作者文獻

退款秒解約？預售屋「瓦斯外管費」誰付？

陳汝吟 ・東吳大學法律系教授

甲欲購買建商A公司推出之預售透天厝，雙方簽訂房屋及土地預定買賣契約，總價1,300萬元，陸續依約給付4期款項共計195萬元。另外，甲亦依契約預繳25萬元予A公司作為稅費、代辦手續費及瓦斯外管費，並待交屋時依單據證明核銷結清，多退少補。嗣後甲發現當初契約條款違反內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，爭執該瓦斯外管費（約為11萬元）應由A公司負擔，而訴請A公司返還；訴訟繫屬中，A公司逕將該款項25萬元匯入甲帳戶，且隨即以甲拒絕給付該等款項，通知甲解除買賣契約，甲翌日以存證信函表示反對。試問：甲有無違約？A公司主張解除買賣契約及沒收約定之違約金有無理由？

關鍵詞：預售屋、瓦斯外管費、主給付義務、附隨義務、非定期債務

壹 爭點

一、瓦斯外管費之給付，與不動產買賣契約關係為何？甲請求返還或拒絕給付，會否構成違約？

二、A公司逕將該款項返還後，遂主張解除買賣契約並沒收約定之違約金有無理由？

貳 解析

債之關係的義務群，牽涉當事人債之本旨能否達成，以及相關法律上得以主張之權利，是實務上很重要的案例類型之一，本題僅先擇其中一部分重點加以探討[1]。

一、瓦斯外管費之給付，不影響預售屋買賣契約目的之達成

所謂瓦斯外管費，乃是不動產基地範圍外銜接至公用天然氣事業之配管（外管經過基地外公有道路，管線所有權屬於瓦斯公司），只有在預售屋買賣契約才可能

DOI：10.53106/1684739329002

1 本例題係改編110年度重訴字第190號民事判決。A公司解約後不久又將該房地以1,880萬元出售第三人丙並完成所有權移轉登記之辦理。甲與A公司買賣契約經確定判決仍有效存在，甲得如何向A公司請求損害賠償，限於篇幅暫未於本文討論。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。