臺灣臺北地方法院民事判決

110年度消字第24號

原　　告　陳淑美
000000000000000000
　　黃妙丹
　　謝佳錡
　　陳瓊華
000000000000000000
　　謝素玲
000000000000000000
　　張紹中
000000000000000000
　　王永志
000000000000000000
　　劉秀琴
000000000000000000
　　周嘉珍
000000000000000000
　　林炳輝
000000000000000000
　　廖文全
000000000000000000
　　陳闞尹
000000000000000000
　　蔡在德
000000000000000000
　　周依瑩
000000000000000000
　　黃育禎
000000000000000000
　　古斌宏

000000000000000000
田佳芳
莊美麗
000000000000000000
莊振明
000000000000000000
高龍吉
000000000000000000
李曉明
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
法定代理人　林新欽
上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告如附表四「給付金額」欄所示之金額，及自民國一百一十年八月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項於原告以附表四「原告供擔保」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表四「給付金額」欄所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十一，餘由原告負擔。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明第1項為如附表

一所示，嗣於民國111年5月10日具狀減縮附表一編號1-10、12、14、17、23之原告（以下均以編號代稱）應受判決事項之聲明如附表一所示，有民事起訴狀、民事更正聲明狀在卷可憑（見卷一第19頁、第41頁、卷二第20-21頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。又編號18-22原告另經本院以裁定駁回其訴，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣原告均為被告興建之「宏盛新世界」一期預售案（下稱系爭建案）之建物、土地所有權人，系爭建案坐落於新北市淡水區新市段000地號土地上，原告分別所有之房地（下稱系爭房地）如附表二所示。編號1-9、12、17、23、26原告分別於如附表二所示簽約日期與被告簽訂房地預定買賣契約書，另編號10-11、13-16、24-25之原告係自他人受讓，於交屋時以自己名義登記為所有權人，編號12原告陳闞尹於105年9月4日向訴外人江榮耀買受該房地權利範圍1/2應有部分所有權，渠等前手向被告簽訂房地預定買賣契約書之日期如附表所示。又編號10-17、24-26之原告將渠等所有房地出售予第三人（編號17、26原告出售日期如附表二所示）。

㈡依系爭契約第24條第1款約定：「於使用執照核發後，以使用執照核發日當年度公告現值計算土地增值稅」，被告本應負擔系爭房屋坐落土地之土地增值稅至土地所有權人實際移轉予買受人之日止。詎被告於締約時，竟擅自在房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）末頁附上其預先手寫之「『宏盛新世界』房地預定買賣契約個別磋商條款」（下稱系爭個別磋商條款），未供原買受人有充分時間加以審閱，即匆促完成簽約程序。系爭個別磋商條款之內容未經實際磋商且無個別性，性質上屬定型化契約條款。系爭個別磋商條款第9條約定：「於系爭買賣契約書簽署當年度申報期限前，以系爭買賣契約書簽立日當年度公告現值申報移轉現值」，變更系爭契約第24條第1款之約訂，且違反內政部公告之預售屋定

型化契約應記載事項第22點規定，依消費者保護法第11條之1第3項、第17條第4項規定，系爭個別磋商條款為無效，故有關土地增值稅應依照系爭契約第24條第1項約定。

㈢依土地稅法第181條規定及系爭契約第24條約定，土地增值實數額在原地價百分之一百以下者，徵收其增值實數額20%，土地增值稅應於建案使用執照核發後申報，並以使用核發日之當年度公告現值計算增值稅，而核發使用執照前之土地增值稅由賣方負擔。系爭房地之使用執照核發日為105年8月15日，被告應負擔自如附表二所示簽約日至取得使用執照後移轉房地所有權之日止之土地增值稅，計算式為：〈（土地公告現值65,000×土地面積10442.17×土地應有部分權利範圍）－（簽約日期之土地當期公告現值×土地面積10442.17 × 土地應有部分權利範圍×簽約日至產權登記日之物價指數）〉×20%。又編號11、13-16、24-26之原告以實際繳納金額為據。

㈣又有房地買賣契約讓與情況時，被告係撤回「房地預售買賣契約簽約前」所申報之土地增值稅後，再以轉讓後之契約再次申報土地增值稅。如附表三所示之原告於系爭契約轉讓時因被告之要求負擔撤銷土地增值稅原申報手續及再辦土地增值稅申報之相關規費及代書費用如附表三所示，編號26之原告李曉明則於出售系爭房地予第三人後，支出再辦土地增值稅申報之相關規費及代書費用8,653元。

㈤綜上，系爭個別磋商條款既屬無效，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及撤銷土地增值稅原申報手續及再辦土地增值稅申報之相關規費及代書費用，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，且被告未依系爭契約第24條約定申報土地增值稅不符合債之本旨，爰依民法第179條、第227條第1項、第2項規定，請求被告返還等語。並聲明：1.被告應給付原告如附表一所示之金額，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：系爭個別磋商條款約定：「…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…」，固然與系爭契約第24條第1項所載不同，惟只需預售屋購買人知悉明瞭個別磋商條款之意義及對其之利弊，並予簽署同意，即屬有效，系爭個別磋商條款之簽署均在房地買受人知情之情形下所為，系爭房地買受人均非智慮淺薄締約弱勢之一方，系爭個別磋商條款應屬有效。系爭個別磋商條款已變更系爭契約之定型化契約條款內容，原告依系爭契約第24條約定請求被告給付土地增值稅差額，並不可採。又原告請求金額應以其實際所受損害為要件，原告未舉證簽約時迄該建案使用執照核發日105年8月15日之土地增值稅金額，編號1-10、23原告均未提出土地增值稅單，編號26原告未提出其土地增值稅單，其餘原告提出之土地增值稅單金額與請求金額不符，請求並無理由。另附表三原告及編號26之原告為辦理所有權移轉登記而支出規費，係辦理所有權移轉登記時所必要支付之費用，規費金額以申報地價千分之1計算，核與申報土地增值稅無關，縱認應由被告負擔，編號14原告未提出規費單據，編號26之原告提出之單據記載「土地現值撤銷等」，與被告無關，其請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、不爭執之事項：

㈠如附表二所示房地之原買受人分別於附表二所示簽約日期與被告簽訂系爭契約。系爭契約第24條第1款約定：「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（即被告）負擔，但甲方（即原買受人）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個別磋商條款，其中第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」等語。

㈡編號10、11、13、14、16、24之原告（林炳輝、廖文全、蔡在德、周依瑩、古斌宏、莊振明），與原買受人、被告共同簽訂讓與協議，約定：「甲、乙、丙三方（甲方為原買受人，乙方為被告，丙方為前開原告）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，倘因此增加之相關規費，亦全部由丙方承擔。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。」等語。編號16之原告古斌宏與其配偶共同簽訂上開協議，並於101年8月11日受讓楊善斐對於被告請求土地增值稅、相關稅費之權利。

㈢編號12之原告陳闞尹於105年9月4日向被告申請變更買受人名義由「陳闞尹、江榮耀」為「陳闞尹」。

㈣編號26之原告李曉明與第三人陳鵬簽訂不動產買賣權利讓渡書，將系爭契約名義人變更為陳鵬，已到期之款項及相關費用由原告李曉明負擔。

㈤系爭房地坐落之新北市淡水區新市段000地號土地面積為10,442.17平方公尺，原告所有土地應有部分權利範圍、被告移轉房地予買受人之日期均如附表二所示。

四、本件之爭點為：㈠系爭個別磋商條款第9條約定是否有效？兩造間就系爭房地之土地增值稅負擔應適用何約定？㈡原告請求金額應為若干？茲分別論述如下：

㈠按消費者保護法所定之定型化契約條款係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；個別磋商條款契約指當事人個別磋商而合意之契約條

款；定型化契約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定之契約。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。違反前開規定者，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。又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。違反前開公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之，消費者保護法第2條第7款、第8款、第9款、第11條之1第1項、第3項、第17條第1項、第4項前段分別有明文規定。是依上開規定，企業經營者與消費者訂立之定型化契約條款，應予消費者30日以內之合理審閱期間，如未予消費者合理之審閱期間，除消費者主張該條款有效外，該條款即不構成契約之內容。又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，始有消費者保護法第15條優於定型化契約條款適用之餘地。否則仍應適用個別磋商前之定型化契約條款，或中央主管機關公告之定型化契約條款。

㈡原告（除編號17原告外）均提出個別磋商條款（見卷一第197-200頁、第204頁、第210頁、第214頁、第218頁、第222頁、第225頁、第230頁、第234頁、第238頁、第241頁、第246頁、第254頁、第262頁、第270頁、第278頁、第287頁、第324頁、第328頁、第332頁、第339頁、第343頁），觀諸編號1-2、4-8、10-12、14-15、23-26原告之個別磋商條款均為同一字跡，編號3、9、13、16原告之個別磋商條款字跡亦屬相同。核與被告公司前法定代理人林祖郁於另案陳稱：個別磋商條款的內容是宏盛公司口頭說給代銷公司聽的，代銷公司手寫擬好條文給宏盛公司看過沒問題後，代銷公司再拿去著跟客戶簽約，用手寫是因為擔心會變成定型化契約，系爭個別磋商條款是董事會核定的版本等語（見卷一第483-

485頁），及證人即系爭建案代銷人員連將龍證稱：個別磋商條款是宏盛公司提供的，是該公司業務主管拿過來的，是在正式開始銷售前半個月或1個月就收到個別磋商條款等語（見卷一第490-492頁）。又系爭個別磋商條款高達9條，變更系爭契約第5條、第13條、第15條、第17條、第19條、第20條、第22條、第23條、第24條，均將系爭契約合於內政部所訂定型化契約範本之約定變更為有利於被告，而不利於買受人，有系爭契約在卷可憑（見卷一第170-194頁、第197-200頁），揆諸證人連將龍證述之情節，足認被告與預售屋買受人簽訂系爭契約時，即要以系爭個別磋商條款大幅度變更系爭契約較有利於買受人之約定，而逃避消費者保護法關於定型化契約之規定。再依證人即代銷人員任芸萱證述：伊等沒有權利對個別磋商條款作何更改，消費者接受就簽約，不接受就不要簽約等情（見卷一第503頁），證人即代銷人員李慧莉證稱：客戶選擇戶別後，我們會到櫃台領個別磋商條款跟客戶逐條詳細說明，客戶確定了解後，就會在最後一張簽名，簽完名後我們會把個別磋商條款交給櫃台，經櫃台人員確認簽名後，才能拿到房屋預購訂單，…請客戶繳訂金，之後會請客戶拿內政部的範本回家看，在約定的時間來簽約等語（見卷一第504-505頁），均核與證人即代銷人員石辰光證述情節相符（見卷一第528-529頁）。堪認被告委任之代銷人員於銷售系爭建案時，先拿出系爭個別磋商條款使有意承買人簽名，再提出系爭契約交有意承買人審閱，系爭個別磋商條款並非真正之個別磋商條款，實係定型化契約條款，依消費者保護法第17條規定，該等條款違反內政部公告之定型化契約範本，係屬無效。

㈢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。系爭個別磋商條款既屬無效，依被告與買受人間之系爭契約第24條約定，被告應負擔自其與買受人締約之日起至使用執照核發日後之期間之土地增值稅，又被告對於原告主張該期間之土地增值稅計算式

即：〈（土地公告現值65,000×土地面積10442.17×土地應有部分權利範圍）－（簽約日期之土地當期公告現值×土地面積10442.17 × 土地應有部分權利範圍×簽約日至產權登記日之物價指數）〉×20%，並無爭執，又附表二所示簽約日期之土地當期公告現值及簽約日至產權登記日之物價指數，及依上開數值計算之土地增值稅如附表二編號1-10、12、17、23所示，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處111年2月9日新北稅淡四字第1115543484號函暨附表在卷可憑（見卷一第535-537頁）。另編號11、13-16、24-25之原告自原買受人處受讓系爭房地如附表三所示，及編號26之原告將系爭房地出售予陳鵬，均已支出如附表二編號11-16、24-26所示之金額，有新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書（淡水分處）8紙在卷可憑（見卷一第248頁、第257頁、第265頁、第272頁、第281頁、第335頁、第341頁、第347頁）。揆諸系爭契約第24條之約定，於房地移轉登記前之土地增值稅應由被告負擔，是編號11、13-16、24-26原告轉讓系爭房地已支出之土地增值稅金額如附表二所示，應由被告負擔。

㈣系爭個別磋商條款第9條僅約定：「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」等語，並未就被告撤回其已申報之土地增值稅、再次申報土地增值稅之規費應由何人負擔為約定，再編號11-16、24-26原告與第三人及被告簽訂協議書，轉讓系爭契約之權利義務予第三人，並約定相關稅費均由受讓人負擔，有協議書、申請書、契約承擔協議書共6紙在卷可查（見卷一第247頁、第255頁、第263頁、第271頁、第279頁、第333頁），是依約應由受讓人即編號11-16、24-26原告負擔，並無不合。原告

未舉出應由被告負擔之依據，其主張附表三之原告及編號26之原告受有撤回申報、再次申報土地增值稅之規費損害，核無可採。

五、從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付如附表四「給付金額」欄所示，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　2　　日

民事第七庭　　法　官　林欣苑

附表一

編號	原告	訴之聲明：被告應給付如下之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。	更正訴之聲明金額
1	陳淑美	73,277元、73,277元	72,474元、71,674元
2	黃妙丹	83,384元	78,831元
3	謝佳錡	83,384元	80,287元
4	陳瓊華	84,648元	78,917元
5	謝素玲	84,648元	78,917元
6	張紹中	107,810元	105,687元
7	王永志	107,810元	101,923元
8	劉秀琴	107,810元	102,864元
9	周嘉珍	83,384元	79,559元

10	林炳輝	90,544元	89,551元
11	廖文全	94,301元	94,301元
12	陳闞尹	121,432元	118,004元
13	蔡在德	89,780元	89,780元
14	周依瑩	144,520元	112,130元
15	黃育禎	87,717元	87,717元
16	古斌宏	88,190元	88,910元
17	田佳芳	86,332元	84,444元
18	嚴淑貞	90,544元	88,761元
19	盧明漢	107,810元	105,452元
20	盧玟錡	107,810元	105,452元
21	謝冬梅	90,544元	89,156元
22	吳柏儒	86,332元、107,810元	83,879元、103,805元
23	莊美麗	84,648元、84,648元	78,917元、78,917元
24	莊振明	88,190元	88,190元
25	高龍吉	88,190元	88,190元
26	李曉明	116,463元	116,463元

附表二

編號	原告	所有建號	門牌號碼：新北市淡水區沙崙路1段126巷	土地地號：新北市淡水區新市段000地號應有權利範圍	系爭契約簽約日期	被告移轉房地所有權日期	土地增值稅差額
1	陳淑美	台北市淡水區新市段0000○號	60號13樓	0.00174	102年5月3日	106年4月20日	72,474元
		台北市淡水區新市段0000○號	62號13樓	0.00174	102年4月14日	106年3月23日	71,674元
2	黃妙丹	台北市淡水區新市段0000○號	78號8樓	0.00198	102年3月31日	106年7月11日	78,831元
3	謝佳錡	台北市淡水區新市段0000○號	78號4樓	0.00198	102年3月26日	106年3月28日	80,287元
4	陳瓊華	台北市淡水區新市段0000○號	86號5樓	0.00201	102年3月26日	105年12月8日	78,917元
5	謝素玲	台北市淡水區新市段0000○號	86號8樓	0.00201	102年3月25日	105年12月27日	78,917元
6	張紹中	台北市淡水區新市段0000○號	88號20樓	0.00256	102年4月27日	106年5月10日	105,687元
7	王永志	台北市淡水區新市段0000○號	100號14樓	0.00256	102年4月27日	105年12月27日	101,923元
8	劉秀琴	台北市淡水區新市段0000○號	92號7樓	0.00256	102年3月27日	106年3月2日	102,864元
9	周嘉珍	台北市淡水區新市段0000○號	78號12樓	0.00198	102年3月24日	106年1月19日	79,559元
10	林炳輝	台北市淡水區新市段0000○號	120號6樓	0.00215	102年3月26日	105年12月14日	89,551元

（續上頁）

11	廖文全	台北市淡水區新市段0000○號	120號18樓	0.00215	102年3月30日	106年2月15日	83,274元
12	陳闢尹	台北市淡水區新市段0000○號	118號21樓	0.00266	102年4月28日	106年3月2日	108,593元（已繳納50,764元）
13	蔡在德	台北市淡水區新市段0000○號	80號7樓	0.00205	102年3月29日	106年1月9日	73,714元
14	周依瑩	台北市淡水區新市段0000○號	100號16樓	0.00256	102年4月21日	106年2月18日	99,153元
15	黃育禎	台北市淡水區新市段0000○號	90號15樓	0.00200	102年3月25日	106年6月28日	80,585元
16	古斌宏	台北市淡水區新市段0000○號	96號23樓	0.00201	102年3月27日	105年12月2日	77,187元
17	田佳芳	台北市淡水區新市段0000○號	76號10樓	0.00205	102年4月10日	106年3月28日	84,444元
23	莊美麗	台北市淡水區新市段0000○號	86號21樓	0.00201	102年3月23日	105年12月27日	78,917元
		台北市淡水區新市段0000○號	86號22樓	0.00201	102年3月23日	105年12月27日	78,917元
24	莊振明	台北市淡水區新市段0000○號	86號24樓	0.00201	102年3月26日	105年12月27日	77,187元
25	高龍吉	台北市淡水區新市段0000○號	86號19樓	0.00201	102年3月26日	105年12月27日	77,593元
26	李曉明	台北市淡水區新市段0000○號	106號21樓	0.00256	102年4月15日	107年3月27日	102,703元

附表三

編號	原告	自原買受人轉讓日期	代辦規費
10	林炳輝	102年9月24日	0元
11	廖文全	105年3月28日	3,757元
12	陳闢尹	105年9月4日受讓江榮耀權利範圍1/2	9,411元
13	蔡在德	105年10月7日	3,448元
14	周依瑩	105年10月17日	4,320元
15	黃育禎	106年5月19日	3,490元
16	古斌宏	105年6月6日	3,542元
24	莊振明	105年9月13日	3,542元
25	高龍吉	105年9月13日	3,542元

附表四

編號	原告	給付金額（新台幣）	原告供擔保（新台幣）

1	陳淑美	72,474元	24,500元
	同上	71,674元	24,000元
2	黃妙丹	78,831元	26,500元
3	謝佳錡	80,287元	27,000元
4	陳瓊華	78,917元	26,500元
5	謝素玲	78,917元	26,500元
6	張紹中	105,687元	35,500元
7	王永志	101,923元	34,000元
8	劉秀琴	102,864元	34,500元
9	周嘉珍	79,559元	26,500元
10	林炳輝	89,551元	30,000元
11	廖文全	83,274元	28,000元
12	陳闞尹	108,593元	34,000元
13	蔡在德	73,714元	24,500元
14	周依瑩	99,153元	33,000元
15	黃育禎	80,585元	27,000元
16	古斌宏	77,187元	26,000元
17	田佳芳	84,444元	28,500元
23	莊美麗	78,917元	36,500元
	同上	78,917元	36,500元
24	莊振明	77,187元	26,000元
25	高龍吉	77,593元	26,000元
26	李曉明	102,703元	34,500元

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　　111　　年　　6　　月　　2　　日

書記官　范煥堂