臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北消小字第2號

原　　告　黃清欽

000000000000000000

訴訟代理人　薛珍珍

000000000000000000

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　洪宗巖

林典胤

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒萬柒仟壹佰伍拾伍元，及其中新臺幣柒萬參仟柒佰壹拾肆元部分，自民國一百零九年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨其中新臺幣參仟肆佰肆拾壹元部分，自民國一百零九年四月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣柒萬柒仟壹佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、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。查原告起訴時原聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）7萬3,714元，及自民國105年7月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第5頁）。嗣訴狀送達後，最終變更聲明為：被告應給付原告7萬7,155元，及其中7萬3,714元部分，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；暨其中3,441元部分，自109年4月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第223頁）。經核原告所為訴之變更，乃擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，應予准許。

二、原告之配偶即原告訴訟代理人薛珍珍於102年4月13日與被告簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約）及個別磋商條款（下稱系爭個別磋商條款），約定由薛珍珍向被告購買被告所投資興建坐落新北市○市段000000000000000地號土地之「宏盛新世界」（下稱系爭建案）大樓編號第A棟第1號第4樓房屋1戶（下稱系爭房屋）、法定停車位1位及其坐落土地之應有部分（下稱系爭土地），嗣原告與薛珍珍於103年1月20日共同向新北市政府稅捐稽徵處淡水分處（下稱新北稅徵處淡水分處）申報系爭土地之土地增值稅，經核定土地增值稅為0元、印花稅為941元，惟未就系爭土地辦理所有權移轉登記至薛珍珍名下，其後為將系爭房屋、系爭土地及上開停車位登記在原告名下，薛珍珍與兩造乃於105年7月27日共同簽訂換約協議書（下稱系爭協議書），約定薛珍珍就系爭房地買賣契約所有之權利與義務自即日起均由原告概括承受，而系爭建案經新北市政府工務局於105年8月15日核准105淡使字第00351號使用執照，領照日期為105年8月16日，原告與薛珍珍復於105年9月21日向新北稅徵處淡水分處撤回前次土地增值稅申報案，並為此需支付代書代辦費2,500元，再由兩造於105年11月18日向新北稅徵處淡水分處申報系爭土地之土地增值稅，經核定土地增值稅為7萬3,714元、印花稅為1,391元，系爭土地所有權則於105年12月14日自被告名下移轉登記予原告，被告並以系爭房地買賣契約名義人由薛珍珍更換成原告為由，要求原告負擔上開105年11月18日經核定之土地增值稅7萬3,714元、103年1月20日經核定之印花稅941元、撤回103年1月20日土地增值稅申報案之代書代辦費2,500元，原告乃實際給付該等費用共計7萬7,155元（計算式：7萬3,714元＋941元＋2,500元＝7萬7,155元）等

情，為兩造所不爭執，並有系爭個別磋商條款、系爭協議書、結算清單、宏盛淡水新世界更換名義人應繳費用、結算清單、保管條、代繳規費收條、新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書、土地所有權買賣移轉契約書、新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅免稅證明書、新北市淡水地政事務所109年5月21日新北淡地登字第1096087602號函暨所附異動索引內容、新北稅徵處淡水分處109年5月28日新北稅淡四字第10955547340號函暨所附系爭土地之土地增值稅申報情形表、103年1月20日土地增值稅（土地現值）申報書、102年12月30日土地所有權買賣移轉契約書、申請書、新北市政府稅捐稽徵處105年9月23日新北稅淡四字第1053549432號函、105年11月18日土地增值稅（土地現值）申報書、105年11月18日土地所有權買賣移轉契約書及新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書查定表、系爭房地買賣契約、新北市政府工務局105淡使用第00351號使用執照等件附卷可稽（見本院卷第19至35、181至185、229、237至242、247至259、301至327頁），應堪認定。

三、又原告主張前揭105年11月18日經核定之土地增值稅7萬3,714元、103年1月20日經核定之印花稅941元、撤回103年1月20日土地增值稅申報案之代書代辦費2,500元，共計7萬7,155元，乃被告所應負擔之款項，被告竟要求原告給付前揭款項，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，原告即得請求被告返還此部分之不當得利乙節，為被告所否認，並辯稱：薛珍珍與被告簽訂系爭房地買賣契約，系爭土地即出賣予薛珍珍，被告不得再將系爭土地轉售第三人，故性質上被告僅為系爭土地之登記名義人，薛珍珍方為實際權利人，土地增值稅應由實際權利人之薛珍珍負擔較為合理，系爭個別磋商條款第玖條亦有約定被告僅負擔系爭土地之土地增值稅至本約簽署年度即102年度為止，且系爭協議書已約定原告需要負擔因系爭房地買賣契約變更名義人所增加之相關稅費，若薛珍珍未要求將系爭土地改登記在原告名下，即

無前揭土地增值稅、印花稅及代書代辦費等費用產生，故前揭費用共計7萬7,155元自應由原告負擔，被告並無應返還原告之不當得利云云。經查：

㈠系爭個別磋商條款第玖條關於土地增值稅轉嫁之約定應屬無效：

1.按消費者保護法（下稱消保法）第2條規定：「本法所用名詞定義如下：……七、定型化契約條款：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…。八、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。九、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。」；同法第17條第1項、第3項、第4項、第5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。」、「第1項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。二、限制或免除企業經營者之義務或責任。三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。四、其他對消費者顯失公平事項。」、「違反第1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，依前條規定定之。」、「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。」。

2.系爭個別磋商條款雖為手寫並名為「個別磋商」條款，然系爭建案買受人之個別磋商條款都是以手寫後再大量印刷製作，大部分買受人之個別磋商條款內容都相同，系爭個別磋商條款並無與其他買受人之個別磋商條款不同之處，且系爭個別磋商條款第玖條關於土地增值稅負擔之約定內容係被告與所有買受人都為相同之約定等情，業據被告自承在卷（詳見本院卷第223至224頁），既然系爭個別磋商條款係由被告手寫後大量複印製作，要求購買系爭建案之所有消費者均簽

訂相同內容之個別磋商條款，顯不具個別性，亦難認有何實質個別磋商之事實，乃被告為大量化交易所預先統一擬定之契約條款，非屬消保法所稱之個別磋商條款，而屬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，抗辯系爭個別磋商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，自不可採。

3.又系爭房地買賣契約第廿四條第一項約定：「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，其逾三十日申報者，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（即薛珍珍及其後繼受薛珍珍權利義務之原告，下同）未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。」（見本卷第318頁），核與內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹之二十二點規定：「㈠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，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。……」無違，有預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項在卷可按（見本院卷第273至292頁）。然系爭個別磋商條款第玖條卻約定：「第廿四條『稅費負擔之約定』第一款，經雙方個別磋商後同意修改條款如下：一、……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（即被告）負擔。……」（見本院卷第25頁），逕將自預售屋簽約時起至日後取得使用執照核發期間所生之土地增值稅，轉嫁由消費者負擔，此稅額轉嫁條款顯然違反前揭「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，明顯不利於消費者，依消保法第17條第4項之規定，系爭個別磋商條款第玖條應屬無效。是關於系爭土地之土地增值稅負擔事宜，自應回歸適用系爭房地買賣契約第廿四條第一項之約

定，土地增值稅應於系爭建案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，且由賣方即被告負擔。而系爭建案之使用執照係於105年8月15日核發，則依系爭房地買賣契約第廿四條第一項之約定，系爭土地之土地增值稅應於105年8月15日後申報，並以105年度公告現值計算土地增值稅，故兩造於105年11月18日向新北稅徵處淡水分處申報系爭土地之土地增值稅，並經核定土地增值稅為7萬3,714元，即應由被告負擔，被告執無效之系爭個別磋商條款第玖條之約定，抗辯此部分土地增值稅應由原告負擔云云，自屬無據。至被告另辯稱其與薛珍珍於102年4月13日簽訂系爭房地買賣契約後，薛珍珍已為系爭土地之實際權利人，被告僅為登記名義人，縱尚未為所有權移轉登記，薛珍珍與其權利義務繼受人即原告仍應負擔自此而後之土地增值稅云云，除與不動產所有權以登記為要件之原則相悖外，亦與內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹之二十二點規定有違，亦屬無稽，無從為有利於被告之認定。

㈡系爭協議書不得作為原告負擔前揭土地增值稅、印花稅及代書代辦費等費用之依據：

被告固另以系爭協議書約定：「甲（即薛珍珍，下同）、乙（即被告）、丙（即原告，下同）參方同意，甲方就本約所有之權利與義務，……自民國105年7月27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。……。」（見本院卷第27頁），抗辯前揭土地增值稅、印花稅及代書代辦費等費用均係系爭土地登記名義人由薛珍珍轉換為原告所因此增加之相關稅費，依該約定，屬原告同意負擔之費用云云。惟依系爭房地買賣契約第十六條房地所有權移轉登記期限第一項約定：「土地所有權之移轉，除另有約定外，雙方應於使用執照核發後四個月內或最遲於交屋前備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理」（見本院卷第310

頁）、第廿四條稅費負擔之約定第一項約定：「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，……。」（見本院卷第318頁），則系爭土地之土地增值稅自應於系爭建案使用執照核發後申報，而被告於系爭建案使用執照尚未核發前，即於103年1月20日向新北稅徵處淡水分處申報系爭土地之土地增值稅，顯然違反前揭約定，且被告於103年1月20日申報系爭土地之土地增值稅時，實際上亦未就系爭土地辦理所有權移轉登記，則被告急於此際申報土地增值稅，其正當性顯然有疑，故基於系爭房地買賣契約而出售系爭土地所應繳納之土地增值稅應為105年11月18日向新北稅徵處淡水分處申報經核定之7萬3,714元，且此土地增值稅應由出賣人即被告負擔，是被告於103年1月20日申報系爭土地之土地增值稅經核定之印花稅941元、及撤回該次申報所需之代書代辦費2,500元，均應由被告自行負擔，並非屬薛珍珍於系爭土地辦理所有權移轉登記前將系爭房地買賣契約之權利義務轉由原告繼受，要求被告應將系爭土地之所有權登記在原告名下，所因此增加之相關稅費，則被告執系爭協議書之約定，謂原告立據同意負擔前揭費用云云，洵非可採。

㈢原告依不得當利之法律關係，請求被告返還前揭土地增值稅、印花稅及代書代辦費等費用共7萬7,155元，應認有據：

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。

2.系爭土地於105年11月18日經核定之土地增值稅7萬3,714元、103年1月20日經核定之印花稅941元及撤回103年1月20日土地增值稅申報案之代書代辦費2,500元均應由被告負擔乙節，已如前述，惟該等費用實際上乃原告所給付，被告因此受有免除負擔該等費用之利益，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，故原告依民法第179條之規定，即得請求被告返還該等不當得利共計7萬7,155元（計算式：7

萬3,714元＋941元＋2,500元＝7萬7,155元）。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付7萬7,155元，及其中7萬3,714元部分，自起訴狀繕本送達之翌日即109年3月6日（見本院卷第141頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨其中3,441元部分，自原告擴張此部分聲明之翌日即109年4月2日（見本院卷第169至170頁）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。

五、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第436條之23準用第436條第2項適用第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

臺北簡易庭　法　官　黃珮如

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　李易融

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之18第1項：

判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。

二、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

三、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

四、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。