

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度湖簡字第762號

原告 林富文

許雅筑

被告 新富聚建設開發股份有限公司

法定代理人 唐建中

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國109年7月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬叁仟貳佰叁拾叁元，及自民國一〇九年三月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、本件原告主張渠等向被告買受門牌號碼新北市○○區○○路○○○號10樓房屋（下稱系爭房屋），為成屋，被告依法不得向伊另外收取之瓦斯外管線費用，而請求被告返還新臺幣（下同）12萬3,233元之不當得利等語，被告則辯稱：兩造曾就瓦斯外管線費用、系爭房屋修繕問題，以9萬元達成和解，且系爭房屋為預售屋，自得收取瓦斯外管線費用等語。本件爭點在於：兩造是否已就瓦斯外管線費用達成和解？被告是否應返還瓦斯外管線費用予原告？

三、經查，被告與原告林富文於民國109年2月10日簽立和解書，內容略為：兩造同意以9萬元補償修繕和解，就未盡修繕項目，被告願現場會勘後修繕等語，有和解書在卷可查（本院卷第207頁），可見被告與原告林富文僅針對系爭房屋之修繕達成和解，並未載有同意對「瓦斯外管費用」不再提起訴訟等內容。況且，該和解書，其上未有原告許雅筑之簽名，

01 該和解書自對原告許雅筑無拘束力。是被告抗辯兩造已就瓦
02 斯外管線費用達成和解，顯與和解書內容不符，洵屬無據。
03 四、稽之系爭房屋於104年1月21日取得建造執照，並於106年8月
04 10日竣工，同年12月12日取得使用執照，兩造於107年7月24
05 始簽立房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），有使用執照
06 、房屋土地買賣契約書在卷可稽（本院卷第65至143頁、第
07 201至205頁），被告在系爭房屋已取得使用執照後，始販賣
08 予原告，應認原告係向被告購買成屋，而非預售屋。至被告
09 辯稱：伊有為原告修繕系爭房屋，故系爭房屋為預售屋；如
10 伊販賣為成屋，則毋庸修繕云云，然被告交付系爭房屋予原
11 告時，如系爭房屋缺少被告保證之品質或存有瑕疵，原告自
12 得請求被告修復，並不因成屋或預售屋買賣而有所差別，被
13 告以有無修繕義務作為認定成屋或預售屋之標準，自不足採
14 。

15 五、又依內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函，水、
16 電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關
17 管線費用，不得再向買方另行收取等語，有該函文在卷可佐
18 （本院卷第161頁），且兩造對於如系爭房屋為成屋買賣，
19 瓦斯外管線費用應包含在總價款，並不爭執（本院卷第187
20 頁），是被告自不得於房屋總價款外，向原告收取瓦斯外管
21 線費用。本件被告有向原告收取額外之12萬3,233元瓦斯外
22 管費，有交屋結算明細表、統一發票在卷可查（本院卷第23
23 、24頁），是原告請求被告返還瓦斯外管線費用，即屬有據
24 。

25 六、綜上，原告依不當得利法律關係請求被告給付12萬3,233元
26 ，為有理由，應予准許。

27 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日
28 內湖簡易庭法官 鄭欣怡

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
31 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決

01 送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

02 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日

03 書記官 王盈淳