臺灣新竹地方法院民事小額判決

109年度竹北小字第374號

原　　告　吳一清
　　吳玉嵐
訴訟代理人　黃碧珠
被　　告　豐邑建設股份有限公司
法定代理人　黃淑美
訴訟代理人　李明強
　　楊涵妤

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國109 年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告吳一清、吳玉嵐各新臺幣貳萬壹仟肆佰柒拾伍元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但如被告各以新臺幣貳萬壹仟肆佰柒拾伍元為原告吳一清、吳玉嵐預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告等人前於民國108 年12月17日向被告豐邑建設股份有限公司（下稱豐邑公司）購買新竹晴空匯建案社區5 年成屋，並簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告已依約付清房屋總價款，並支付瓦斯管線費新臺幣（下同）42,950元。惟內政部109 年1 月13日函示（下稱系爭函釋）記載，建商不得於成屋買賣契約上記載水、電、瓦斯等管線費用由買方負擔等情，且依建物現況確認書第16點記載天然瓦斯已計入建物總價款當中，足見被告確有無法律上原因，獲取瓦斯管線費42,950元之利益，致原告等人受有該損害，原告等人自得請求被告返還瓦斯管線費42,950元。並聲明：被告應返還原告42,950元。

二、被告則以：

（一）兩造間為成屋買賣，外瓦斯管線費用係由主管單位在建築

物外部埋設，連接到建築物瓦斯表上，該筆費用係由主管單位收取，被告僅負責代收代付，實際收費係由主管單位開立一筆外瓦斯管線費用給被告，復由被告將該筆費用平均分攤予各戶分攤，依系爭買賣契約第8條第3項約定，即應由原告分攤外瓦斯管線費用42,950元，該筆款項已由原告支付，經被告收取後轉交主管單位給付完畢。至建物內部內瓦斯管線屬建築物之一部，已含在雙方議定之總價款當中。況且，系爭買賣契約書係於108年9月24日所簽訂，應適用內政部101年10月29日公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱成屋應記載事項）」，及108年10月31日公告施行之成屋應記載事項之規定，均未針對外瓦斯管線費用做出規定，其既未限制被告不得收取外瓦斯管線費，依照契約自由原則，被告自得收取外瓦斯管線費用。此外，依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋應記載事項）」第13點第3項規定及第15點第4款之規定，可知外瓦斯管線費用係以雙方意定為原則，且對於瓦斯裝裱及保證金等外瓦斯管線費用係由買方負擔，而成屋應記載事項則無類似規定，故被告依系爭買賣契約約定由原告支付外瓦斯管線費用，於法並無不合。

（二）至原告以系爭函示主張外瓦斯管線費不得由其負擔等語，然該函示並未發文給被告，亦非對被告所作出行政決定，甚且並未依行政程序法第154條公告，對被告不生效力。且不動產經紀業管理條例並未規定成屋建造依規定有配置水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯等情形，系爭函釋顯已逾越母法所規定事項，且預售屋倘有配置水、電力、天然瓦斯設備之必要，於興建過程中同需做管線之埋設，領得使用執照後亦需交屋居住，與成屋並無不同，何以成屋買賣必須得接通外瓦斯管線並由賣方負擔費用，預售屋及可由雙方議定。再

者，現今建案非必然裝設瓦斯管線，注重居家安全亦有以電爐作為銷售重點，即便使用瓦斯管線，亦得使用桶裝瓦斯，非必然使用天然瓦斯，系爭函釋所稱應配備天然瓦斯管線接通，應有所誤解。甚且，觀之成屋應記載事項第9點第1項之規定，亦無法得出有如函示所稱成屋買賣須以水、電力、瓦斯配管處於已接通可使用狀態為前提，實務上建商出售成屋，必定待交屋時始申請接通，以節省水、電力、瓦斯費等成本，足見該函示與實際情況不符。縱認原告本件向被告購買之成屋係自預售階段開始銷售之新成屋，致其管線費用之收取不得劣於預售屋應記載事項第13點之規定更不利於消費者，然本件雙方既已明定由原告負擔瓦斯管線費用，即與該規定無違，故系爭買賣契約書第8條第3項之約定應為有效，則原告訴請被告返還瓦斯管線費，即無理由。

（三）此外，今日成屋應記載事項既未比照前開預售屋應記載事項第13條之第3項之規定，如內政部認為成屋買賣應記載事項有比照預售屋修正之必要，亦應經由合法程序修正並公告後施行，自無從僅以系爭函釋要求全國建商均不得收取外瓦斯管線費用，倘擴張解釋成屋之範圍，將致全國各地建商因違反規定，單以108年間全國收取之外瓦斯管線費用即高達46億，復以7年2個月計算，等同全國建商須退還331.2億元，如此將嚴重破壞信賴保護原則，故系爭函釋既係自109年1月13日施行，亦應自109年1月13日頒布後實施，倘溯及自102年5月1日至109年1月13日間亦得適用，將貿然影響此段期間已完成之交易，有違法安定性，且被告多年來信賴成屋應記載事項無明文外瓦斯管費如何收取，且收取費用僅係被告代收代付如數轉交給瓦斯公司，被告並未從中獲利，自無信賴不值得保護之情形，即不得貿然以此系爭函示要求退還外瓦斯管線費用。又因系爭函釋目前建商都已將預估之外瓦斯管線費記載在總價款當中，建商為免虧本不免均會多收費用，實際收取

費用高於實支實付之金額，系爭函釋是否對消費者更加有利，實令人存疑。再者，系爭函釋既忽略現今房屋不乏使用桶裝瓦斯之情形，又過度擴張成屋應記載事項之文義，復未說明成屋買賣消費者負擔不得不利於預收屋買賣消費者之理由，法院自得拒絕適用系爭函示，不受該函示之拘束。

（四）綜上，爰為答辯聲明：

9、原告之訴駁回。

8、如受不利宣判，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其等前於108年間向被告購買晴空匯建案社區成屋，並簽訂房屋買賣契約書及系爭契約，而原告業已依約付清房屋總價款，並已支付外瓦斯管線費用42,950元等情，業據其提出交屋繳款明細表（本院卷第15頁），上情且為被告所不爭執，堪信為真。又原告主張外瓦斯管線費用依系爭函示應由被告負擔不得向原告收取，被告應返還外瓦斯管線費用42,950元等情，則為被告所否認，並辯以系爭函示係在109年1月13日始頒布，不得溯及適用，倘溯及適用有違反授權明確性、法安定性、信賴保護原則，且不利於消費者，並與成屋買賣交易實情不符等語。細譯兩造攻防方法可知，本件爭點厥為：9、系爭買賣契約第8條第3項之約定，是否有效？8、原告請求被告返還外瓦斯管線費用42,950元，有無理由？

（二）系爭買賣契約第8條第3項之約定，違反消費者保護法第17條第4項之規定，應歸於無效：

9、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，報請行政院核定後公告之；違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項、第4項

前段、第5項分別定有明文。又內政部於101年10月29日以內授中辦地字第1016651846號令修正公布「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（即成屋應記載事項），其應記載事項第9點第1款規定：「本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之」。而法律既賦與中央主管機關得公告定型化契約應記載或不應記載事項之權限，該公告即係行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定，具有行政程序法第150條第1項所規定法規命令之性質（最高法院105年度台上字第266號判決意旨參照）。本件原告既為不動產開發暨販售業者，並以其事先擬妥之定型化契約即系爭契約招攬消費者簽約消費，則其約款自應受成屋應記載及不得記載事項所拘束，如有違反情事，依上揭消費者保護法規定，該約款無效。

8、依系爭買賣契約第8條第3項約定：「各戶外瓦斯管線之安裝，手續由賣方統籌代辦，費用（含設計、申請、接線、裝置、接氣、檢圖、審圖、配管、施工、接戶、預繳金、試壓費、保證金等手續）依主管單位開立之共同收據由各戶共同分攤，並應由買方於接獲賣方通知七日內，將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補」，可知系爭買賣契約第8條第3項約定係將外瓦斯管線費用自設計至接戶、保證金等費用全數買方負擔，惟依上開成屋應記載事項第9點第1款之規定，內政部顯已將水電費、瓦斯費等費用規定交屋前應由賣方負擔，交屋後始由買方負擔，且依內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函（即系爭函釋，本院卷第17至19頁）指出：上開成屋應記載事項第9點第1款之規定係以水、電力、瓦斯配管處於以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、瓦斯管線為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取，又經本院函詢內政部，經內政部函覆稱：成屋建造有配置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依該等設配圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯，而成屋應記載事項尚無依基地範圍區分內、外管收費，即水、電力、瓦斯管線是成屋之一部分，其總價款應已包含上開相關管線費用等情，有內政部109年9月22日台內地字第1090051924號函可參（本院卷第345至346頁），可知成屋買賣如經不動產開發業者規劃係有配置天然瓦斯設備者，其即應依設備圖說施工及埋設天然瓦斯管線，始能取得使用執照，該瓦斯管線既為成屋之一部，即應包含在總價款之範圍內，賣方不得另行收取，足見系爭買賣契約第8條第3項已與成屋應記載事項第9點第1款之規定不符，揆諸前揭規定，應屬無效，是被告不得依系爭買賣契約第8條第3項享有領取原告2人給付之外瓦斯管線費用42,950元之利益。

7、至被告雖以前詞稱系爭函釋過度擴張成屋應記載事項之文義，且係自109年1月13日始頒布，倘溯及適用有違反授權明確性、法安定性、信賴保護原則，並與成屋買賣交易實情不符等情，惟依司法院大法官釋字第287號解釋意旨：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，固應自法規生效之日起有其適用」，顯見解釋性行政規則，既以闡釋法規之含義為主旨，其效力係附屬於法規，故應自法規生效時起予以適用，與一般法令適用之原則尚有不同，則系爭函釋僅係闡明成屋應記載事項第9條規定之原意，為闡釋性行政規則，前揭大法官解釋意旨，即應自成屋應記載事項生效之日即102年5月1日起即生效力，殊無被告所謂溯及適用之疑慮，而違反法安定性、授權明確性及信賴保護原則之問題，且被告為不動產開發

業者，在成屋買賣上相較一般消費者有其專業背景及優勢地位，如對成屋應記載事項或相關函釋有所疑慮，自得依法函詢主管機關釋義，竟捨此而不為，擅自在系爭買賣契約簽訂此等不利消費者之條款，當無足取。又系爭函釋既已敘明在不動產開發業者已規劃係配置天然瓦斯設備之情形下，始有使用執照應配置瓦斯管線之狀況，而被告所述現行建案不乏有已電力或桶裝瓦斯之情形，未必配備天然瓦斯管線等情，即與該函釋所述客觀情形有所不同，是被告前揭所辯，顯無足採。此外，被告雖以預售屋應記載事第13點第3項規定及第15點第4款之規定稱預售屋外瓦斯管線費用係以雙方意定為，惟本件既為成屋買賣，要與預售屋買賣之交易標的物、對象及性質皆不相同，應適用不同之中央主管機關法令規範之，不得互為比照辦理，是被告此部分所辯，亦無足採。

（三）原告依不當得利之法律關係，請求被告返還外瓦斯管線費用42,950元，應認有據：

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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。系爭買賣契約第8條第3項之約定，因違反消費者保護法第17條第4項前段歸於無效，該外瓦斯管線費用應由被告負擔乙節，已如前述，而原告業已依約給付外瓦斯管線費用42,950元，業據其提出交屋繳款證明書（本院卷第15頁），且為被告所不爭執，則被告無法律上原因受領原告給付42,950元之利益，致原告受有42,950元之損害，故原告自得依不當得利法律關係，請求被告返還不當得利之金額42,950元（原告2人各得21,475元）。從而，本件原告依不當得利法律關係，請求被告給付原告吳一清、吳玉嵐各21,475元，為有理由，應予准許。

四、本件係適用小額訴訟事件為被告敗訴之判決，爰依職權宣告得假執行，並於判決時確定訴訟費用額；又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額

宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張或攻擊防禦方法，對判決之結果不生影響，爰不一一條列審究，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條、第392條第2項、第436條之20、第436條之19第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　8　　日

竹北簡易庭　法　官　王碧瑩

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須以判決違背法令，且須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由狀。（須按他造人數提出繕本）

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

書記官　嚴翠意