

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第352號

原告 劉精毅  
李沃龍  
秦筠  
陳筱琪  
莊喬雅  
郭瑞琪  
鄭美釵  
牛涵錚  
張玉貴  
穆貽美  
夏子康  
沈銘仁  
林哲弘  
鄭虹

共同

訴訟代理人 周念暉律師  
被告 崇實開發股份有限公司  
法定代理人 蔡春湧  
訴訟代理人 張淑敏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年3月3日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、秦筠、李沃  
龍各新臺幣柒萬肆仟參佰貳拾元，及均自民國一〇八年三月十六  
日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告林哲弘、鄭虹、張玉貴  
、牛涵錚、鄭美釵、郭瑞琪、莊喬雅、劉精毅負擔。

本判決第一項原告沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、秦筠、李  
沃龍勝訴部分各得假執行，但被告如分別以新臺幣柒萬肆仟參佰

貳拾元為原告沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、秦筠、李沃龍  
預供擔保，得各免為假執行。

其餘假執行之聲請駁回。

#### 事實及理由

甲、原告起訴主張：

壹、被告崇實開發股份有限公司（下稱被告公司）係銷售不動產  
商業產品之企業經營者，伊等則分別與被告訂立「成屋暨車  
位買賣契約書」、「『京美』房屋預定買賣契約書」（下  
分稱系爭成屋買賣契約、系爭預售屋買賣契約，下合稱系爭  
買賣契約），向被告公司購買坐落新北市○○區○○段○○○  
○號土地及其上同區段6167、6168、6169、6171、6172、61  
73、6175、6177、6179、6180、6181、6182、6183建號建物  
（下合稱系爭建案，分稱附表編號1至13號建物，各門牌號  
碼及登記日期詳如附表）。詎被告公司以系爭成屋買賣契約  
第3條、第7條第5項有關預收瓦斯預接管費用及系爭預售  
屋買賣契約第16條第2項有關買方負擔瓦斯配管費用約定，  
將瓦斯預接管或瓦斯配管費用（下合稱瓦斯管線費用）轉嫁  
由伊等負擔。惟附表編號9、11號屬預售屋之買賣，系爭預  
售屋買賣契約未明文約定不予配設管線，違反行政院頒佈之  
「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13點第  
1項及第3項、行政院內政部103年5月2日內授中辦地字  
第1036002251號函（下稱103年5月2日函），依消費者保  
護法（下稱消保法）第17條規定，系爭預售屋買賣契約第16  
條第2項有關買方負擔瓦斯配管費用之約定，應屬無效。又  
無論係成屋或預售屋之買賣，本質上均為房屋之銷售買賣，  
消費者係為供正常生活起居而購買成屋，水電、瓦斯管線亦  
為現今住宅房屋之必要附屬設備，均應採與上開規定及函釋  
相同解釋，故被告公司就成屋及預售屋所為上開約定，均違  
反103年5月2日函，而依消費者保護法（下稱消保法）第  
17條規定應為無效，且被告公司以上開約定，將應由其負擔  
之瓦斯管線費用轉嫁予伊等負擔，亦有民法第247條之1規

01 定之顯失公平及消保法第12條規定之違反誠信原則情事，該  
02 約定應屬無效。

03 貳、此外，被告公司就系爭成屋買賣契約及預售屋買賣契約，未  
04 給予伊等30日以上之審閱期，致伊等無從事先詳閱契約內容  
05 ，而受有轉嫁瓦斯管線費用之不利益，依消保法第11條之1  
06 第1項、第3項規定，該條款不構成契約之內容。

07 參、綜上，被告公司以上開契約約款，將瓦斯管線費用約定由伊  
08 等負擔，該約款應屬無效，被告公司受有無需支付瓦斯管線  
09 費用之利益，且無法律上原因，伊等則受有損害，爰依民法  
10 第179條規定提起本件訴訟。

11 肆、並聲明：

12 一、被告應給付原告劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美  
13 、夏子康、沈銘仁、李沃龍、秦筠、陳筱琪、莊喬雅、郭瑞  
14 琪各7萬4,320元整，及給付林哲弘與鄭虹（下均逕稱姓名  
15 ）各3萬7,160元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起，按年  
16 息5%計算之利息。

17 二、願供擔保請准宣告假執行。

18 乙、被告公司則以下列情詞為辯：

19 壹、關於審閱期約定及遵守：

20 一、原告於簽訂系爭成屋買賣契約及系爭預售屋買賣契約於簽訂  
21 前，業經原告攜回審閱至少5日，且於上開契約簽名確認無  
22 誤，而原告均係受過大專以上高等教育之人並擔任高階主管  
23 、負責人、教授等職，依其等智識程度、社會經驗，其等於  
24 簽立系爭買賣契約時，自無不能理解契約內文及簽名之意義  
25 。況依內政部101年10月29日內授中辦地字第1016651846號  
26 公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」約定  
27 審閱期為5日，亦非30日。

28 二、又穆貽美因急於出國而審閱期僅有4日，係自願放棄5日審  
29 閱期；沈銘仁、夏子康因分別在越南及哈爾濱，均委託訴外  
30 人夏子康之配偶陳怡萍於105年11月5日代理簽訂並於同日  
31 借閱系爭成屋買賣契約，李沃龍亦為相同情形。然因翌日系

爭建案之代銷人員將撤離售屋中心，為節省時間及爭取交易機會，當日李怡萍及李沃龍表示同意放棄5日審閱期，並由代銷人員逐條解釋房地買賣契約內容後始簽立契約，穆貽美、沈銘仁、夏子康、李沃龍是否有5日以上之審閱期，自無影響系爭成屋買賣契約效力，是原告依消保法第11條之1規定，主張系爭成屋買賣契約有關瓦斯管線費用之約定無效為無理由。

貳、關於系爭成屋買賣契約第3條、第7條第5項有關瓦斯預接管費用之約定效力：

一、依成屋買賣定型化契約範本，其未有如預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點第1項、第3項之約定，且系爭成屋買賣契約第3條第2款及第7條第5款已就瓦斯預接管費負擔為約定，並經雙方於交屋時結算並經原告簽名確認，兩造已有就瓦斯預接管費用之負擔為約定，原告不得就此再為爭執。

二、至103年5月2日函及內政部105年12月29日內授中辦地字第1050084707號函（下稱105年12月29日函），均係就預售屋買賣定型化契約所為規範，且基於安全考量，現今住宅多採用電磁爐或電陶爐，而天然瓦斯裝設未達地區，亦有採用桶裝瓦斯而不配備天然瓦斯之情形，原告以天然瓦斯為一般住宅所應具備之房屋功能為由，主張上開函文亦應併適用於預售屋之買賣，不應有所區別等語，應無可採。

三、是原告主張系爭成屋買賣契約違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點第1項及第3項及103年5月2日函，而依消保法第17條規定無效，且以系爭買賣契約將瓦斯管線費用轉嫁與原告，而有民法第247條之1規定之顯失公平及消保法第12條規定之違反誠信原則情事，應無可採。

參、關於系爭預售屋買賣契約第16條第2項有關瓦斯配管費用之約定效力：

一、本件附表編號9、11號雖為預售屋買賣契約，惟該二契約簽約日分別為103年6月23日、同年4月30日，均於105年12

月29日函公布生效前，依該函第二點第三款規定「自即日起買賣雙方訂定之預售屋買賣定型化契約應依第一款及第二款規定辦理。至於即日前訂定契約，另有約定者，從其約定」，本件自應依兩造約定為斷，應無105年12月29日函之適用。

二、又系爭預售屋買賣契約第14、16條約定內容，已符合內政部103年4月28日公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點第1項及第3項規定，故附表編號9、11號建物之瓦斯配管費用自應由買方負擔，且基於使用者付費原理，亦無顯失公平情事。

三、是原告主張系爭預售屋買賣契約違反103年5月2日函，而依消保法第17條規定無效，且以系爭買賣契約將瓦斯管線費用轉嫁與原告，有民法第247條之1規定之顯失公平及消保法第12條規定之違反誠信原則情事，均無可採。

肆、此外，被告公司就系爭建案之瓦斯管線費用僅係代收代付性質，並無得利，原告依民法第179條規定請求被告公司返還不當得利等語，為無理由。

伍、並答辯聲明：

一、原告之訴駁回。

二、如受不利判決，被告願供擔保，請免予假執行。

丙、兩造不爭執之事項：

一、訴外人欣芝實業股份有限公司（下稱欣芝公司）於102年間為附表編號1至13號建物辦理瓦斯管線裝設事宜並收取費用，項目包括「裝置工程費」、「安全監控系統」。有欣芝公司所開立102年9月4日收據為證（本院卷一第33至44頁）。

二、劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、秦筠、陳筱琪、郭瑞琪及訴外人李清秀於103年至106年間，分別與被告公司簽訂系爭建案之房屋買賣契約，約定由劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、陳筱琪、郭瑞琪、林哲弘、鄭虹向

被告公司購買系爭建案之成屋；由秦筠、李清秀購買系爭建案之預售屋，並已給付價金完畢，而締約日期、門牌號碼、登記日期則詳如附表所示。李清秀則於簽約後指定將附表編號9號建物登記予莊喬雅。有系爭買賣契約、以第三人為登記名義人聲明書、附表編號1至13號建物之建物登記謄本為證（本院卷一第19至32、179頁，本院卷二第27至186、212至323頁）。

三、於104年至106年間，劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、秦筠、陳筱琪、郭瑞琪、林哲弘、鄭虹、李清秀則簽立「泊山石產權文件移交清單」、「京美產權文件移交清單」、「產權登記費用明細表」予被告公司，被告公司則交付「瓦斯配管費收據」。有上開移交清單及費用明細表為證（本院卷一第133至151頁，本院卷二第192至204頁）。

四、前開事實，為兩造所不爭執，並有上開證據為證，此部分事實堪以認定，合先敘明。

丁、得心證之理由：

壹、關於莊喬雅請求被告公司返還不當得利7萬4,320元部分：

一、莊喬雅主張：附表編號9號建物之系爭預售屋買賣契約第16條第2項有關買方負擔瓦斯配管費用負擔之約定違反民法第245條之1、消保法第17條及第12條規定，應屬無效；且被告公司未給予30日以上或合理審閱期，亦違反消保法第11條之1規定，依民法第179條規定，被告公司應返還其依系爭預售屋買賣契約給付之瓦斯配管費用7萬4,320元等語，惟為被告公司所否認，並以前詞置辯。

二、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。本件莊喬雅依民法第179條規定請求被告公司返還不當得利7萬4,320元乙節，既為被告公司所否認，則就其有依系爭預售屋買賣契約給付瓦斯配管費用予被告公司，及被告公司受領上開款項無法律上原因等情，自應負舉證責任。

三、然查，觀諸附表編號9號建物之系爭預售屋買賣契書「立買賣契約書人」買方處記載：「買方：李清秀」，契約文末亦由「李清秀」於「買方」欄簽名及用印（本院卷二第109、130頁），及「以第三人為登記名義人聲明書」載明「茲指定莊喬雅（身分證字號：Z000000000）為登記名義人，登記名義人應與買方連帶履行本契約之義務」，並由李清秀基於「買方」身分簽名於其上（本院卷一第179頁），可見莊喬雅僅為李清秀就附表編號9號建物所指定之登記名義人，並非系爭預售屋買賣契約之買受人。

四、又由房屋土地訂購預約單觀之，其上明確記載「買方」為「李清秀」，並由李清秀以信用卡給付方式，支付定金10萬元予被告公司，復於103年12月12日指定莊喬雅為附表編號9號建物之登記名義人後之104年2月21日，仍由李清秀簽收被告公司所開立之「京美產權文件移交清單」，其內容記載

有「地政規費、印花稅、代辦費等，交屋結算明細表」、「房屋合約價款找補明細表」、「預收6個月管理費、社區管理基金收據」、「瓦斯配管費收據」等與買賣雙方結算費用相關之項目，並受領支票乙紙（票據號碼：AA0000000）（本院卷一第240頁，本院卷二第200頁），衡諸交易常情，堪認附表編號9號建物之瓦斯配管費用應係由李清秀給付予被告公司，始由被告公司與李清秀結算費用並開立支票給付所餘款項予李清秀，自無由莊喬雅給瓦斯配管費用予被告公司之可能。莊喬雅雖曾稱係「第三人代簽」等語（本院卷二第12頁），惟其至本院言詞辯論終結前，未見提出足以證明其自行或由李清秀代理給付瓦斯配管費用予被告公司之有利證據，無從認定莊喬雅有因自己之行為致原由其掌控之財產發生主體變動，而未證明莊喬雅與被告公司間就瓦斯配管費用有給付關係存在，依前開規定及說明，莊喬雅主張依民法第179條規定，請求被告公司返還不當得利7萬4,320元等語，於法未合，應不准許。

貳、關於「系爭成屋買賣契約第3條、第7條第5項有關瓦斯預接管費用」及「系爭預售屋買賣契約第16條第2項有關買方負擔瓦斯配管費用」之約定，是否因違反消保法第11條之1第1項、第3項規定，而不構成該契約之內容部分：

一、按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消保法第11條之1第1項、第3項、第4項定有明文，其立法理由係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，並為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果。而因定型化契約之性質不同，其審閱期間不宜一致，故規定主管機關得就特定行業公告其審閱

期間。又審閱期間之立法意旨，在於保障消費者於簽約前有充分時間瞭解定型化契約內容，蓋所謂定型化契約條款，依消保法第2條第7款及第9款規定，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，凡以定型化契約條款作為契約內容之契約，均屬定型化契約。此種契約之特色，在消費者只能按其契約條款與企業經營者訂約，且因此種契約之訂立，消費者並未就契約內容與企業經營者為個別磋商，只能對企業經營者所提供之定型化契約條款予以附合，而無討價還價之餘地，故為保護消費者之權益，特於消保法第11條之1規定審閱期間。準此，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，固不構成契約之內容，惟非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律規定補充之。又企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯失公平者，依民法第247條之1第3款、第4款之規定，該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理（最高法院98年度台上字第168號判決意旨參照）。

二、原告主張：被告公司就系爭成屋買賣契約及預售屋買賣契約，未給予伊等30日以上之審閱期，致無從事先詳閱契約內容，而受有支付瓦斯管線費用之不利益，依消保法第11條之1第1項、第3項規定，該約定條款不構成契約之內容等語，為被告公司所否認，並以前詞置辯。查：

(一)本件除系爭成屋買賣契約第1至3條關於買賣標的、價款議定、付款約定，及系爭預售屋買賣契約第2、3條關於房屋及停車位標示、房屋面積係由當事人個別磋商後以手寫方式記載外，其餘之約定條款，均係被告公司為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，核屬定型化契約，依上開消保法第11條之1規定，劉精毅、鄭美釵、

牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、秦筠、陳筱琪、郭瑞琪、林哲弘、鄭虹與被告公司訂立系爭買賣契約前，應有30日「以內」之合理期間，供劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、秦筠、陳筱琪、郭瑞琪、林哲弘、鄭虹審閱全部條款內容，違反者，其由企業經營者即被告公司單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容。原告主張被告公司就系爭成屋買賣契約及預售屋買賣契約，未給予伊等30日「以上」之審閱期等語，與消保法第11條之1規定未合，應非可採，先予敘明。

(二)關於秦筠主張被告公司未就附表編號11號建物之系爭預售屋買賣契約提供30日以上或合理審閱期乙節：

1.依100年3月24日內政部內授中辦地字第1000723995號公告修正(000年0月0日生效)行政院消費者保護委員會第185次委員會議通過之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項，一、契約審閱期規定「本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買方攜回審閱\_\_日(契約審閱期間至少5日)」(本院卷一第171至178頁)。而依前述，系爭預售屋買賣契約係屬預售屋買賣，依法被告公司應給予買受人秦筠至少5日之審閱期間，秦筠主張被告公司應給予30日以上審閱期間等語，應屬無據。

2.稽之系爭預售屋買賣契約之「契約審閱」記載：「本契約於中華民國103年4月14日經買方攜回審閱5天以上，少於5天買方自認無異議」、「本契約書於簽定前已經買方攜回5天以上，若無超過5天，買方同意提早簽約，而簽約後5天內對本約條款若有疑義，需以書面向賣方提出，由買賣雙方協商條文內容，若逾期未提出，買方日後不得主張未享有本契約之審閱權，日後不得就契約之先行審閱等相關問題向賣方主張任何權利」(本院卷二第77頁)，有被告公司所提出之經秦筠簽名之系爭預售屋買賣契約書及房屋土地訂購預約單為證(本院卷一第314頁，本院卷二第77至98頁)，該「

房屋土地訂購預約單」亦記載「賣方已提供房地買賣合約書範本給買方充分審閱」等語，且秦筠對該簽名之真正均不爭執（本院卷二第12頁），堪認秦筠已於103年4月14日取回系爭預售屋買賣契約，於同年月30日始簽立買賣契約等情為真，顯見秦筠於簽約前已攜回契約審閱5日以上之，被告公司已提供合理審閱契約之期間，故秦筠主張被告公司未提供合理審閱期間等語，應無可採。秦筠固主張：伊有簽名但是不記得有攜回契約，否認被告公司有提供合理審閱期間等語（本院卷二第12頁），惟未舉證證明其未取回契約審閱，或經其簽名之系爭預售屋買賣契約書及房屋土地訂購預約單內容不實等情為真，其此部分之主張，仍無憑採。

(二)關於劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、陳筱琪、郭瑞琪、林哲弘、鄭虹主張被告公司未附表編號1至8、10、12、13建物之系爭成屋買賣契約提供30日以上或合理審閱期間乙節：

1. 依101年10月29日內政部內授中辦地字第1016651846號公告（000年0月0日生效）行政院消費者保護委員會第7次委員會議通過之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項，一、契約審閱期規定「本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買方攜回審閱\_\_日（契約審閱期間至少5日）」（本院卷二第13至20頁）。依前所述，系爭成屋買賣契約係屬成屋買賣，依法被告公司自應給予買受人劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、陳筱琪、莊喬雅、郭瑞琪、林哲弘、鄭虹至少5日之審閱期間，其等主張被告公司應給予30日以上審閱期間，應屬無據。

2. 稽之系爭成屋買賣契約首段聲明記載：「茲為下列成屋買賣事宜，本契約於簽約前經買方攜回審閱5天以上並詳細審閱完畢，經雙方溝通說明後，買方已充分瞭解並同意依約履行。（買方簽章）」，有被告公司所提出之經劉精毅、鄭美釵、牛涵錚、張玉貴、穆貽美、夏子康、沈銘仁、李沃龍、陳

01 筱琪、郭瑞琪、林哲弘、鄭虹簽名之買賣契約書可證（本院  
02 卷二第27、37、47、57、67、99、131、141、212、250  
03 、289頁），且為上開原告不爭執，應堪認為真實。惟上開  
04 原告否認被告公司有提供合理審閱期間等語，本院析述如下  
05 ：

06 ①鄭美釵曾於104年8月31日借閱「泊山石案買賣合約書及土  
07 地買賣合約書契約」（下稱泊山石建案合約書），並於同年  
08 9月20日簽立附表編號7號建物之系爭成屋買賣契約，有房  
09 土買賣契約書借閱證明及該買賣契約可證（本院卷一第308  
10 頁，本院卷二第27至36頁）；郭瑞琪於106年3月12日借閱  
11 泊山石建案合約書並於106年3月24日簽立房土買賣契約書  
12 借閱證明書及附表編號8號建物之系爭成屋買賣契約（本院  
13 卷一第311頁，本院卷二第131至140頁），為鄭美釵及郭  
14 瑞琪所不爭執（本院卷二第12頁），堪認鄭美釵、郭瑞琪簽  
15 約前均已攜回契約審閱5日以上，被告公司已提供合理審閱  
16 契約之期間，故鄭美釵、郭瑞琪主張被告公司未提供合理審  
17 閱期等語，應無可採。

18 ②林哲弘及鄭虹於106年3月3日借閱泊山石建案合約書並於  
19 106年3月10日簽立房土買賣契約書借閱證明書及附表編號  
20 1號建物之系爭成屋買賣契約（本院卷一第312頁，本院卷  
21 二141至150頁）；劉精毅於105年7月27日借閱泊山石建  
22 案合約書並於105年8月2日簽立房土買賣契約書借閱證明  
23 書及附表編號12號建物之系爭成屋買賣契約（本院卷第一第  
24 307頁，本院卷二第289至321頁），且林哲弘、鄭虹及劉  
25 精毅對其等上開簽名之真正均不爭執（本院卷二第12頁），  
26 堪認林哲弘、鄭虹及劉精毅應於上開日期攜回契約並審閱5  
27 日以上，被告公司顯已提供合理審閱契約之期間。林哲弘、  
28 鄭虹及劉精毅雖主張伊有簽名但否認有事先取回契約，否認  
29 被告公司有提供合理審閱期間等語（本院卷二第12頁），惟  
30 未舉證證明其未事先取回契約審閱乙節為真，或經其簽名之  
31 房土買賣契約書借閱證明內容不實，此部分之主張，仍無足

01 採。

02 ③張玉貴於104年10月22日借閱泊山石建案合約書及簽立房土  
03 買賣契約書借閱證明書，及附表編號1號建物之系爭成屋買  
04 賣契約，並於同年11月6日簽立附表編號5號建物之系爭成  
05 屋買賣契約（本院卷一第310頁，本院卷二第47至56頁）；  
06 牛涵錚於105年1月22日借閱泊山石建案合約書，並於105  
07 年2月5日簽立房土買賣契約書借閱證明書及附表編號6號  
08 建物之系爭成屋買賣契約（本院卷一第309頁，本院卷二第  
09 37至46頁），張玉貴、牛涵錚對其上開簽名之真正均不爭  
10 執（本院卷二第12頁），堪認張玉貴、牛涵錚事先已攜回契  
11 約審閱5日以上之事實為真，應認被告公司已提供合理審閱  
12 契約之期間。張玉貴、牛涵錚雖主張伊有簽名但是不記得有  
13 攜回契約，否認被告公司有提供合理審閱期間等語（本院卷  
14 二第12頁），惟未舉證證明其未取回契約審閱乙節為真，或  
15 經其簽名之系爭房土買賣契約書借閱證明內容不實，此部分  
16 之主張，仍無足採。

17 ④至於沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、李沃龍雖於系爭成  
18 屋買賣契約首段記載聲明項下簽名蓋章，且沈銘仁、夏子康  
19 、穆貽美、李沃龍自承曾於房土買賣契約書借閱證明之借閱  
20 人處簽名或蓋章，僅陳筱琪否認該簽名之真正（本院卷一第  
21 317至319頁，本院卷二第67、212、250、99頁），然定  
22 型化契約審閱期之規定，乃法律為保護消費者所為之特別規  
23 定，沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、李沃龍雖於契約首  
24 頁聲明欄下方簽名蓋章，渠等亦或抗辯「不記得有事前取回  
25 」、「否認簽名真正且未事前取回」（本院卷二第12頁），  
26 上開房土買賣契約書借閱證明復未記載其等取回契約審閱之  
27 日期，被告公司更自承沈銘仁、夏子康、李沃龍係於105年  
28 11月5日簽約並於同日借閱系爭成屋買賣契約、穆貽美僅攜  
29 回契約審閱4日等語（本院卷一第169頁），顯與成屋買賣  
30 定型化契約應記載及不得記載事項規定審閱期至少5日未符  
31 ，被告公司復未舉證證明沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪

、李沃龍於簽約前確已充分瞭解全部契約約款之權利義務關係，難認被告公司與其等簽訂系爭成屋買賣契約前，已給予合理之審閱期間，依前開說明，固非謂兩造間之契約關係不成立或無效，惟沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、李沃龍以系爭成屋買賣契約違反消保法第11條之1規定為由，抗辯該契約第3條、第7條第5項由被告公司單方所預先擬定之定型化契約條款不構成契約之內容，即屬可採。又本院上開契約約款既已為有利穆貽美、沈銘仁、夏子康、李沃龍、陳筱琪之認定，則其等另主張上開契約約款尚有違反消保法第17條、第12條及民法第247條之1規定部份，則無審究之必要，附此敘明。

參、關於「系爭成屋買賣契約第3條及第7條第5項有關預收瓦斯預接管費」，及「系爭預售屋買賣契約第16條第2項有關買方負擔瓦斯配管費用」之約定，是否因違反103年5月2日函，而依消保法第17條規定應屬無效？及有無民法第247條之1規定之顯失公平及消保法第12條規定之違反誠信原則情事，致上開約定亦應無效部分：

一、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。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。違反第一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；依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。消保法第12條第1項、第2項第1、2款、第17條、民法第

247條之1分別定有明文。

二、關於系爭成屋買賣契約第3條、第7條第5項有關瓦斯預接管費用負擔之約定部分：

(一)按「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乃係行政院內政部依據消費者保護法第17條規定所訂定，而消費者保護法所規範之「定型化契約」則係指企業經營者提出其為與多數消費者訂立同類契約之用所預先擬定之契約條款（即定型化契約條款），作為契約內容之全部或一部而訂立之契約，此觀消費者保護法第2條第7、9款規定自明，從而「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」適用之對象自應以企業經營者與消費者間就預售屋買賣所訂立之契約為限。本件附表編號1至8、10、12、13號建物均為成屋，而林哲弘、鄭虹、張玉貴、牛涵錚、鄭美釵、郭瑞琪、劉精毅與被告公司分別就附表編號1、5、6、7、8、12建物簽立系爭成屋買賣契約，是渠等就附表編號1、5、6、7、8、12號建物與被告公司所締結之買賣契約本無「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之適用，而無認得以「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」作為系爭成屋買賣契約是否無效之標準。

(二)原告固主張：無論係成屋或預售屋，本質上均係房屋之銷售，且消費者均係購買後得以遷入居住並得供現代人正常生活起居使用之房屋，而水電、瓦斯管線於現今社會早已屬正常住宅房屋必要之附屬設備，被告公司既銷售住宅型房屋，無論成屋或預售屋，具備瓦斯功能及管線接通在本質上應屬相通，認為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應得一體適用等語（本院卷一第154頁）。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，除非兩造就系爭成屋買賣契約有特別約定限定須配備使用天然氣

01 瓦斯（必備效用），否則天然氣瓦斯管路並非房屋買賣中絕  
02 不可少之設備，無天然氣瓦斯管路，並不影響一般家庭生活  
03 使用瓦斯爐具之效用，更不影響房屋為通常使用之效用及品  
04 質，原告上開主張，應無可採。

05 (三)是查，林哲弘、鄭虹、張玉貴、牛涵錚、鄭美釵、郭瑞琪、  
06 劉精毅就附表編號1、5、6、7、8、12號建物與被告公  
07 司簽立系爭成屋買賣契約，此有該契約可證，又依該契約第  
08 3條約定：「於20日內完成銀行貸款對保手續並預收代書費  
09 、稅費、水電、管理費、社區管理基金、瓦斯預接管費等」  
10 、第7條第5項約定：「買方所應負擔之各項稅捐及相關費  
11 用包括契稅、印花稅、實價登錄、抵押權設定費及貸款之相  
12 關須繳費用如火災險與地震險等、產權登記規費、地政士代  
13 辦費用、社區公共基金、預付2個月之水電費與6個月預繳  
14 管理費、及其他需先繳付費用等，預估25萬元整，買方應於  
15 交付用印款同時繳付予賣方後，由賣方統一代繳，買賣雙方  
16 同意於交屋時結清，多退少補」，且均與被告公司就所餘費  
17 用辦理結算完成，亦有產權登記費用明細表、京美產權文件  
18 移交清單可稽（本院卷一第134、135、142、144、146  
19 、150頁），足認林哲弘、鄭虹、張玉貴、牛涵錚、鄭美釵  
20 、郭瑞琪、劉精毅就附表編號1、5、6、7、8、12號建  
21 物之瓦斯預接管費用負擔乙節確曾與被告公司達成約定，雙  
22 方本應受該約定內容之拘束，且依前揭說明，系爭成屋買賣  
23 契約既無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適  
24 用，自亦無須另受103年5月2日或105年12月29日函之限  
25 制，林哲弘、鄭虹、張玉貴、牛涵錚、鄭美釵、郭瑞琪、劉  
26 精毅主張上開約款違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得  
27 記載事項、103年5月2日函，依消保法第17條規定，應為  
28 無效等語，應無可採。

29 (四)至林哲弘、鄭虹、張玉貴、牛涵錚、鄭美釵、郭瑞琪、劉精  
30 毅復主張水電、瓦斯屬正常住宅房屋必要之附屬設備，被告  
31 公司將瓦斯管線費用約定由其等負擔，顯失公平，而屬民法

第247條之1規定之顯失公平及消保法第12條規定之違反誠信原則之情形等語，惟其僅仍泛稱前詞為據，未見證明或其他論述，仍乏所據，實無可採。

三、系爭預售屋買賣契約第16條第2項有關買方負擔瓦斯配管費用之約定部分：

(一)按消費者保護法第17條第1項規定：「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」，同條第4項前段規定：「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。」，第5項規定：「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」。上開法律規定之目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，故由中央主管機關依據上開規定授權所為特定行業之契約應記載事項或不得記載事項之公告，屬實質意義之法律命令，而對多數之不特定人民就該一般事項賦予抽象之法律效果。

(二)本件秦筠主張：附表編號11號建物係屬預售屋，該系爭預售屋買賣契約未明文約定不予配設管線，依行政院頒佈之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13點第1項及第3項、103年5月2日函及消保法第17條規定，系爭預售屋買賣契約第16條第2項有關買方瓦斯配管費用負擔之條款，應屬無效等語。查：

1.內政部於100年3月24日公告修正預售屋買賣定型化契約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，是於秦筠簽立系爭預售屋買賣契約時，該第13點（驗收）第1項及第3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」、「第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，

不適用之」，有預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定可參（本院卷一第171至178頁）。此已具法規命令之法律效果。是以，為避免消費者購買預售屋卻於驗收後無法為通常居住、使用，依前開規定，就坐落於有天然瓦斯地區之預售屋，應以該屋之瓦斯配管處於可接通狀態作為驗收條件之一，足見預售屋之瓦斯配管為該屋驗收時之必要附屬設施，即應由賣方負擔費用並完成瓦斯配管設施，否則應依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，由兩造約定並於買賣契約上特別標明賣方不予配設，即需於契約中明示排除賣方完成瓦斯配管配置之義務，藉以達成保護消費者之目的，若非如此，即有與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13條第1項、第3項規定未符之情形。本件爭議之瓦斯配管費用項目包括「裝置工程費」、「安全監控系統」，前者內容有「裝表通氣費」、「估價設計費」、「表內管審圖費」、「表內管檢驗費」、「本支管補助費」、「表內、外管工料費」，後者則係依經濟部101年4月17日已經授能字第10100116640號函准欣芝公司「公用天然氣事業營業章程」就新申請用戶需確認裝置緊急遮斷設備或已裝置自動遮斷功能之際量表後始得供氣之規定所裝設，有欣芝公司開立之收據及108年10月17日（108）芝管字第238號函可稽（本院卷一第36頁，本院卷二第360頁），可見上開費用均為「達成天然瓦斯配管之可接通狀態」所必要支出之費用，依前開說明及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13條第1項、第3項規定，自應均由被告公司負擔。

2. 然查，秦筠所簽立之系爭預售屋買賣契約第16條（稅規費暨其他費用負擔約定）第2項，係約定：「買方應負擔建物移轉及抵押權設定登記費、印花稅、契稅、地政士代辦費、貸款保險費（含火災保險及地震保險，買方並同意由賣方代為洽商保險公司辦理保險）、自來水預繳水費（若有）、預繳管理基金（依每戶坪數每坪500元計算）、預繳管理費（依

每戶坪數每坪500元計算）、瓦斯配管費用、有線電視配線費用（若有）、各項規費及依法令規定或習慣由買方繳納之各項稅捐及費用等（本項費用暫訂每戶預收款為25萬元整），並預定與『申請使用執照款』一併繳付，將來除預繳管理基金於本社區公設點交完成時由賣方與社區管理委員會依本約第26條第4項第3款結算外，其餘依實際收支於交屋時結清，多退少補。由賣方代收、代付之款項，賣方不負開立統一發票之責。但於交屋時由賣方檢附相關收款單位、機關、廠商所開立之憑證交付買方」，有該契約可稽（本院卷二第77至98頁）。綜觀比對前揭二記載內容可見，系爭預售屋買賣契約第16條第2項就天然瓦斯配管之約定，文義上顯非以「明示排除被告公司配設瓦斯配管義務」之方式作為契約內容，而係直接將原應由賣方負擔之「天然瓦斯配管費用」逕自列於「稅規費暨其他費用負擔約定」項下並約定由買方負擔，造成房屋驗收時雖有配設天然瓦斯設施，卻係由「買方」負擔瓦斯配管費用之不利買方之結果，顯與明示約定不予配設但經買賣雙方協商而買方同意負擔瓦斯配管費用之情形相異，系爭預售屋買賣契約第16條第2項約定已有加重買方責任之情，亦與前揭內政部公告之預售屋定型化契約應記載或不得記載事項規定不符。

3. 綜上，秦筠主張系爭預售屋買賣契約第16條第2項約定，因違反內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第13條第1項、第3項約定，依消保法第17條、民法第247條之1規定，應屬無效等語，應為可信。

(四) 至被告公司抗辯系爭預售屋買賣契約第14、16條約定，符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點第1項及第3項規定，且基於使用者付費原理，亦無顯失公平情事等語，惟細查系爭預售屋買賣契約第14條約定內容，其僅係將預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點第1項及第3項規定以「前後穿插」方式記載為系爭預售屋買賣

01 契約第14條之內容，並未具體明示附表編號11號建物實際上  
02 「未」配設天然瓦斯配管或如欲增設應由何人負擔費用等語  
03 ，被告公司以此抗辯，仍乏所據，已無可採，且被告公司以  
04 系爭預收屋買賣契約約定免除本應由其負擔之瓦斯配管費用  
05 ，縱使瓦斯使用者為買方，亦無礙本院所為前開認定。

06 (五)又本院就上開契約約款既已為有利秦筠之認定，則其等另主  
07 張上開契約約款尚有違反103年12月5日函部份，則無審究  
08 之必要，被告公司對上開還函文所為抗辯，亦無庸論述，附  
09 此敘明。

10 肆、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
11 益，民法第179條前段定有明文。本件沈銘仁、夏子康、穆  
12 貽美、陳筱琪、秦筠、李沃龍因分別與被告公司就附表編號  
13 2、3、4、10、11、13號建物簽立系爭成屋買賣契約或預  
14 售屋買賣契約，並依該契約中有關瓦斯管線費用之約定，給  
15 付預收款或暫收款與被告公司並用以支付瓦斯管線費用各7  
16 萬4,320元且就款項餘額為結算等情，有系爭買賣契約、京  
17 美產權文件移交清單、產權登記費用明細表可稽（本院卷一  
18 第133、136至140頁，本院卷二第57至108、212至288  
19 頁），且為兩造所不爭執。而被告公司就沈銘仁、夏子康、  
20 穆貽美、陳筱琪、李沃龍部分，因未給予5日以上或合理之  
21 契約審閱期，違反消保法第11條之1規定，該條款不構成契  
22 約之內容；就秦筠部分，因與預售屋買賣定型化契約應記載  
23 及不得記載事項第13點第1項及第3項規定不符且加重秦筠  
24 之責任，依消保法第17條及民法第247條之1規定，該條款  
25 為無效，被告公司向沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、李  
26 沃龍各收取7萬4,320元並用以支付瓦斯管線費用，乃無法  
27 律上原因而受有利益，致其等受有損害，是沈銘仁、夏子康  
28 、穆貽美、陳筱琪、秦筠、李沃龍依民法第179條規定，請  
29 求被告公司返還上開瓦斯管線費用本息，於法有據，應予准  
30 許，而其餘原告之請求，則屬無據，不應准許。至被告公司  
31 主張此僅為代收代付性質，未有得利等語，惟依預售屋買賣

01 定型化契約應記載及不得記載事項第13點第1項及第3項規  
02 定，預售屋之瓦斯配管費用本應由賣方負擔，已於前述，被  
03 告公司卻以買賣契約條款將上開費用逕自約定由秦筠負擔，  
04 因此免除其原應負擔之給付義務受有利益，被告公司以前詞  
05 抗辯未受利益等語，仍非可採。

06 伍、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
07 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
08 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
09 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
10 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民  
11 法第229條第2項、第233條第1項前段分別有明文規定。而應  
12 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
13 率為5%，亦為同法第203條所明定。查本件起訴狀繕本係於  
14 108年3月15月送達被告公司（本院卷一第86頁），是沈銘仁  
15 、夏子康、穆貽美、陳筱琪、秦筠、李沃龍就上揭所各得請  
16 求之金額7萬4,320元，併請求自起訴狀繕本送達翌日即108  
17 年3月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬  
18 有據。

19 陸、從而，沈銘仁、夏子康、穆貽美、陳筱琪、秦筠、李沃龍依  
20 民法第179條規定，各請求被告公司返還賠償7萬4,320元  
21 ，及自108年3月16日起至清償日止，按週年利率5%計算  
22 之利息，為有理由，應予准許，其餘原告所為請求，均為無  
23 理由，應予駁回。本判決所命被告公司給付部分均未逾50萬  
24 元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權  
25 命假執行。又被告公司陳明願供擔保，請准宣告免為假執行  
26 ，經核於法亦無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許。至其  
27 餘原告就敗訴部分所為假執行之聲請，因其訴之駁回而失所  
28 依據，故不予准許。

29 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
30 本院悉予審酌後，核就判決結果均不生影響，於茲不贅。

31 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日  
02 民 事 第 一 庭 法 官 吳 佩 真

03 以上正本係照原本作成。  
04 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
06 命補正逕行駁回上訴。

07 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日  
08 書 記 官 吳 帛 芹

09 附表：

| 編號 | 買受人       | 登記名<br>義人 | 戶別<br>編號 | 締約日期      | 登記日期       | 門 牌 號 碼              | 契 約 名 稱                          |
|----|-----------|-----------|----------|-----------|------------|----------------------|----------------------------------|
| 1  | 林哲弘<br>鄭虹 | 林哲弘<br>鄭虹 | 無        | 106年3月10日 | 106年4月13日  | 新北市淡水區八勢<br>一街65號2樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第141至150頁）    |
| 2  | 沈銘仁       | 沈銘仁       | 無        | 105年11月5日 | 105年12月15日 | 新北市淡水區八勢<br>一街65號3樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第212至244頁）    |
| 3  | 夏子康       | 夏子康       | 無        | 105年11月5日 | 105年12月15日 | 新北市淡水區八勢<br>一街65號4樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第250至282頁）    |
| 4  | 穆貽美       | 穆貽美       | 無        | 104年11月6日 | 105年5月11日  | 新北市淡水區八勢<br>一街65號6樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第57至66頁）      |
| 5  | 張玉貴       | 張玉貴       | 無        | 104年11月6日 | 104年12月7日  | 新北市淡水區八勢<br>一街65號7樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第47至56頁）      |
| 6  | 牛涵錚       | 牛涵錚       | 無        | 106年2月5日  | 106年4月13日  | 新北市淡水區八勢<br>一街65號8樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第37至46頁）      |
| 7  | 鄭美釵       | 鄭美釵       | 無        | 104年9月20日 | 104年10月13日 | 新北市淡水區八勢<br>一街65號10樓 | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第27至36頁）      |
| 8  | 郭瑞琪       | 郭瑞琪       | 無        | 106年3月24日 | 106年5月10日  | 新北市淡水區八勢<br>一街67號3樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第131至140頁）    |
| 9  | 李清秀       | 莊喬雅       | B棟5<br>樓 | 103年6月23日 | 104年1月13日  | 新北市淡水區八勢<br>一街67號5樓  | 「京美」房屋預定買賣契約書（<br>本院卷二第77至98頁）   |
| 10 | 陳筱琪       | 陳筱琪       | 無        | 105年3月30日 | 105年5月11日  | 新北市淡水區八勢<br>一街67號6樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第99至108頁）     |
| 11 | 秦筠        | 秦筠        | B棟7<br>樓 | 103年4月30日 | 104年1月13日  | 新北市淡水區八勢<br>一街67號7樓  | 「京美」房屋預定買賣契約書（<br>本院卷二第109至130頁） |
| 12 | 劉精毅       | 劉精毅       | 無        | 105年8月2日  | 105年9月12日  | 新北市淡水區八勢<br>一街67號8樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第289至321頁）    |
| 13 | 李沃龍       | 李沃龍       | 無        | 105年11月5日 | 105年12月15日 | 新北市淡水區八勢<br>一街67號9樓  | 成屋暨車位買賣契約書（本院卷<br>二第67至76頁）      |

