

臺灣士林地方法院民事判決

109年度簡上字第273號

上訴人 新富聚建設開發股份有限公司

法定代理人 唐建中

訴訟代理人 高嘉甫律師

被上訴人 林富文

許雅筑

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國109年7月30日本院內湖簡易庭109年度湖簡字第762號第一審判決提起上訴，本院於110年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國107年7月24日以新臺幣（下同）1,175萬元向上訴人購買坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地應有部分及其上成屋即3345建號建物所有權全部（門牌號碼新北市○○區○○路○○○號10樓，下稱系爭房屋，與坐落基地合稱系爭房地）。依內政部102年5月1日頒訂施行之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」載明：瓦斯外管費應包含於總價之中，不得另列名目向購屋者收取等語。然上訴人於上開總價外，另向伊收取瓦斯外管費12萬3,233元，伊遂於108年8月6日委請律師發函催告上訴人返還溢收之瓦斯外管費未果，另向新北市政府提出消費爭議，經兩次調解、調查後，上訴人仍不予理會，爰依民法第179條規定請求上訴人返還等語。並聲明：上訴人應給付被上訴人12萬3,233元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：兩造於109年2月10日已就買賣系爭房地之消費爭議，包括修繕、瓦斯外管費，以9萬元達成和解，伊已依約給付，且系爭房地為預售屋，伊因此幫被上訴人修繕，

被上訴人自不得請求伊給付等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、查兩造於107年7月24日就系爭房地簽立房屋土地買賣契約書，總價1,175萬元，被上訴人於系爭房地總價外，另支付上訴人瓦斯外管費12萬3,233元，有該契約書、交屋結算明細表、統一發票在卷可按（見原審卷第23、65頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第118頁），堪認為真實。

五、被上訴人主張：系爭房屋為成屋，依「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，不得另列名目向購屋者收取瓦斯外管費，伊得依民法第179條規定，請求上訴人返還所收取之費用等語。為上訴人所否認，並抗辯：兩造於109年2月10日已就買賣系爭房地之消費爭議，包括修繕、瓦斯外管費，以9萬元達成和解，伊已給付完畢，被上訴人不得請求給付等語。經查：

(一)按「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。」，民法第737條定有明文。和解之範圍，應以當事人相互間欲求解決之爭點定之，發生拘束和解當事人之效力。又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，本於經驗法則及誠信原則，從當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

(二)上訴人與被上訴人林富文於109年2月10日簽立「北歐晴住戶和解書」（下稱系爭和解書），記載：「甲方林富文先生於000年0月0日與乙方新富聚建設公司針對108年9月16日及108年11月26日兩次消費爭議調解如下：1.新富聚建設公司依甲方林富文先生所主張之情事雙方協議同意以新台幣九萬元整補償修繕和解，未盡修繕之項目公司願意現場會勘

01 後履行修繕之責。… 甲方：林富文 乙方：新富聚建設開發
02 股份有限公司 唐建中…」，有系爭和解書可稽（見原審卷
03 第207頁、本院卷第58頁），並為兩造所不爭執（見本院卷
04 第118頁）。系爭和解書之甲方雖僅有林富文簽名捺指印（
05 見本院卷第58頁）。惟按隱名代理之成立，須代理人為法律
06 行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上
07 有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知
08 者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號民事判決
09 參照）。經查，兩造就系爭房地買賣，於108年9月16日及
10 同年11月26日兩次消費爭議之調解過程，被上訴人方均係由
11 許雅筑一人到場簽名（見原審卷第45、49頁），系爭和解書
12 又記載就108年9月16日及同年11月26日兩次消費爭議達成
13 和解，被上訴人方由林富文一人到場簽名捺指印（見本院卷
14 第58頁），且被上訴人二人均陳稱：伊等為夫妻，同住一戶
15 ，本件處理過程得互為代理等語（見本院卷第86、117、19
16 1頁），林富文自係有權代理許雅筑，林富文簽立系爭和解
17 書，雖未併以代理許雅筑之名義為之，然其既有代理許雅筑
18 之意思，且此項意思亦為上訴人所明知，系爭和解書自對許
19 雅筑發生效力。

20 (二)系爭和解書雖記載「以新台幣九萬元整補償修繕和解」，然
21 亦載明係「甲方林富文先生於000年0月0日與乙方新富聚
22 建設公司針對108年9月16日及108年11月26日兩次消費爭
23 議調解如下」、「依甲方林富文先生所主張之情事」，是兩
24 造以系爭和解書成立和解所欲求解決之爭點而為該和解效力
25 所及者，自應以林富文及其代理許雅筑於該和解時所主張之
26 情事為範圍。依系爭和解書上開所載，雙方係就被上訴人於
27 108年9月16日及同年11月26日兩次消費爭議所主張之情事
28 達成和解。參照108年9月16日新北市政府法制局消費者保
29 護官108年消保申字第41360號申訴案件處理紀錄記載（見
30 原審卷第45頁），申訴人許雅筑陳述：向上訴人購買系爭房
31 地，銷售人員未告知房價未含瓦斯外管費，直至簽約後才於

01 交屋結算明細表發現遭額外多收瓦斯外管費12萬3,233元，
02 且房屋施工多處缺失，對造人處理延宕，應支付修繕費40萬
03 元等語，上訴人則陳述：將再確認銷售時是否有明確告知各
04 項費用，施工缺失部分，已有陸續協處，願再爭取協助處理
05 等語；另依108年11月26日新北市消費爭議調解委員會108
06 年消保調字第31742號調解紀錄記載（見原審卷第49頁），
07 申請人許雅筑主張：當初向上訴人購買系爭房地，上訴人銷
08 售人員並未告知房價未含瓦斯外管費，申請人直到簽約後才
09 於交屋結算明細表發現有被收取瓦斯費12萬3,233元，且交
10 屋前系爭房屋即有多處瑕疵，對造人延宕處理時程，申請人
11 已自行請專業人員估算修繕金額約40萬元，請求對造人退還
12 瓦斯表外管費用以外之金額，並全額負擔該修繕金額等語，
13 上訴人則陳述：系爭房屋缺失部分，已陸續協助修繕，並無
14 不願協助處理之情形，無法同意申請人請求等語。又被上訴
15 人林富文於簽立系爭和解書後，亦發函新北市政府消費爭議
16 調解委員會告以各該消費爭議達成和解（見本院卷第60頁）
17 ，則由兩造就系爭房地消費爭議調解內容及系爭和解書所載
18 就上開消費爭議達成和解，足認系爭和解書和解範圍應包括
19 系爭房地買賣收取瓦斯外管費之爭議。再者，系爭和解書另
20 載明上訴人就未盡修繕之項目，負有會勘後履行修繕之責，
21 兩造亦均陳稱：系爭和解書簽立後，上訴人仍須就其他需要
22 修繕項目會勘再進行修繕等語（見本院卷第191頁）。顯見
23 系爭和解書約定和解之範圍非專就系爭房地修繕達成以給付
24 金錢和解，否則上訴人應無須就修繕項目再行會勘修繕。是
25 由系爭和解書之文義，參酌兩造就系爭房地消費爭議調解過
26 程及內容，系爭和解書成立後上訴人仍須履勘修繕等情，應
27 認兩造於系爭和解書所為約定，係就包含返還瓦斯外管費之
28 爭議達成和解。上訴人抗辯系爭和解書係就系爭房地消費爭
29 議包括瓦斯外管費達成和解，應可採憑。

30 (四)兩造既以系爭和解書成立和解，和解範圍包括被上訴人請求
31 上訴人返還系爭房地買賣所收取瓦斯外管費之爭議，自均應

01 受拘束，不得為相反之主張，而上訴人已依系爭和解書約定
02 給付被上訴人9萬元，為兩造所不爭執，則被上訴人對上訴
03 人請求返還瓦斯外管費之債權，因受清償而消滅，被上訴人
04 復行起訴，請求上訴人返還溢收之瓦斯外管費12萬3,233元
05 ，自非可採。

06 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條不當得利法律關係，請
07 求上訴人給付12萬3,233元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准
09 許。原審判命上訴人如數給付，並依職權為假執行之宣告，
10 尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有
11 理由，應予准許。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及援用之證據，
13 經本院審酌後，認就判決結果均不生影響，爰不一一論駁，
14 併此敘明。

15 八、據上論結，上訴人之上訴為有理由，依民事訴訟法第436條
16 之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日
18 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 蕭 錫 証
19 法 官 徐 文 瑞
20 法 官 林 宜 靜

21 以上正本係照原本作成。

22 本件判決不得上訴。

23 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日
24 書 記 官 廖 引 鳳