

臺灣士林地方法院小額民事判決

110年度士小字第710號

原告 李懿妘

被告 和合開發股份有限公司

法定代理人 吳武明

訴訟代理人 周淑賢

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴意旨略以：原告於民國103年11月16日與被告簽訂房屋買賣合約（下稱系爭合約），購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00號5樓房屋（為預售屋，下稱系爭房屋），系爭合約第15條第5款雖有約定瓦斯管線費用之收取，然系爭合約為制式定型化契約，原告為一般購買房屋之消費者，在未能得知相關法令及未有討價還價之能力下，即簽署系爭合約並支付費用，然原告後始得知內政部頒定之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點補充規定第2點（下稱系爭補充規定）載明：有天然瓦斯地區之預售屋買賣，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標示不予配設天然瓦斯配管外，賣方均應於房地出售範圍內，達成瓦斯配管（內線管設施）之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費。查相鄰系爭房屋之謙樹社區，係於104年5月完工，並使用欣芝天然瓦斯，並非如被告所述系爭房屋興建時附近無建安完成，是系爭合約約定由原告支付瓦斯管線之約定，已違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載及不得記載事項）第13條及系爭補充規定，依照消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項規定應屬無效，被告無法律上原因受有利益，乃依民法不當得利之法律關係請求被告返還當初收取之瓦斯管線費新臺幣（下同）52,817元等

01 語。聲明：(一)被告應給付原告52,817元，及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)請准
03 依職權宣告假執行。

04 二、被告答辯意旨略以：原告在來看系爭房屋時，被告已經清楚
05 告知除了房價總價款外，還有代收代付之暫收款，包含代書
06 費、契稅、印花稅及瓦斯管路費等，在交屋時也有明列明細
07 並辦理多退少補，提供合約書審閱本讓原告攜回審閱6、7
08 日後，兩造才會做簽約的動作，應該依照契約履行，此外淡
09 水新市鎮是新開發的地方，開發當時該處並非屬於有天然瓦
10 斯的地區，而是由社區興建，才去跟瓦斯公司申請幹管，因
11 此被告否認本件有違反應記載及不得記載事項第13條之情形
12 等語，並聲明：原告之訴駁回。

13 三、原告主張系爭房屋為預售屋，兩造於103年11月16日簽訂系
14 爭合約，其中第15條第5款約定瓦斯管線之配管及埋設，由
15 原告委託被告辦理，相關費用亦由原告負擔，原告並已於10
16 6年間支付予被告等情，此為被告所不爭執，並有系爭合約
17 影本、系爭房屋第一類謄本、發票及轉帳傳票在卷可查，堪
18 信為真實。然原告主張系爭合約第15條第5款應屬無效，被
19 告應將52,817元返還原告等情，則為被告所爭執，經查：

20 (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
21 益，民法第179條前段定有明文。其立法旨趣乃基於公平原
22 則，調節因財貨不當之流動所造成之損益變動現象，以維護
23 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
24 行為取得利益，而無法律上之原因，致他人受有損害者，即
25 屬之，而在給付型之不當得利，如受領人係基於給付關係（
26 給付目的），向受損人受領給付者，該受益與受損之間即可
27 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
28 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
29 客觀上即欠缺給付目的，核屬無法律上之原因，自應成立不
30 當得利。復主張不當得利請求權之原告，係因自己之行為致
31 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52,817元，自應就上開爭執事項應負舉證之責。

(二)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。查內政部於100年3月24日公告修正應記載及不得記載事項，復於103年4月28日公告修正第3、4、7點，是於兩造簽立系爭預售屋買賣契約時，該第13點（驗收）第1項係規定：「賣方依約完成本戶一切建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續」，有應記載及不得記載事項規定可參（本院卷第46頁），而原告所提出之系爭補充規定亦僅係重申同旨（見本院卷第30頁），考其規範意旨，係因現今大多數預售屋之房屋本身，即有瓦斯管線鋪設設計，是房屋內部瓦斯管線本為房屋之一部，應無由額外收取費用，而就房屋外之瓦斯管線部分，倘已由天然氣公司預先鋪設，建商亦無需負擔另向天然氣公司申請裝設之費用，若再向買方另行收取瓦斯管線，即難認合理，故於前揭應記載及不得記載事項即規範於有天然瓦斯地區，建商負有將預售屋達成瓦斯配管可接通狀態之義務，即不得再以定型化契約約定由買方負擔瓦斯管線裝設費用，然此等規範係以本有天然瓦斯地區為前提，至於無天然瓦斯地區，因建商仍須向天然氣公司申請瓦斯管線裝設，進而約定由買方負擔瓦

斯管線費用，即難認有何違反前述規範，而可認契約無效之情形。

(二)經本院函詢後，經負責系爭房屋所在區域瓦斯管線裝設之欣芝實業股份有限公司回函稱：查系爭房屋所在區域於106年9月起始完工通氣，於103、104年間，該區域該公司尚未供應天然瓦斯等語，有該公司110年4月27日（110）芝管字第084號函在卷可考（見本院卷第68頁），而系爭合約係103年11月16日簽署，業如前述，而系爭房屋則係於106年7月5日建築完成，有系爭房屋第一類謄本在卷可按（見本院卷第34頁），系爭房屋所在區域既於106年9月間始普遍裝設天然氣管線，則不論是系爭合約簽署或系爭房屋完工，系爭房屋所在區域均非應記載及不得記載事項第13點第1項所稱之有天然瓦斯地區，系爭合約第15條第5款自無違反上述規定，難依消保法第17條第4項主張約定無效，則原告主張依不當得利之法律關係，請求被告返還瓦斯管線裝置費用，即難認可採。

四、綜上所述，系爭合約第15條第5款之約定既為有效，被告收取瓦斯管線裝置費用，即非無法律上之原因，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用52,817元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條；依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中 華 民 國 110 年 8 月 10 日
士 林 簡 易 庭 法 官 陳 紹 瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 110 年 8 月 10 日
02 書記官 吳雪華