（下合稱系爭買賣契約），約定伊等以如附表所示

01 金額，向上訴人買受如附表所示之建物（下合稱系爭房屋）
02 及其坐落土地。然上訴人除收取系爭買賣契約所定應由伊等
03 負擔之費用外，竟另向伊等收取瓦斯外管線裝設分攤費用每
04 戶新臺幣（下同）4萬9,536元（下稱系爭管線分攤費用）。
05 惟伊等係購買成屋，於簽立契約時，瓦斯外管線業裝設完
06 竣，該管線已屬於系爭房屋之配備，裝設費用應已包含於總
07 價金中。上訴人收取系爭管線分攤費用，自屬不當得利，爰
08 依民法第179條規定，請求上訴人分別給付4萬9,536元，及
09 自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語（原審為被
10 上訴人勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴）。答辯聲明：
11 上訴駁回。

12 二、上訴人則以：系爭買賣契約第13條第2項約定，簽約時應支
13 付預收款，伊委任之代銷公司員工於簽約時均已告知各被上
14 訴人預收款內包含系爭管線分攤費用，被上訴人均未為反對
15 之意思，可謂已同意負擔該費用。另嗣後交付產權登記明細
16 表予被上訴人時，伊亦再次說明收取之費用包含系爭管線分
17 攤費用，被上訴人均未為保留意思，至遲斯時亦已同意負擔
18 該費用。於內政部發佈109年1月13日台內地字第1080266793
19 號函釋前，銷售慣例乃瓦斯外管線費用由買受人額外負擔等
20 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第
21 一審之訴及假執行之聲請均駁回。

22 三、兩造不爭執之事項：

23 (一)訴外人欣芝實業股份有限公司於104年11月10日，為「和光
24 理想家」建案（下稱系爭建案）完成瓦斯管線設備安裝（含
25 公用天然氣事業用戶管線設備裝置計費準則第4條所定之表
26 外管、表內管、本支管及附著於輸氣管線上之其他相關設
27 備），上訴人已付清費用共計1,600萬元。

28 (二)各被上訴人於附表所示時間以附表所示金額，分別向上訴人
29 購買如該附表所示已興建完成之建物，兩造間並簽訂系爭買
30 賣契約，上訴人已將被上訴人所買受房屋所有權移轉登記予
31 被上訴人，有如附表所示證據附卷可稽。

01 (三)上訴人將瓦斯管線設備安裝費用1,600萬元，分攤予系爭建
02 案共323戶負擔，每戶負擔4萬9,536元，各被上訴人均已繳
03 納予上訴人，有統一發票附卷可稽（見附表所列證據頁
04 數）。

05 四、本院得心證之理由：

06 被上訴人主張伊等係購買瓦斯外管線已裝設完成之成屋，瓦
07 斯管線設備安裝費用應包含在買賣總價額內，上訴人竟額外
08 向伊等重複收取，係無法律上原因受有利益，致伊等受有損
09 害，應依民法第179條規定返還等語，為上訴人所否認，並
10 以前揭情詞置辯，是本件應審究之爭點為：(一)系爭管線分攤
11 費用是否已包含在買賣總價金內？上訴人再收取該等費用是
12 否係重複收取？(二)被上訴人依不當得利之法律關係請求上訴
13 人返還所收取之系爭管線分攤費用，有無理由？茲判斷如
14 下：

15 (一)系爭管線分攤費用是否已包含在買賣總價金內？上訴人再收
16 取該等費用是否係重複收取？

17 1.按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
18 自治及契約自由原則，不僅在當事人之紛爭作為行為規範，
19 在訴訟中亦係法院之裁判規範。倘契約真意發生疑義，法院
20 應為闡明性之解釋（單純性解釋），亦即運用文義（以契約
21 文義為基準）、體系（通觀契約全文）、歷史（斟酌立約當
22 時情形及其他一切資料）、目的（契約精神及經濟目的）等
23 解釋方法，參酌交易習慣並衡量誠信原則，檢視其解釋結果
24 是否符合兩造間權利義務之公平正義，供作判斷當事人間權
25 利義務之依據。又除非窮盡上開解釋途徑，無從為闡明性解
26 釋，而確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應
27 予訂定而疏漏未訂定，致無法完滿達成契約目的，出現契約
28 漏洞之情形，法院方可進行契約漏洞之填補，以示尊重當事
29 人自主決定契約內容之權利，避免任意侵入當事人私法自治
30 領域，創造當事人原有意思以外之條款（最高法院112年度
31 台上字第1707號判決意旨參照）。

01 2.經查，系爭買賣契約有關稅捐、規費、保險費、代辦費等款
02 項，於系爭買賣契約第5條第1項、第2項約定：「一、本買
03 賣標的物所應繳各種稅費：如地價稅、房屋稅、工程受益費
04 （尚未開徵者亦是）、水電費、瓦斯費、管理費等至交屋日
05 止概由賣方（即上訴人）負責繳清，翌日起即歸買方（即被
06 上訴人）負擔。二、有關買賣時發生之契稅、印花稅、登記
07 規費、設定費、火險及地震險費、代辦費等費用，均由買方
08 負擔。土地增值稅由賣方負擔，並同意按一般稅率辦理申
09 報，如有延遲申報，而可歸責於買方之事由，其增加者該增
10 加部分由買方負擔。」等語（見原審卷一第149頁）。上訴
11 人開立之產權登記費用明細表（下稱系爭明細表），其上記
12 載之費用項目，包含登記規費、謄本費、印花稅、契稅、管
13 理基金費、天然瓦斯、火險費及地震險、印章、郵資、土地
14 建物移轉登記及抵押權設定登記代辦費等（見原審卷一第42
15 2頁），足見系爭買賣契約約定交屋前之瓦斯費係由賣方負
16 擔，交屋後始由買方負擔，而就瓦斯管線裝設費用並無明文
17 約定，對照系爭建案以預售屋形式銷售之房屋所簽定之房屋
18 暨車位預定買賣契約書第15條第5項約定：「甲方（即預售
19 屋買受人）統一委託乙方（即上訴人）代為辦理有關『瓦斯
20 等外部配管及埋設工程，其手續費、設計費、施工材料費、
21 安裝費、保證金、『配管及埋設工程費等相關費用』，不論
22 收據抬頭為何方，均由甲方按使用執照所載戶數平均負擔
23 之。…」等語（見本院卷一第357頁），詳載瓦斯等外部配
24 管及埋設工程費之負擔方式，兩者顯有不同，可見兩造於簽
25 約當時已將被上訴人所需支付之額外費用列舉載明在系爭買
26 賣契約中，並非以例示或概括方式約定，故系爭買賣契約既
27 未特別約定瓦斯管線設備安裝費用應在銷售總價外，另由被
28 上訴人負擔，被上訴人主張該分攤費用應包含於買賣總價金
29 內等語，並非無據。

30 3.上訴人雖抗辯：系爭買賣契約第13條第2項約定，被上訴人
31 應於簽定系爭買賣契約時交付預收款，被上訴人於交付預收

01 款及領取系爭明細表之際，均知悉該預收款將扣抵系爭管線
02 分攤費用，若有不足則需補繳，被上訴人已同意給付系爭管
03 線分攤費用云云，並舉證人即代銷公司主管王貞卿、業務員
04 王淑美、羅芳珠、虎巧蓮、魏玲聆、鍾淑芬等人之證詞為
05 證。經查，上訴人與被上訴人簽訂系爭買賣契約時，依系爭
06 買賣契約第13條第2項之約定，向被上訴人收取預收款，並
07 交付預收款收據（下稱系爭預收款收據）予被上訴人；嗣於
08 被上訴人將尾款交付予上訴人後，上訴人則再交付系爭明細
09 表予被上訴人，此有系爭預收款收據、系爭明細表在卷可稽
10 （見原審卷一第422頁、卷二第78頁），並為兩造所無爭執
11 （見本院卷一第302至303頁），而系爭預收款收據僅記載：
12 「茲收到……支付新台幣……元整，上款係辦理理想家社區
13 編號：……房屋壹戶，預收之土地登記費、設定費（加火險
14 費）、印花稅、契稅、及代辦手續費用並俟產權移轉登記完
15 畢後多退少補」等語（見原審卷二第78頁），並未載明代辦
16 手續費用包含之項目；系爭明細表亦僅記載「天然瓦斯」，
17 而非瓦斯管線分攤費用（見原審卷一第422頁）；系爭買賣
18 契約第13條第2項約定：「買方應於簽約同時繳納新台幣__
19 元整之預收款項交予地政士，於交屋日按其應付稅費再多退
20 少補。」等語（見原審卷一第151頁），並未記載預收款所
21 要支付之款項項目，被上訴人是否能知悉自己將額外負擔瓦
22 斯管線分攤費用，而同意給付，自有疑義。再證人王貞卿證
23 稱：伊係系爭建案代銷公司主管，銷售業務員之銷售介紹流
24 程、付定、交屋都由伊監督。收取預收款時，業務員會以空
25 白之系爭明細表主動向客戶說明除房屋價金外，還要支付暫
26 收款，暫收款包含瓦斯外管線費用。結算暫收款時，會逐項
27 點交，有餘款才會讓客戶簽收，從未有客戶表示不同意支付
28 瓦斯外管線費用等語（見原審卷二第222至227頁）；證人王
29 淑美證述：被上訴人來看房子時，伊有跟其等解說會另外收
30 取一筆預收款，預收款包含代書費、過戶規費、瓦斯管線
31 費、雜項費用手續費、管理基金、火險、地震險等，伊認為

01 瓦斯管線費屬於系爭預收款收據上所列之代辦手續費一種等
02 語（見原審卷二第91至93頁）；證人羅芳珠證稱：簽約時，
03 伊會依照系爭預收款收據逐項向客戶說明，包含瓦斯管線
04 費，從沒有客戶就收取瓦斯管線費提出質疑等語（見原審卷
05 二第379至382頁）；證人虎巧蓮證述：伊在向客戶收取預收
06 款時，會依照系爭預收款收據之記載說明，並說明包含瓦斯
07 外管線費用。點交前不會提供空白系爭明細表予客戶，點交
08 時才會提供該明細表給客戶，因為牽天然瓦斯就會有幹管
09 費，所以系爭明細表才會記載成「天然瓦斯」等語（見原審
10 卷二第385至390頁）；證人魏玲聆證述：客戶係將預收款直
11 接交給櫃台，由主管收取，由主管開立系爭預收款收據，伊
12 不記得伊是否曾開立該收據，因為大部分時間主管都會在。
13 若係由伊經手，客戶有特別要求時，伊會從櫃台拿系爭明細
14 表來說明，如果沒有要求就不會特別講。要到交屋時，才會
15 把系爭明細表拿出來給客戶核對金額等語（見原審卷二第42
16 1至427頁）；證人鍾淑芬證稱：收預收款時，不會提供系爭
17 明細表給客戶，伊會向承購戶口頭解說除契約約定之買賣價
18 格外，會另外收取暫收款，但不會特別講還有一筆是瓦斯管
19 線費。簽約結案時，代書會出示系爭明細表，伊會向客戶解
20 說金額比較大的項目等語（見原審卷二第451至457頁）；上
21 開證人對於簽約收取預收款及點交房屋時，係以何種資料及
22 如何向買受人解說要收取瓦斯管線設置費用等節所述並不
23 一致，亦未具體指明究係何被上訴人知悉代辦費包含瓦斯管
24 線設置之分攤費用，並同意給付，自難以其等證詞認定被上
25 訴人均同意於房屋總價外額外負擔系爭管線分攤費用。此外，
26 上訴人復未能舉證證明其於簽約時或交付尾款時，已告知被
27 上訴人要另行收取系爭管線分攤費用，並經被上訴人同意，
28 是上訴人抗辯其於收取預收款時，或至遲於交付系爭明細
29 表時，已與被上訴人達成合意由被上訴人負擔系爭管線分
30 攤費用云云，顯屬無徵，礙難採信。

31 (二)被上訴人依不當得利之法律關係請求上訴人返還所收取之系

01 爭管線分攤費用，有無理由？

02 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益，民法第179條前段定有明文。經查，被上訴人已支付系
04 爭管線分攤費用予上訴人，為兩造所不爭執，並有統一發票
05 存卷可參（見附表所列證據頁數）。本件成屋買賣並未約定
06 被上訴人需另行負擔房屋已安裝完成之瓦斯管線分攤費用，
07 應認該費用已包含於買賣總價內，則上訴人向被上訴人另行
08 收取系爭管線分攤費用，即無法律上之原因而受利益，並致
09 被上訴人受有損害，是被上訴人依民法第179條規定，請求
10 上訴人返還如原審判決附表所示之金額，應屬有據。

11 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應給
12 付被上訴人如原審判決附表所示之金額，及自起訴狀繕本送
13 達翌日即110年9月30日起至清償日止，按年息5%計算之法
14 定遲延利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判
15 決，並為准、免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原
16 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
21 項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日

23 民事第十三庭

24 審判長法 官 林純如

25 法 官 林于人

26 法 官 江春瑩

27 正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
30 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
31 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

01 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
 02 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
 03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 19 日

05 書記官 學妍伶

06 附表

07

編號	被上訴人	簽約日期 (民國)	購買標的 (門牌新 北市○○ 區○○○ 路0段)	買賣價金 (新臺幣)	繳付系爭管 線分攤費用 (新臺幣)	買賣契約、產 權登記費用明 細表、發票(見 原審卷一)
1	汪閔閔	106年11月25日	00號0樓	1,070萬元	4萬9,536元	第148至151、4 22、424頁
2	周麗屏	106年3月31日	00號0樓	700萬元	4萬9,536元	第152至155、4 26頁
3	李進財	105年7月2日	00號0樓	710萬元	4萬9,536元	第156至159、4 28、430頁
4	葉怡欣	105年7月2日	00號0樓	718萬元	4萬9,536元	第160至163、4 32頁(無發 票)
5	陳建衡	105年10月24日	00號0樓	1,185萬元	4萬9,536元	第164至167、4 34、436頁
6	蔡秋好	106年10月30日	00號0樓	1,080萬元	4萬9,536元	第168至171、4 38頁
7	陳欣怡	106年6月4日	00號0樓	920萬元	4萬9,536元	第172至175、4 40頁(無發 票)
8	蕭亦志 蕭安佑 蕭如君	106年3月31日	00號0樓	1,076萬元	4萬9,536元	第176至179、4 42頁
9	王乙証	105年9月15日	00號0樓	986萬元	4萬9,536元	第180至183、4 44、446頁
10	江玉娟	105年10月2日	000號0樓	970萬元	4萬9,536元	第184至187、4

(續上頁)

01

						48頁
11	張宗智	105年12月4日	000號00樓	982萬元	4萬9,536元	第188至191、450、452頁
12	郭榮華	105年10月30日	000號00樓	980萬元	4萬9,536元	第192至195、454、456頁
13	葉詩敏	106年3月23日	000號00樓	1,090萬元	4萬9,536元	第196至202、458、460頁
14	黃驛傑 鄧淑玲	105年9月3日	000號00樓	1,000萬元	4萬9,536元	第204至207、462頁
15	林國盛	105年10月20日	000號0樓	948萬元	4萬9,536元	第208至214、464、466頁
16	李宛錚	105年9月20日	000號0樓	977萬元	4萬9,536元	第216至219、468頁
17	葉嘉慧	105年7月2日	000號0樓	958萬元	4萬9,536元	第220至223、470頁(無發票)
18	葉自強	105年7月2日	000號0樓	971萬元	4萬9,536元	第224至227、472、474頁
19	林美君	106年11月12日	000號00樓	700萬元	4萬9,536元	第228至231、476、478頁
20	林詩凰	106年11月12日	000號00樓	700萬元	4萬9,536元	第232至235、480、482頁
21	馬詩瑩	106年3月31日	000號0樓	689萬元	4萬9,536元	第236至239、484頁(無發票)
22	黃琬茹	106年10月14日	000號0樓	715萬元	4萬9,536元	第240至242、486頁
23	呂永端 陳韋男	107年5月5日	000號00樓	1,080萬元	4萬9,536元	第244至250、488、490頁
24	汪泓君	107年5月5日	000號00樓	1,198萬元	4萬9,536元	第252至255、492、494頁
25	陳薇帆	107年5月5日	000號00樓	1,080萬元	4萬9,536元	第256至259、496頁
26	黃松田	106年4月19日	000號00樓	963萬元	4萬9,536元	第260至263、498頁
27	陳智維	106年3月31日	000號00樓	1,078萬元	4萬9,536元	第264至267、500、502頁

(續上頁)

01

28	李博偉	106年5月20日	000號00樓	968萬元	4萬9,536元	第268至274、504、506頁
29	林子平	106年2月11日	000號00樓	960萬元	4萬9,536元	第276至282、508、510頁
30	戴潔	106年3月31日	000號00樓	955萬元	4萬9,536元	第284至290、512頁
31	王匯傑	106年3月11日	000號0樓	930萬元	4萬9,536元	第292至295、514、516頁
32	馬萱茹	105年11月25日	000號0樓	958萬元	4萬9,536元	第296至299、518頁
33	胡鈞偉	缺頁	000號0樓	950萬元	4萬9,536元	第300至303、520、522頁
	李品諭					
34	吳永聰	日期不明	000號00樓	999萬元	4萬9,536元	第304至307、524頁
35	林瑋琳	107年4月10日	000號00樓	1,000萬元	4萬9,536元	第316至318、526、528頁
36	郭承浩	107年1月12日	000號00樓	1,117萬元	4萬9,536元	第320至326、530頁
37	潘互青	107年3月17日	000號0樓	978萬元	4萬9,536元	第328至331、532、534頁
38	賴文華	106年7月20日	000號0樓	988萬元	4萬9,536元	第332至335、536、538頁
39	賴子琦	106年7月20日	000號0樓	988萬元	4萬9,536元	第336至339、540、542頁
40	邱敬閔	106年8月28日	000號0樓	1,080萬元	4萬9,536元	第340至343、544、546頁
41	林鄭其	107年4月28日	000號0樓	1,010萬元	4萬9,536元	第344至347、548頁
42	陳冠華	107年1月14日	000號00樓	947萬元	4萬9,536元	第347至351、550頁
43	邱宗祥	106年10月5日	000號0樓	1,000萬元	4萬9,536元	第352至355、552頁 (無發票)
44	蘇柏榮	106年10月22日	000號0樓	1,000萬元	4萬9,536元	第356至357、554、555頁
45	林俊賢	106年1月17日	000號00樓	920萬元	4萬9,536元	第358至361、556、558頁

(續上頁)

01

46	楊量中	106年12月29日	000號0樓	910萬元	4萬9,536元	第362至365、560、562頁
	吳姿宜					
47	陳恒芬	105年11月7日	000號0樓	870萬元	4萬9,536元	第366至369、564、566頁
	黃信智					
48	李沂縈	106年11月25日	000號0樓	920萬元	4萬9,536元	第370至373、568、570頁
	林憲蒲 (即林子超)					
49	洪慧君	105年11月18日	000號0樓	933萬元	4萬9,536元	第374至377、572頁(無發票)
50	李嘉喬	105年12月4日	000號0樓	918萬元	4萬9,536元	第378至381、574、576頁
	楊偉裕					
51	許秉澤 (即許恭恒)	106年8月27日	000號0樓	910萬元	4萬9,536元	第382至385、578頁
52	謝政呂	105年10月22日	000號0樓	948萬元	4萬9,536元	第386至389、580、582頁
	洪意茹					
53	黃心慈	107年4月29日	000號0樓	950萬元	4萬9,536元	第390至393、584、586頁
54	何麗真	106年6月20日	000號0樓	859萬元	4萬9,536元	第394至397、588、590頁
55	林冠志	106年5月28日	000號0樓	900萬元	4萬9,536元	第398至401、592、594頁
56	趙志傑	105年9月13日	000號0樓	940萬元	4萬9,536元	第402至408、596頁
	陳玉娟					
57	吳亞娟	106年11月12日	000號0樓	939萬元	4萬9,536元	第409至413、598、600頁
58	游雅晴	106年10月16日	000號0樓	1,023萬元	4萬9,536元	第414至417、602、604頁
59	陳銜怡	106年10月24日	000號0樓	1,085萬元	4萬9,536元	第418至421、606頁
60	廖仁正	106年7月30日	000號0樓	971萬元	4萬9,536元	第308至314、608頁