

臺灣士林地方法院小額民事判決

109年度士小字第1807號

原告 林佳怡
被告 和光建設股份有限公司

法定代理人 吳和禧

訴訟代理人 陳良福

上列當事人間請求返還費用事件，本院於民國109年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：被告與訴外人周宗立於民國108年10月30日向原告購買門牌號碼為新北市○○區○市○路○○○號14樓之房屋（下稱系爭房屋），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），於系爭契約中記載瓦斯管線費用由買受人即原告負擔，然依消費者認知，管線費應已含在總價內，原告並未預期另有瓦斯管線費用，因此兩造間應無瓦斯管線費用另外收取之約定，縱然有此約定，然依照內政部營建署的相關規定、函示以及定型化契約應記載及不得記載事項，該費用應已為購屋總價所包括，再者成屋瓦斯管線係於出賣人即被告建設系爭房屋時即有規劃在內，縱然系爭契約係成屋買賣，相關管線費用之收取不應較預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點之規定更不利於消費者，故被告於系爭契約中之規定，已經違反消費者保護法（下稱消保法）第12、17條，應屬於無效規定，另被告於代收款項中，收取瓦斯管線費用新臺幣（下同）4萬9,536元，且未事先告知原告，逕自於過戶代書費中扣除該款項，被告所開之統一發票備註欄，也是記載為「瓦斯費」，而非瓦斯管線裝置費，則被告收取該款項，並無理由，理應將之返還原告及周宗立，現原告業已受讓周宗立對於被告之債權，為維護權益，爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告4萬

9,536 元。

二、被告答辯略以：系爭契約已經載明天然瓦斯管線費用由原告負擔，而內政部係於109年才公布瓦斯管線不能含蓋在房屋價款內，原告係於108年向被告購屋，自無該規定適用，本於法不溯及既往原則，豈可以事後函文，強加適用於本案之中，且內政部109年之函示，並無法源依據；另主管機關審查建築執照時，並沒有將天然氣管線納入審查範圍，故被告於規劃系爭房屋時，並無設計天然氣管線，係被告於施工過程中，代買方向欣芝實業公司申請設置天然瓦斯設備，並代為墊付相關施工費用，因此被告收取瓦斯管線費用，自為有理由，並無侵害消費者權益之情形等語，並聲明：請求駁回原告之訴。

三、原告主張其與訴外人周宗立於108年10月30日向被告購買系爭房屋，並簽訂系爭契約，系爭房屋業於108年底完成交屋，被告並於房價外收取瓦斯管線費用4萬9,536元，該等款項係在原告所繳納之預收款內扣除等情，此為被告所不爭執（見本院卷第13頁反面、73頁），並有原告所提出產權登記費用明細表、被告所開立代收轉付瓦斯費4萬9,536元之統一發票、預收款收據影本、被告所提出之系爭契約影本在卷可查（見本院卷第41-47頁反面、60-61、74頁），該等事實，應堪認定。惟原告主張兩造並無瓦斯管線費用另外收取之約定，縱有此約定，依照內政部相關規定、函示以及定型化契約應記載及不得記載事項，上開約定亦因違反消保法第12、17條等規定而無效等情，則為被告所否認，本院認定如下：

（一）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條前段定有明文。查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條定有明文。其立法旨趣乃基於公平原則，調節因財貨不當之流動所造成之損益變動現象，以維護財貨應有的歸屬狀態與分配法則。因此凡客觀上依特定給付行為取得利益，而無法律上

之原因，致他人受有損害者，即屬之，而在給付型之不當得利，如受領人係基於給付關係（給付目的），向受損人受領給付者，該受益與受損之間即可認為係同一原因事實而具有因果關係，且如該項給付事實上並非以雙方所存在之法定或約定之法律關係作為標的者，在客觀上即欠缺給付目的，核屬無法律上之原因，自應成立不當得利。復主張不當得利請求權之原告，係因自己之行為致原由其掌控之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上原因之消極事實舉證困難所生之危險自應歸諸原告，始得謂平。是以原告對不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，且被告因其給付而受有利益。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。本件原告依民法不當得利之法律關係請求被告返還7萬4,320元，自應就上開爭執事項應負舉證之責。

(二)系爭契約有關瓦斯管線費用之約定，是否構成契約內容：查系爭契約第5條第2款業已明定「天然瓦斯內外管線費用等費用，均由買方負擔」，有經原告、周宗立及被告簽署用印之系爭契約在卷可查（見本院卷第43頁），系爭契約既已明定系爭房屋之價款數額，卻又另約定上述應由買方負擔之費用，可證兩造係約定於系爭房屋總價外，買方應另行負擔天然瓦斯內外管線費，原告既為思慮正常之成年人，復未主張被告有違反消保法第11條之1第1項、第3項審閱期間之規定，縱然原告先前對此約定並未預期，然經審閱契約內容後，對此約定當知之甚明，該等約定自應構成契約之一部分，原告徒以未預期另有瓦斯管線費用，而主張此部分約定無效云云，自非可採。

(三)系爭契約有關瓦斯管線費用之約定，是否違反消費者保護法第12條規定而無效？

1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有左列情形之一者，推定其顯

失公平：一、違反平等互惠原則。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消保法第12條第1項、第2項分別定有明文。

- 2.原告固主張成屋瓦斯管線係被告建設系爭房屋時即有規劃在內，該費用應已為購屋總價所包括云云，惟天然氣瓦斯管路主要係供瓦斯爐具（如瓦斯爐、熱水器）之燃氣放送供給所使用，雖都市型一般家庭生活多是使用天然氣瓦斯作為燃氣來源，但瓦斯爐、熱水器並非僅得使用天然氣瓦斯而無其他替代物，使用桶裝瓦斯即為常見之燃氣來源選項。是以天然氣瓦斯管路並非房屋買賣中絕不可少之設備，縱然被告於建設之際即有瓦斯管線之規劃，然買方仍可選擇採用桶裝瓦斯，以此而論，即難認被告於房屋總價外收取瓦斯管線費，有何違反誠信原則而對原告顯失公平之情形，是原告主張系爭契約有依消保法第12條規定無效之情形，應無可採。

(四)系爭契約有關瓦斯管線費用之約定，是否違反消費者保護法第17條規定而無效？

- 1.按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院公告之；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效，該定型化契約之效力，依消保法第16條規定定之，消保法第17條第1項、第4項定有明文。
- 2.系爭契約係購買成屋，而非預售屋等情，業據兩造所不爭執（見本院卷第73頁），原告若欲主張系爭契約有違反消保法第17條第1項、第4項之情事，自應適用有關成屋之相關規範。查行政院消費者保護會於101年10月29日以內政部內授中辦地字第1016651846號公告（000年0月0日生效）之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中，僅有「瓦斯費」規範交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納，至於瓦斯管線部分則無任何隻字片語，有上開應記載及不得記

載事項存卷可考（見本院卷第64-69頁），是瓦斯管線之安裝應由何人負擔、是否得於總價外另行收取，並非應記載及不得記載事項之內容，系爭契約自無違反消保法第17條第1項、第4項致契約無效之可能，原告就此主張，容有誤會。

3.原告固然提出內政部103年8月5日內授中辦地字第0000000000號令及同部105年12月29日內授中辦字第1050084707號令（見本院卷第15-16、58-59頁），擬用以證明經公務機關多次函示宣導不得於房屋價款外另行收取瓦斯管線費用，然觀諸該等文件內容，均係針對預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規範所為之說明及解釋，而系爭房屋係成屋，實無適用預售屋規範之可能，原告主張就此容有未洽。

4.原告復主張管線費用之收取，不應較預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點之規定更不利於消費者，並提出內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函為據，該函說明係稱：「按成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定，買賣標的物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納，此規範係以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。故消費者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行部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。縱因（新）成屋係自預售屋階段開始銷售，其相關管線費用之收取，仍不應較預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規定之負擔方式更為不利於消費者之約定」，有該函示存卷可考（見本院卷第17-18頁），然所稱成屋買賣定型化契約應記載事項第9點，已含有瓦斯配管已接通可使用狀態云云，顯係忽略現今房屋中仍不乏使用桶裝瓦斯之情形，而過度擴張成屋買賣定型化契約應記載事項之文義，又未說明何以成屋買賣消費者之負擔不得不利於預售屋買賣消費者之理由，自非可採，是原告主張系爭契約有違反消保法第17條規定而無效之情形，應無可採。

01 (五) 至於被告收取代收款時，係載明將用以收取土地登記費、設
02 定費（加火險費）、印花稅、契稅及代辦手續費，有預收款
03 收據在卷可按（見本院卷第73頁），固並未告知將於其中扣
04 取瓦斯管線費用，而有收取款項名目及實際用途不符之情形
05 ，然系爭契約有關瓦斯管線收取之約定既為有效，被告取得
06 該款項即具法律上之原因，縱然有名目不符之情形，仍不能
07 反推被告取得款項無法律上原因，原告即不得以不當得利之
08 法律關係請求返還，併此說明。

09 (六) 綜上所述，系爭契約確有約定瓦斯管線應由原告及周宗立另
10 行支付，且該等約定亦無違反消保法第12條或第17條而無效
11 之情形，是被告收取瓦斯管線裝置費用，非無法律上之原因
12 ，原告依不當得利之法律關係請求被告返還瓦斯管線裝置費
13 用，應為無理由。

14 四、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付4萬9,53
15 6元，為無理由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
17 ，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述
18 ，附此敘明。

19 六、本件係依民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為
20 原告敗訴之判決，應依職權確定本件訴訟費用額為1,000元
21 （第一審裁判費）由原告負擔。

22 中 華 民 國 109 年 10 月 6 日
23 士林簡易庭法官 陳紹瑜

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
26 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
27 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
28 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
29 繕本）。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 6 日
31 書記官 吳雪華

