臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第46號

原　　告　黃美甄

　　陳亭妏（原名陳世芬）

　　陳東弘

　　張綺芳

　　張皓閔

　　柯莉雯

　　周貞惠

　　周芳惠

　　周純惠

　　周幸惠

　　陳汪玉雲

　　盧郁璇

　　洪明賢

　　陳赫誠

　　謝長廷

　　姜博瑄

　　秦語均（原名秦逸琪）

　　莫淑萍

　　廖甄妮

張佑誠（原名張立驊）
000000000000000000
000000000000000000
洪巧齡
李昆達
江彥駸
許儀誠
高秀華
000000000000000000
蔡美杏
000000000000000000
蔡純美
張自立
000000000000000000
蔣承毅
陳永浩
吳惠燕
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　苗怡凡律師
被　　告　宏盛建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林新欽
訴訟代理人　莊志成律師
上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應分別給付原告如附表各編號「應准許金額」欄所示金額，及均自民國一百零九年十一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告蔡純美負擔。

本判決第一項所命給付部分，於原告分別以如各編號「原告應供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保，得假執行；但被告以如附表各編號「應准許金額」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）於第34條約定雙方同意以本院為第一審管轄法院，依上開合意管轄之約定，本院就本件自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告分別於如附表各編號「締約日期」欄所示之日期與被告簽立系爭契約，購買被告興建坐落新北市淡水區新市段000地號土地之如附表各編號「戶號」欄所示之「宏盛新世界」一期預售房地（下統稱系爭房地）。詎遭被告以「宏盛新世界」房地預定買賣契約個別磋商條款（下稱系爭條款）第9條要求支付土地增值稅，並有部分原告於購買系爭房地後轉讓予他人，同遭被告要求支付包括土地增值稅、代辦規費等。

㈡按土地稅法第28條之規定，被告於出售系爭房地時，依法原應負擔至建築完成、「土地」實際移轉過戶予買受人為止之土地增值稅，卻以系爭條款第9條「被告僅負擔土地增值稅至房地預售買賣簽約年度」之約定，於系爭房地買賣簽約之民國102年度即申報完納土地增值稅，而將簽約次年度起至土地實際移轉予買受人止之土地增值稅轉嫁由原告負擔；故

原告自得要求被告賠償自系爭契約簽約次年度起至土地移轉為止之土地增值稅差額之損害，且系爭條款效力、被告應否負擔土地增值稅至土地移轉過戶止等爭點，均經臺灣高等法院107年消上易字第11號民事事件（下稱另案）確定判決認定在案，於本案應具爭點效。且依另案被告法定代理人及系爭房地代銷人員之證詞，消費者僅有同意系爭條款內容才能簽約，若不接受即無法締約，無法針對系爭條款之內容為實際磋商，經另案認定系爭條款雖以手寫方式為之，實則契約雙方當事人間並無磋商後約定情事，故系爭條款仍屬定型化契約。

㈢再根據系爭契約第22條規定，甲方（即原告或原買受人，下同）於本契約房地取得使用執照前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求乙方（即被告，下同）同意，故於轉讓時，原買賣契約買受人須經被告之同意，且預納土地增值稅及相關規費，始能簽訂讓與書面。被告利用簽約時要求各買受人交付之便章，於簽約後即任意持用該便章蓋於辦理土地移轉過戶之「土地所有權買賣移轉契約書」（俗稱「公契」），用以申報、繳納土地增值稅完稅後，即停滯後續程序、未辦理土地移轉過戶，至系爭房地完工交屋實際必須移轉土地所有權為止，始持該102年已經繳納土地增值稅完成之「土地所有權買賣移轉契約書」與105年或106年交屋時製作之「建築改良物所有權買賣移轉契約書」一併辦理土地及房屋所有權之移轉登記。若交屋前遇買受人要求轉讓，亦任意持用原買受人交付之便章，直接蓋用於以原買受人及被告共同為申請人之撤銷買賣申請書，再以要求受讓人交付之便章再次製作轉讓當年度之「土地所有權買賣移轉契約書」辦理土地增值稅之申報及繳納，同樣等待交屋後、應移轉房地所有權時再與建築物合併辦理所有權移轉。上開流程均係在讓與人及受讓人完全不知悉之狀況下完成，且以讓與時所簽訂之書面內容，實無從得知所謂「乙方如有以甲方並申報移轉之土地，則由乙方逕行辦理撤銷」實際之意係指「由乙方

以甲、乙雙方之名義共同撤回土地增值稅之申報」。被告欲藉讓與書面之約定變更系爭契約第24條第1款之約定者，亦屬限制或免除企業經營者之責任，與中央主管機關所公告之定型化契約應記載及不得記載事項之規定不符，且不利於消費者，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項及民法第247條之1規定，亦屬無效。故於契約轉讓之情況，被告仍應負擔土地增值稅至使照核發後、土地實際過戶為止。

㈣就被告抗辯之陳述：如附表編號1至18之原告縱未轉讓系爭房屋所有權，亦因系爭條款第9條之規定而必然負擔自締約時起至交屋時止，本應由被告負擔之土地增值稅，故原告所受之損害已經確定、現時存在；迄至原告轉讓時，該簽約至交屋期間本應由被告負擔之部分轉換為以原告名義應繳納之土地增值稅，則僅係該損害之不同存在態樣而已，並非原告尚未轉讓，損害即未發生。又被告與轉讓人及受讓人三方所簽之讓與書面（下稱系爭讓與協議），不論其文字如何表述，均非基於讓與人與受讓人間之自由合意，且該協議內容係屬限制或免除企業經營者之責任，與中央主管機關公告之定型化契約條款不符且不利於消費者，依消保法第17條第4項規定即屬無效；故被告不能藉由系爭讓與協議之內容主張應由受讓人承受因此增加之土地增值稅、及代辦代書費、撤銷規費、印花稅費等費用。不論附表編號23至26之原告許儀誠、高秀華、蔡純美及蔡美杏係基於讓與人之身分；或附表編號19至22之原告張佑誠、洪巧齡、李昆達、江彥駸，係基於受讓取得之身分，於轉讓時，本均不應負擔土地增值稅及相關費用；且不論讓與人或受讓人，與被告間不僅應有消保法規範之適用，同樣應具有定型化契約之性質，被告應給予讓與人與受讓人相當之審閱期間而未給予，不當限制該條款，依照消保法第11條之1第3項之規定，應不構成三方讓與契約之內容。況系爭條款非僅有審閱期間之問題，尚有是否經過實質磋商、是否不當限制或變更原契約第24條之約定及是否違反主管機關公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及

不得記載事項」第22點規定等重大瑕疵。又附表編號14之原告謝長廷於102年3月23日簽署之第1份契約，系爭條款第9條於法律上本屬無效，於102年11月14日簽署第2份契約之系爭條款第9條於法律上亦同屬無效。

㈤系爭條款既屬無效，被告免予負擔自系爭契約簽約次年度起至交屋為止之土地增值稅，屬民法第179條之無法律上原因受利益致他人受損害，應返還其利益，爰依民法第179條、第227條第1、2項請求被告返還等語。並聲明：1.被告應給付原告各如附表各編號「請求金額」欄所示金額及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠本件訴訟之當事人與另案確定判決之當事人並非同一，當事人既非同一，應無「爭點效」之適用。

㈡依消保法第2條第1項第7至9款之規定，可知「定型化契約條款」與「個別磋商條款」兩者性質顯有不同。而「個別磋商條款」既是指當事人就定型化契約條款個別磋商而合意之契約條款，應無事先審閱之問題，故消保法就「個別磋商條款」之簽訂，並無審閱期間之規定。又「個別磋商條款」係當事人就「定型化契約條款」合意為增加或變更之條款，消保法並未限定個別磋商條款應由何一方當事人始可提出，亦未禁止提出磋商條款之當事人不得於締約前草擬磋商條款製作書面，更未規定須以何方式製作磋商條款始得認定為個別磋商條款。既屬個別磋商條款，任一方當事人均可提出以與他方磋商，他方亦無必須同意他方所提出之磋商條款內容之義務，故系爭條款雖由被告所提出，然消費者不僅可全部或部分拒絕或不予同意，亦得自行提出磋商條款。原告於締約時個別予以同意而成立，殊不得以不同消費者所願同意之磋商條款內容相同，而否認其為磋商條款之性質。系爭條款雖由被告事先以書面擬定，但其內容已變更系爭契約定型化契約條款之內容，且銷售人員於簽約前事先已逐條解釋系爭條

款之內容與系爭契約原約定內容之不同處，顯然系爭條款內容係經雙方磋商後而合意形成，系爭條款為消保法所指之「個別磋商條款」，應無疑問。

㈢雙方於102年簽立系爭契約迄今已時隔多年，簽約後系爭契約原本（包括系爭條款）亦由原告攜回，原告得隨時查閱系爭契約及系爭條款之內容，原告對於系爭契約之約定內容及系爭條款內容之差異，既有充分的時間得以了解，原告未曾主張契約審閱權遭剝奪，亦未曾反映有不瞭解系爭條款或主張系爭條款之不公平處，已難謂消費者係於匆忙間訂立系爭條款，而不知系爭條款之相關權利義務內容，訂立契約並無顯失公平之虞，原告自不得於事後再以違反契約審閱權期間之規定為由，主張違反契約審閱權之規定，而排除系爭條款之適用。

㈣再依大法官釋字第180號解釋文所示，土地增值稅應由獲得土地自然漲價之利益者負擔繳納，以符租稅公平之原則。且預售屋之買賣與成屋買賣不同，後者自簽訂買賣契約至完成過戶點交，其履行期間通常甚短，然預售屋買賣之履行期間少則2年，多則長達3、4年，而締約後因不動產市場波動或其他政經因素，買賣之房地會發生與買賣價格不同之漲跌情形，亦為不動產交易所見之常態，然非經特別約定，買賣雙方均不得以締約後不動產市場價格之漲跌，互為增減買賣約定價金之請求，此亦為不動產買賣之原則。故預售屋買賣於簽約後，其房地價格之漲跌，均由買受人概括享有承擔，則締約後因土地增值所增加之增值稅，自應由享受土地漲價利益之買受人負擔繳納，始符公平原則。系爭條款第9條約定，關於土地增值稅之負擔，以締約年度作為買賣雙方計算之標準，即締約年度以前（包括該締約年度在內）因土地公告現值調漲所生之土地增值稅由賣方負擔，此後因土地公告現值調漲所生之土地增值稅則由買方負擔，此與上開大法官會議解釋意旨相符。抑且，原告締約買受系爭房地後，若未再轉售他人，即無須繳納增值稅，若締約後再轉售他人，土

地公告現值調漲始有須繳納土地增值稅之可言，若轉售時其土地公告現值與締約年度之公告現值相同或減少，亦無須繳納土地增值稅，是締約後土地公告現值調漲或調跌均由買受人享有承擔，亦無不公平之情形。反之，出賣人既無法享受締約後土地漲價之利益，卻要負擔土地漲價所應繳納之增值稅，顯不公平。系爭條款第9條有關土地增值稅負擔之約定，雖與預售屋買賣應記載事項規定不同，但與大法官會議解釋所示之租稅公平原則相符。原告明知系爭契約第24條有關土地增值稅負擔約定（以使用執照核發年度土地公告現值，作為買賣雙方負擔增值利益所生土地增值稅之劃分計算標準）之情形下，同意變更為系爭條款第9條之約定，自應認系爭條款約定為有效。姑不論被告提出系爭條款是否基於節稅之考量，但此乃買賣條件之一，原告若不同意被告之買賣條件，可拒絕與被告成立契約，並無義務接受系爭條款。

㈤被告已將房地過戶給原告，買賣目的已完成，自無申報土地增值稅及繳納土地增值稅之問題。而原告既無要將渠等購買之系爭房地再移轉給他人，自無申報及繳納土地增值稅之問題，則原告並無損失，原告依不當得利之規定請求，顯無理由。

㈥又原告謝長廷於102年3月23日先購買系爭房地C2-19樓房屋，嗣於11月14日再購買系爭房地D3-23樓房屋，兩次購屋時間相隔7個月以上，兩次買賣之買賣契約書內容，除買賣標的、買賣價金、簽約日期不同外，其餘條文內容皆相同，所檢附之系爭條款內容亦皆相同，則原告謝長廷第2次購買系爭房地時，早已審閱過系爭條款，無從再主張未事先審閱系爭條款，其中第9條之約定無效。原告張佑誠、洪巧齡、李昆達、江彥駸於受讓系爭房地之買賣權利時，簽有系爭讓與協議，可知原告張佑誠等4人於受讓系爭房地時，確實已知且同意系爭條款第9條之內容，故原告張佑誠等4人為受讓系爭房地而支出土地增值稅，乃因系爭讓與協議約定而負擔，與被告系爭條款第9條無關，渠等自應受系爭讓與協議拘束

，今再否認系爭條款之效力，顯違誠信。另原告許儀誠、高秀華、蔡純美於將系爭房地轉讓給他人時，亦簽有系爭讓與協議，其訴自無理由。至原告蔡美杏於轉讓房地權利時，轉讓人、受讓人、及被告三方簽有契約承擔協議書，依契約承擔協議書第1、3條之約定，不論轉讓人、受讓人，皆不得再就系爭條款第9款之約定內容提出爭執等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、經查，原告或其如附表各編號所示之前手分別於附表所示各編號「締約日期」欄與被告簽訂系爭契約，而系爭契約第24條第1款乃約定：「土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾30日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由乙方（按即被告，下同）負擔，但甲方（按即原告或原買受人，下同）未依第16條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。」，系爭契約末頁附有系爭條款，其中系爭條款第9條約定：「第24條『稅費負擔之約定』第1款經雙方個別磋商後同意修改條款如下：雙方充分認知，本約買賣價金之議定，係以乙方負擔土地增值稅至本約簽署年度為止。故雙方同意，以本約簽立日當年度政府公佈之公告現值作為申報移轉現值，並於申報期限前提出申報，其應繳納之土地增值稅由乙方負擔。如因可歸責於甲方致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔」。另被告與如附表編號17至22、編號24之系爭房地轉讓人、受讓人三方簽立有系爭讓與協議，內容為：「甲、乙、丙三方（按，甲方為轉讓人，乙方為被告，丙方為受讓人，下同）同意，甲方就本約所有之權利與義務，包括甲、乙雙方所簽立之房地預定買賣契約書暨其附件、甲方基於房地買賣事宜簽署予乙方之一切書面約定等，自--年--月--日起，全部由丙方概括承受，倘因此增加之相關稅費，亦全部由丙方負擔。至於乙方如有以甲方名義申報移轉之土地，則由乙方逕行辦理撤銷，再以丙

方名義申報移轉，甲、丙方絕無異議。」。再被告與附表編號25之原告蔡美杏與該系爭房地受讓人李丞妍簽立契約承擔協議書第1條約定：「自民國106年5月10日起，甲方（按即原告蔡美杏，下同）就買賣契約所享有之買受人全部法律地位及權利義務關係，均由丙方（按即李丞妍，下同）承擔，惟丙方充分認知所承受者僅限於上開買賣契約（含個別磋商條款）之權利義務，日後不得就本件廣告（包括但不限於NP、DM、樣品屋等）向乙方（按即被告，下同）或主管機關為任何請求或主張。另有關本件個別磋商條款各款與原買賣契約不同之處，經丙方充分了解後同意遵循始承受本件買賣，且同意不再為任何增、刪、修改等磋商，丙方日後不得向乙方主張個別磋商條款效力問題。」，第3條約定：「依個別磋商條款第玖條約定，乙方已於民國102年間以甲方名義申報移轉土地，則由乙方逕行辦理撤銷，再以丙方名義申報移轉，甲、丙方已充分知悉買賣契約相關約定，就本件契約承擔所衍生之土地增值稅暨代書稅規費等費用，概由甲方於本協議書簽訂同時預先繳納予乙方，日後如須進行找補則由丙方概括承受，甲、丙方絕無任何異議且不得再為任何主張。」。又系爭房地坐落之新北市淡水區新市段000地號土地面積共1萬442.17平方公尺，被告已依102年12月30日為立約日，按102年12月公告土地現值新臺幣（下同）4萬4000元向新北市政府稅捐稽徵處淡水分處（下稱新北稅捐淡水分處）申報系爭房地之移轉現值辦理稅務，嗣系爭房地係於105年8月15日經新北市政府工務局（下稱新北工務局）核發使用執照等情，有系爭契約、系爭條款、系爭讓與協議、契約承擔協議書、系爭房地之土地、建物所有權狀、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭房地之土地增值稅繳款書、免稅證明書、更換名義人應繳費用通知單暨代繳規費收條等件附卷可參（見本院卷一第59至537頁、卷二第151至170頁），復為兩造所不爭執，自堪信為真。

四、得心證之理由：

原告主張系爭條款第9條有關土地增值稅轉嫁之約定應屬無效，原告自得依系爭契約第24條第1款及系爭讓與協議等約定，請求被告應負擔102年12月起至105年8月15日止未繳納之土地增值稅，並返還此段期間土地增值稅及相關代辦規費等之不當得利等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，故本件爭點厥為：㈠系爭條款第9條有關土地增值稅轉嫁之約定是否有效？兩造間就系爭房地之土地增值稅負擔應適用何約定？㈡原告得否依民法第179條、第227條第1、2項規定，請求被告返還上開土地增值稅及相關代辦規費等？及其得請求之金額為何？茲析述如下：

㈠另案判決對本件不生爭點效，被告無須受其拘束：

按法院於前訴訟程序，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯而列為足以影響判決結果之重要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，本於兩造辯論之結果，於確定判決理由所為實質上之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂爭點效（最高法院103年度台上字第378號判決參照）。查原告雖主張系爭條款之效力等爭點業經另案判決認定在案，於本件應具爭點效云云，然另案判決之原告為王海霞等12人，顯與本件之原告不同，此業經本院調取另案卷宗核對無訛。是揆諸前揭說明，本件即非屬爭點效之適用範圍，被告無須受另案判決認定之拘束，合先敘明。

㈡系爭條款第9條有關土地增值稅轉嫁之約定應屬無效，兩造間就系爭房地之土地增值稅負擔應回歸適用系爭契約第24條第1款約定：

1.按定型化契約條款係指企業經營者為與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，定型化契約係指以企業經營者提出之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，而個別磋商條款則指契約當事人個別磋商而合意之契約條款，消保法第2條第7款、第8款定有明文，可知企業經營者固非不得與消費者合意訂立個別磋商條款，然個別磋商條款須經契約當事人個別磋商後合意而訂立。次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；違反第1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，同法第11條之1第1項、第3項有所明定。再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1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效，同法第17條第1項、第4項亦定有明文。

2.經查：

⑴原告主張被告與附表各編號原買受人簽定之系爭條款，為被告締約前預先擬定，以手寫並大量複印方式製作影本附於系爭契約書末頁，其中系爭條款第9條載明經雙方個別磋商後，應由買方負擔至預定買賣簽約之102年度止之土地增值稅等情，業如前述有原告提出之條款內容相同、書寫字跡經肉眼比對甚為相似之系爭條款影本為證，亦經被告自陳本件32戶都是由代銷公司銷售人員向客戶解說始為簽定系爭條款等語在卷（見本院卷二第182至183頁），是原告前揭主張堪以憑採。且上情亦與被告之前法定代理人林祖郁於另案中陳稱：系爭條款之內容，是被告口頭說給代銷公司聽，代銷公司手寫擬好條款經被告核定後，再拿去跟客戶簽約，用手寫是因為擔心會變成定型化契約等語（見另案一審卷三第223至225頁），及證人即曾任系爭房地之銷售人員李慧莉、任芸萱於另案中證稱：系爭條款是被告提供予代銷公司，代銷

公司再請現場工作人員寫的，每份手寫都會同時影印好幾份，每份內容都相同等語互核相符（見另案一審卷四第70頁背面、第73頁背面至第74頁），均經本院調取另案卷宗核閱無誤，足認系爭條款係由被告手寫後大量複印製作，且與購買系爭房地之所有消費者均簽定相同內容之條款，顯不具個別性。又參以證人即系爭房地之代銷公司人員連將龍於另案證稱：客戶若確定要買房子會簽訂單，訂單之前會先拿一張磋商條款給客戶，若客戶對條款沒有意見，才會簽約等語（見另案一審卷三第203頁），證人即現場銷售人員任芸萱、李慧莉、石辰光亦於另案證稱：伊等就系爭條款並無權限進行更改，消費者接受就簽約，不接受就不要簽約等語（見另案一審卷四第71頁、第73頁背面、第108頁背面），可知在銷售系爭房地之締約過程中，消費者僅得被動同意被告事先預立之系爭條款內容，方能繼續締約，而不具有本於契約自由及平等之締約地位，主動與被告交涉、協商該條款內容之機會與能力。職是，難認被告有與消費者就系爭條款之內容進行實際磋商、互相表示意思並達成合意之事實，足徵系爭條款仍屬被告為大量化交易所預先統一擬定之定型化契約條款無訛。被告徒以名為個別磋商條款及手寫契約內容之外觀，抗辯系爭條款非定型化契約條款，不受消保法關於定型化契約條款規範之拘束，自屬無據。

⑵再者，土地增值稅係基於漲價歸公之原則，對於土地所有人就其持有土地自然漲價所得利益課徵之稅款，就預售屋之買賣而言，在建案之使用執照核發以前，消費者既未實際持有購得土地，而就其增加之價值實現收益，則於此時點前就該土地自然漲價所須繳納之土地增值稅，自應由企業經營者作為交易成本之一部予以負擔。基此，內政部為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，依消保法第17條第1項公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項中有關稅費負擔之約定，於第22點第1款乃明定：「土地增值稅應於使用執照核發後申報，

並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾30日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第14點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。」，此核與本件系爭契約第24條第1款所約定之內容相符。惟系爭條款第9條卻將訂約之後土地增值稅漲跌之利益或不利益全歸消費者負擔，業據被告前法代林祖郁陳述明確（見另案一審卷三第223頁背面），再參以證人連將龍證稱：伊曾詢問被告系爭條款第9條為何如此約定，被告說因為土地落在重劃區，房子蓋好後會有很大增值空間，所以希望把簽約後的增值稅都歸給買方負擔等語（見另案一審卷三第202頁背面至第203頁），及證人石辰光證稱：被告是開發重劃區，土地增值稅會很多，從簽約年度開始就由買方負擔，因被告不願意負擔從簽約到交屋這段時間的土地增值稅等語在卷（見另案一審卷四第108頁），可認系爭房地自預售屋簽約時起至日後使用執照核發期間必定增值，應為被告所預見，並有意藉系爭條款第9條約定，將自預售屋簽約時起至日後使用執照核發期間所生土地增值稅均轉嫁由消費者負擔，其內容顯係限制或免除企業經營者之義務，與中央主管機關公告之定型化契約條款不符且不利於消費者，依消保法第17條第4項規定，系爭磋商條款第9條約定亦屬無效，無從變更系爭契約第24條第1款約定，系爭房地土地增值稅之負擔事宜自應回歸適用之。則被告所辯系爭條款第9條約定符合釋字第180號所揭示之租稅公平原則，應屬有效云云，洵屬無據。

㈢系爭讓與協議及契約承擔協議書，均不得作為原告負擔系爭房地土地增值稅、相關代辦規費等之依據：

被告雖以土地增值稅係經原告張佑誠、洪巧齡、李昆達、江彥駸（附表編號19至22）於受讓系爭房地之買賣權利時，及原告許儀誠、高秀華、蔡純美（附表編號23、24、26）於將系爭房地轉讓給他人時，皆簽有系爭讓與協議，應受系爭讓與協議拘束；原告蔡美杏（附表編號25）於轉讓系爭房地時

亦簽有三方契約承擔協議書，不得再就系爭條款第9款之約定內容提出爭執云云。然關於系爭房地買賣契約權利轉讓過程，證人任芸萱證稱係由被告自行處理等語（見另案一審卷四第70頁），被告前法代林祖郁則陳稱：本案已有轉手之客戶，他們因為願意負擔補繳土地增值稅，被告才讓他們更名，如果他們不願意負擔，就不讓他們更名等語（見另案一審卷三第224頁背面），可知被告係強制要求於契約轉讓時，受讓人或讓與人須同意負擔相關土地增值稅費，宏盛公司始願辦理轉讓手續，而非由讓與人與受讓人自由合意擬定讓與書面，顯非實質磋商，況系爭條款第9條已如前㈡所述應屬無效，從而，系爭讓與協議及契約承擔協議書第3條關於土地增值稅及代書、規費等轉嫁條款之約定，自亦屬限制或免除企業經營者即被告之責任，與中央主管機關公告之定型化契約條款不符且不利於消費者，依消保法第17條第4項規定應屬無效，不得作為原告負擔系爭房地土地增值稅及相關代辦規費等之依據。

㈣除附表編號26之原告蔡純美外，其餘原告均得依民法第179條規定，請求被告返還土地增值稅暨相關代辦規費等之不當得利，其得請求之金額如附表「應准許金額」欄所示：

1.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。查如前㈡所述，系爭房地之土地增值稅負擔應回歸適用系爭契約第24條第1款之約定，則應於系爭房地使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，且應由賣方即被告負擔。另系爭房地之使用執照亦為兩造不爭執之於105年8月15日經新北工務局核發，則依前揭約款，系爭房地之土地增值稅應於105年8月15日之時點為申報，並以105年8月公告現值計算繳納土地增值稅。被告本應於使用執照核發後申報繳納土地增值稅，卻提前以其統一向新北稅捐淡水分處陳報之土地所有權買賣移轉契約書之立約日102年12月30日為準（見本院卷一第143、17

5、307、327、373、445、463、509頁），並按102年12月之公告土地現值4萬4000元申報移轉現值（見本院卷一第145、163、177、213、223、235、247、279、309、329、351、393、413、447、465、511頁），轉嫁其間之土地增值稅差額由原告負擔，應認被告自斯時起即無法律上之原因而受利益，並致原告受有損害。是原告主張被告應就上述土地增值稅之差額負不當得利之返還責任，自屬有據。

2.被告雖抗辯部分原告尚未將系爭房地轉售他人，即無須繳納增值稅，若締約後再轉售他人始有繳納土地增值稅之可言，若轉售時其土地公告現值與締約年度之公告現值相同或減少，亦無須繳納土地增值稅，自未受有損害云云。惟按判斷是否該當民法第179條前段不當得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利（最高法院106年度台上字第823號判決意旨參照）；而土地增值稅係依據漲價歸公之原則，對土地所有權人因土地自然漲價所得利益課徵之稅款，其背後隱含意義在於土地所有權人因持有特定財產，該財產價值高低與當地政府提供之公共設施及服務品質具有相當因果關係，非單純依賴所有人之投入改良成本費用而獲得價值利益，故對該財產本體的應有收益課稅，換言之，土地所有權人負擔之土地增值稅，實為其持有不動產因當地社會繁榮通常會增加的價值，土地所有權人既因此平白受惠，在其因不動產所有權移轉時，即應就此自然漲價所得繳納稅捐，此實為土地所有權人交易成本之一部分。故本件部分原告向被告購買系爭房地後，雖未再予以出售，然被告移轉系爭房地時，該等土地既存有自然漲價，且已實現收益，詎被告竟利用系爭條款規避系爭契約第24條第1項約定應負擔應有收益之土地增值稅，自應認被告於102年12月申報移轉現值時起，已取得原應歸屬原告之免於負擔土地增值稅差額所生利益，並因此減少成本支出，可謂不當之權益變動已然於兩造間發生，此與該等原告嗣後是否再移轉

房地所有權，或再移轉房地所有權時出售價格若干或嗣後是否有免徵土地增值稅之事由均無涉。是以揆諸前揭說明，被告抗辯部分原告因尚未出售房地故未受有損害云云，洵無可取。

3.從而，被告應返還原告之土地增值稅不當得利差額，應自立約之102年12月起至本件核發使用執照之105年8月15日止期間估算，而系爭房地坐落之新北市淡水區新市段000地號土地面積如前所述共1萬442.17平方公尺，於102年12月及105年8月之公告現值各為4萬4000元、6萬5000元（見本院卷二第173頁），再按消費者物價總指數101.9%（若依110年3月為基期，102年12月及105年8月之指數分為105.1%、103.1%，見本院卷二第171頁；故於本件土地增值稅計算時點之105年8月回溯至102年12月計算應為105.1%÷103.1%=101.9%，小數點四位以下四捨五入）調整後，則除附表編號26原告蔡純美（詳後4.所述）之其餘原告均得按渠等如附表「土地權利範圍」欄所示之應有部分比例，計算上述期間之土地增值稅差額，皆如附表「以使用執照核准日計算土地增值稅差額」欄所示。另附表編號20、23至25之原告洪巧齡、許儀誠、高秀華、蔡美杏，因受讓或轉讓後手時而支出代辦代書費、撤銷規費、印花稅費等，均有正義地政士事務所代繳規費收條、應繳費用明細可稽（見本院卷一第395、449、451、467、479頁），亦應屬已由原告所給付，而被告因此受有免除負擔該等費用之利益，原告洪巧齡等4人自亦得請求如附表「相關代辦規費等其他金額」欄所示之不當得利；至附表編號19、21之原告張佑誠、李昆達雖亦主張渠等有支出相關代辦規費3718元，卻未能對此等事實舉證以實其說，另附表編號22之原告江彥駸雖提出代繳規費收據為證（見本院卷一第429頁），然觀諸其上顯係由其前手即原買受人張譽馨所繳納，及其提出之結算清單亦無法明確辨識其有何支出代辦規費3718元之事實（見本院卷一第433頁），則此部分依舉證責任法則，皆難為對渠等有利之認定，自難採憑。

綜上，除附表編號26以外之原告，合計得請求之不當得利金額即如附表「土地增值稅差額加計代辦規費其他金額」欄所示，而渠等起訴聲明之金額如附表「請求金額」欄所示，職是，本院依此認定如附表「應准許金額」欄所示之請求為有理由，逾此範圍，即屬無據。

4.至附表編號26之原告蔡純美雖主張其為系爭房地原買受人，於102年3月23日與被告簽訂系爭契約暨系爭條款，並於106年6月26日將系爭房地出讓予訴外人孫莉婷，其亦得請求被告給付土地增值稅7萬3963元及相關代辦規費3718元云云，並提出系爭契約暨系爭條款、系爭讓與協議及新北稅捐淡水分處土地增值稅繳款書為憑（見本院卷一第481至489頁）。經查雖原告蔡純美簽立之系爭讓與協議如前所述亦應無效，然其上明載係由丙方即受讓人孫莉婷概括承受系爭契約暨系爭條款之所有權利義務，倘因此增加之相關稅費，亦全部由丙方即受讓人孫莉婷負擔等詞（見本院卷一第481頁），而原告蔡純美復未如其他相似情形之原告許儀誠、高秀華、蔡美杏已提出代繳規費收條、應繳費用明細佐證確由轉讓人負擔稅賦及規費，或另提出具蔡純美名義之納稅明細或繳款單據證明由其負擔土地增值稅及相關代辦規費，再觀諸上開新北稅捐淡水分處之土增稅繳款書，納稅義務人載為被告、承受人載為孫莉婷（見本院卷一第489頁），亦均與原告蔡純美無涉，是本院實無從依其檢具之證據資料認定其受有何損害。據上，原告蔡純美請求被告亦應返還其不當得利之主張即無理由，應予駁回。

5.原告另依民法第227條第1、2項規定請求被告給付之主張，因與前揭准許部分核屬請求權競合之選擇合併，其中一請求權有理由，其起訴之目的已達，自無庸再事審究上開請求權是否有理由，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告應分別給付原告如附表各編號「應准許金額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達（於109年11月10日送達被告

受僱人發生效力，見本院卷二第13頁）翌日即109年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，該部分假執行之聲請，已失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　　楊承翰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　　蕭欣怡