臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北消小字第20號

原　　告　張煒傑
000000000000000000
訴訟代理人　張煒政
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
　　曾秀鳳

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸萬柒仟參佰零壹元，及自民國一〇九年十月十三日起至清償日止，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。

本判決得假執行。但被告以新臺幣陸萬柒仟參佰零壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依被告與訴外人許家瑜所簽訂之房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第34條約定（見本院卷第47頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：許家瑜與被告於民國102年5月14日簽訂系爭契約，購買「宏盛新世界」A6－15樓之預售屋（下稱系爭建

案）。嗣後原告、被告及許家瑜三方於104年12月31日簽署換約協議書（下稱系爭協議書），由原告概括承受系爭契約，同時被告要求原告應依宏盛新世界房地預定買賣契約書個別磋商條款(下稱系爭條款)第9條負擔自102年12月30日起至105年11月15日止之土地增值稅計新臺幣(下同)6萬3,938元及撤銷原土地登記之代辦費計3,363元，合計6萬7,301元。惟附於系爭契約後黏貼之手寫系爭條款業經新北市政府以致危害消費者權益而裁罰10萬元罰鍰並判定系爭條款無效，故有關土地增值稅之責任認定，則應回歸系爭契約第16條第1項及第24條第1項之約定，由被告負擔102年底至105年底之土地增值稅。又依系爭契約第24條第1項及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項1之22點規定，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，則系爭建案之使用執照核發日為105年8月15日，被告自應返還自102年12月30日起至105年8月15日止之使用執照核發日前之土地增值稅計6萬3,938元及代辦費用3,363元，合計6萬7,301元，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告6萬7,301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、被告則以：對原告主張其繳納102年12月30日至105年8月15日之土地增值稅6萬3,938元及代辦費3,363元不爭執，惟原告已於簽立系爭協議書時，同意負擔因受讓而生之相關稅費，故原告是基於其自行與被告簽訂之系爭協議書而負擔代辦費用及土地增值稅，與系爭條款第9條無涉等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）被告抗辯土地增值稅及代辦費等費用均係原告基於系爭協議書所同意負擔之費用云云。查許家瑜與被告於102年5月14日簽訂系爭契約含系爭條款向被告購買系爭建案，嗣許家瑜、被告、原告三方於104年12月31日簽訂系爭協議書

約定：「甲（即許家瑜）、乙（即被告）、丙（即原告）參方同意，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，自民國104年12月31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59頁）等事實，此有兩造所不爭執之系爭契約含系爭條款及系爭協議書等在卷可稽（見本院卷第25至59頁）；又稽諸系爭協議書後段併約定：「…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。」等語（見本院卷第59頁）；且參以嗣後被告係以撤銷許家瑜土地所有權移轉登記後，再以被告為出賣人、原告為買受人之方式辦理土地所有權移轉登記，此有代繳規費收條及土地所有權買賣移轉契約書等在卷可稽（見本院卷第65頁、第69至75頁）。堪認系爭協議書乃許家瑜、被告、原告三方約定由原買受人許家瑜將其因契約所生之權利義務概括讓與原告承受，與單純的債權讓與不同，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉，故原告實係承受許家瑜契約當事人之地位，係屬契約承擔，故系爭契約含系爭條款之主體已變更為原告與被告，系爭契約含系爭條款已存在於原告與被告間，亦即兩造已為系爭契約含系爭條款之當事人，而非兩造就系爭建案之買賣條款另為約定。從而，兩造間就系爭建案之權利義務自應以系爭契約含系爭條款為據，被告辯稱原告係以系爭協議書另同意負擔土地增值稅及代辦費等費用，並無可採。

（二）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。」。查原告主張系爭條款雖名為「個別磋商」條款，然系爭建案買受人簽約時所附個別磋商條款都是以手寫後再大量印刷製作，買受人之個別磋商條款內容均相同，系爭條款第9條關於土地增值稅負擔之約定於所有買受人均相同，且被告讓消費者帶回審閱之契約範本並未包括系爭條款，被告係簽約時始提出其預先擬定大量複印性質上屬定型化契約條款長達4面之系爭條款黏貼在系爭契約末頁等情（見本院卷第11頁），被告對此並未爭執。是系爭條款既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人磋商條款，顯不具個別性，難認有何實質個別磋商之事實，此乃被告為大量交易所預先統一擬定之契約條款，自非屬上開消保法所稱之個別磋商條款。又消費者既係在無合理期間審閱該長達4頁之系爭條款內容下匆促簽訂系爭條款，被告亦違反消保法第11之1第1項規定，依消保法第11之1第3項規定，系爭條款亦不構成契約之內容。況系爭契約第16條第1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4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34頁）、第24條第1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（即許家瑜及其後繼受許家瑜權利義務之原告）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。」（見本院卷第42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」1之22點規定：「（一）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…」無違。而系爭條款第9條卻約定：「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：一、…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（即被告）負擔。…」（見本院卷第57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，此稅額轉嫁條款違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，此部分業經新北市政府以被告與消費者簽訂房地預定買賣契約，未依內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」辦理，違反新北市消費者保護自治條例第5條第1項規定，裁處被告10萬元罰鍰，被告不服原處分提起訴願、行政訴訟，經臺灣新北地方法院以106年度簡字第134號行政訴訟判決駁回確定，此有該判決在卷可參（見本院卷第79至105頁）。依上，系爭條款第9條土地增值稅轉嫁條款，違反中央主管機關擬定關於「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

且顯失公平，依消保法第17條第4項之規定，系爭條款第9條亦屬無效。是關於土地增值稅負擔事宜，自應回歸適用系爭契約第24條第1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，且應由賣方即被告負擔。

（三）次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。查系爭建案之使用執照係於105年8月15日核發，此有新北市政府工務局105淡使字第00351號使用執照在卷可稽（見本院卷第107頁），則依系爭契約第24條第1項之約定，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，然原告前已繳交102年12月30日至105年8月15日之土地增值稅6萬3,938元及代辦費3,363元，此為兩造所不爭執（見本院卷第291頁），依上開說明，該等費用本應由賣方負擔，卻轉嫁由原告負擔，被告因此受有免除負擔上開費用之利益，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條規定請求被告返還不當得利計6萬7,301元（計算式：土地增值稅6萬3,938元＋代辦費3,363元＝6萬7,301元），應屬有據。

四、綜上所述，原告依據不當得利法律關係請求被告給付6萬7,301元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年10月13日（見本院卷第249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、本判決係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20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，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　16　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○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　　110　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　蘇炫綺

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。

二、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：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32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。