臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北消簡字第14號

原　　告　吳燦鈞

　　方薇雅　住新北市○○區○○路0段000巷000號00樓

　　紀雅明

兼上下二人

訴訟代理人　鍾東樺

　　陳淑女

上　一　人

訴訟代理人　謝春福

被　　告　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　莊志成律師

　　林樹旺律師

上　一　人

複　代理人　郭于華

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國109年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應各給付原告如附表一應給付不當得利金額欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟貳佰貳拾元，由被告負擔十分之九，餘由原告吳燦鈞負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以如附表一應給付不當得利金額欄所示之金額為各原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告分別於如附表二所示締約日期與被告簽定「房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約書），購買被

告所投資興建坐落新北市淡水區新市段000地號土地（下稱系爭土地）之「宏盛新世界1」建案（下稱系爭建案）房地（所購得建號、戶別及系爭土地之應有部分各如附表二所示），且購得上開房地後均尚未移轉其所有權。詎被告於締約時，竟擅自於系爭買賣契約書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）影本，不僅未供原告有充分時間加以審閱，亦未主動向原告詳細說明條款內容，即匆促與原告完成簽約程序。惟系爭個別磋商條款未經磋商且無個別性，性質上實屬定型化契約條款，且被告以系爭個別磋商條款第9條約定，修改系爭買賣契約書第24條第1款有關「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」之約定，變更為「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」，已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，該約定應屬無效。又被告據此不當轉嫁土地增值稅由消費者負擔，另遭新北市政府以違反新北市消費者保護自治條例裁處新臺幣（下同）10萬元罰鍰，嗣其不服該處分提起行政訴訟，亦經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）以106年度簡字第134號行政訴訟判決駁回；且系爭建案之其他購屋者曾對被告就此土地增值稅負擔之爭議，多次提起相關訴訟，均經法院判決被告敗訴在案。是兩造間就系爭土地之土地增值稅負擔，應回歸適用系爭買賣契約書第24條第1款約定，土地增值稅應於系爭建案之使用執照核發日即民國105年8月15日後申報，並以使用執照核發之當年度即105年度公告現值申報移轉現值，由被告負擔，則被告自應負擔102年12月起至105年8月15日止未繳納之土地增值稅。茲按所購得系爭土地之應有部分、公告土地現值，以財政部稅務入口網站線上試算被告應補足之土地增值稅金額，爰依不當得利之法律關係，請求被告返還予原告等語。並聲明：㈠被告應分別給付原告如附表一聲明請求金額欄所示之金額。㈡願供

擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：消費者保護法（下稱消保法）並未禁止當事人就個別磋商條款於締約前預先草擬並製作書面，系爭個別磋商條款係經原告於其等締約時個別磋商後予以同意而成立，且被告之銷售人員於簽約前均已逐條解釋系爭個別磋商條款與系爭買賣契約書約定內容之不同處，殊不得以不同消費者所同意之磋商條款內容相同，而否認其為個別磋商條款之性質；又預售屋買賣之履行期間較長，締約後因市場波動或其他政經因素，買賣之房地發生與約定價金不同之漲跌情形亦屬交易常態，然買賣雙方非經特別約定，均不得以締約後不動產市場價格之漲跌，互為增減約定價金之請求，應由買方概括承受所買受房地價格之漲跌，則系爭個別磋商條款第9條約定由買方負擔締約後因土地增值所增加之土地增值稅，亦與釋字第180號（被告誤繕為釋字第108號）解釋文所揭示「土地增值稅應向獲得土地自然漲價之利益者徵收」之租稅公平原則無違，故系爭個別磋商條款應屬有效，兩造間就系爭土地有關土地增值稅之負擔，應依該條款第9條約定之內容予以認定，且原告於締約後時隔多年，迄今始主張系爭個別磋商條款無效，顯有違經驗法則、誠實信用及契約自由原則。另原告自被告受讓系爭建案房地之所有權後，並未再將所購得之房地移轉予他人，自無申報、繳納土地增值稅之問題，是被告未受有利益，原告亦未受有損害，原告之主張即與不當得利之構成要件不符等語，資為抗辯。並聲明:㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告分別於如附表二所示締約日期與被告簽定系爭買賣契約書，該契約書第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。」，而系爭買賣契約書末頁附有系爭個別磋商條款，該條款第9條則約定：「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（即被告）負擔土地增值稅至本約簽署年度為止。故雙方同意，以本約簽定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（即原告）致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔」，且被告已依系爭買賣契約書簽定年度之102年12月30日為立契日，按102年12月公告土地現值44,000元申報系爭土地之移轉現值，並繳納如附表三已完繳之土地增值稅金額欄所示之土地增值稅，系爭建案復經新北市政府工務局於105年8月15日核發使用執照等情，有系爭買賣契約書、系爭個別磋商條款、系爭土地之所有權狀、系爭土地之土地增值稅繳款書暨免稅證明書、新北市政府工務局105淡使字第00351號使用執照、系爭土地及如附表二所示建號之第一類登記謄本、新北市淡水地政事務所109年11月9日新北淡地籍字第1096097024號函覆原告就系爭建案房地之登記申請資料附卷可參（見本院卷一第17至450頁，本院卷二第65至85頁、第91至137頁、第145至230頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第10頁），堪認屬實。

四、本院得心證之理由：

原告主張系爭個別磋商條款第9條有關土地增值稅轉嫁之約定應屬無效，原告自得依系爭買賣契約書第24條第1款約定，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系爭個別磋商條款第9條有關土地增值稅轉嫁之約定是否有效？兩造間就系爭土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條規定，請求被告返還上開土地增值稅之不當得利，及其得請求之金額為何？茲析述如下：

(一)系爭個別磋商條款第9條有關土地增值稅轉嫁之約定應屬無效，兩造間就系爭土地之土地增值稅負擔應回歸適用系爭買賣契約書第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項亦有明文規定。

2.經查：

⑴原告主張系爭個別磋商條款為被告於締約前預先擬定，以手寫並大量複印方式製作影本附於系爭買賣契約書末頁等情，業據被告自承在卷（見本院卷一第589頁），且有原告吳燦鈞、方薇雅、紀雅明、鍾東樺所提出條款內容相同、書寫字跡經肉眼比對甚為相似之系爭個別磋商條款影本為證（見本院卷一第114至117頁、第211至217頁、第314至319頁、第417至423頁），上情亦與被告之前法定代理人林祖郁於本院106年度消字第9號事件（下稱另案）中陳稱：系爭個別磋商條款之內容，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），

及曾任系爭建案之銷售人員李慧莉、任芸萱於另案中證稱：系爭個別磋商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），並經本院調取另案卷宗核閱無訛，足認系爭個別磋商條款係由被告手寫後大量複印製作，且與購買系爭建案之所有消費者均簽定相同內容之條款，顯不具個別性。又參以系爭建案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系爭個別磋商條款給客戶，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），現場銷售人員任芸萱、李慧莉、石辰光亦於另案證稱：伊等就系爭個別磋商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），可知在系爭建案之締約過程中，消費者僅得被動同意被告事先預立之系爭個別磋商條款內容，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個別磋商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，足徵系爭個別磋商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，自屬無據。

⑵又系爭個別磋商條款既屬定型化契約條款，依首揭規定，即應予消費者合理之審閱期間。然原告主張被告於正式簽約時始提出系爭個別磋商條款並未於締約時供渠等有充分時間加以審閱，亦未主動說明條款內容等節，業經上述證人連將龍、任芸萱、李慧莉於另案中證述明確（見另案一審卷三第203頁，另案一審卷四第69頁、第72至73頁），亦與被告於106年2月7日接受新北市政府消費者保護官調查時，受任人即

其業務部經理所陳：本公司會讓消費者將系爭買賣契約書攜回審閱，攜回前並請消費者簽署合約書借閱單，俟審閱完畢後再帶回來公司進行簽約，在簽約時才會向消費者提出說明系爭個別磋商條款之事等語相符（見新北地院106年度簡字第134號卷第85至86頁），並經本院調閱該卷宗查核屬實，足見被告就系爭個別磋商條款並未給予原告充分瞭解其約定內容之合理審閱期間。從而，依消保法第11條之1第3項規定，原告自得主張系爭個別磋商條款不構成契約之內容。

⑶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」，其中有關稅費負擔之約定，該應記載事項第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。」，本件系爭買賣契約書第24條第1款所約定之內容，經核與上開應記載事項第22點第1款規定相符；惟被告以系爭個別磋商條款第9條變更系爭買賣契約書第24條第1款約定，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，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」，且不利於消費者，依消保法第17條第4項規定，系爭個別磋商條款第9條亦屬無效，則被告另辯稱：系爭個別磋商條款第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。

⑷綜上，系爭個別磋商條款第9條約定既屬無效，有關兩造間就系爭土地之土地增值稅負擔，自應回歸適用系爭買賣契約書第24條第1款約定，是本件土地增值稅應於使用執照核發後始申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算土地增值稅，且由被告負擔。

㈡原告得依民法第179條規定，請求被告返還土地增值稅之不當得利，其得請求之金額如附表一應給付不當得利金額欄所示：

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。其判斷是否該當上揭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）。本件被告固辯稱：原告自伊受讓系爭建案房地之所有權後，並未再將所購得之房地移轉予他人，自無申報、繳納土地增值稅之問題，故伊並未受有利益，原告亦未受有損害，自無構成不當得利可言；惟被告原應依系爭買賣契約書第24條第1款約定，就系爭土地所應課徵之土地增值稅，於使用執照核准日即105年8月15日以後申報，並以105年度公告現值申報移轉現值，負擔自簽約日起至使用執照核發日止期間所生之土地增值稅，然被告竟提前以系爭買賣契約書簽定年度之102年12月30日為立契日，並按102年12月之公告土地現值44,000元申報移轉現值，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，取得原應歸屬原告之免於負擔上述土地增值稅差額所生利益，並因此減少交易成本支出，可謂不當之權益變動已然於兩造間發生，揆諸上揭說明，被告上開所辯，實非可採，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.又系爭土地自102年12月至105年8月15日之期間，分別按當時公告現值每平方公尺44,000元、65,000元估算，本應課徵

之土地增值稅為42,019,292元（物價指數為102%）等情，業據新北市政府稅捐稽徵處淡水分處109年11月9日新北稅淡四字第1095569480號函覆在卷（見本院卷二第237頁），是原告自得各按其附表二所示系爭土地之應有部分比例，計算上述期間所生之土地增值稅，並扣除如附表三所示被告已完繳之土地增值稅金額，請求被告給付上述期間所生土地增值稅差額之不當得利，計算結果分別如附表三被告依約應負擔土地增值稅差額欄所示（計算式：42,019,292元×原告之應有部分-被告已完繳之土地增值稅金額）。另就原告吳燦鈞請求部分，其於本件訴訟繫屬前之108年8月12日，基於夫妻贈與之登記原因，將其所購得之系爭土地應有部分200,000分之205移轉登記予訴外人劉國娟，有原告吳燦鈞提出之土地登記第一類謄本為憑（見本院卷二第121頁），是自應以其於本件訴訟繫屬後就系爭土地應有部分200,000分之205，計算上開不當得利之金額；至於原告鍾東樺、陳淑女請求部分，渠等依上開方式計算之被告依約應負擔土地增值稅差額固如附表三所示，然本院仍應以其聲明請求之金額而為判決，均附此敘明。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付如附表一應給付不當得利金額欄所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，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項但書。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　8　　日

臺北簡易庭　法　官　葉藍鸚

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	5,220元	
合　　計	5,220元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（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　　12　　月　　8　　日

書記官　林錫欽

附表一（以下單位均為新臺幣）：

編號	原告	聲明請求金額	應給付不當得利金額
1	吳燦鈞	86,044	43,070
2	方薇雅	107,450	106,289
3	紀雅明	107,450	106,289
4	鍾東樺	73,032	73,032
5	陳淑女	68,415	68,415

附表二：

編號	原告	締約日期（民國）	建號（新北市淡水區新市段）與戶別	系爭土地之應有部分
1	吳燦鈞	102年4月6日	3589建號A棟1號5樓	200,000分之205（締約時原購得系爭土地之應有部分為100,000分之205）

2	方薇雅	102年5月12日	3903建號 E棟1號18樓	100,000分之256
3	紀雅明	102年3月25日	3934建號 E棟3號5樓	100,000分之256
4	鍾東樺	102年5月9日	3554建號 B棟1號12樓	100,000分之174
5	陳淑女	102年3月30日	3537建號 B棟2號8樓	100,000分之163

附表三（以下單位均為新臺幣）：

編號	原告	102年12月起至105年8月15日止期間所生土地增值稅（小數點以下四捨五入）	已完繳之土地增值稅金額	被告依約應負擔土地增值稅差額
1	吳燦鈞	43,070	0	43,070
2	方薇雅	107,569	1,280	106,289
3	紀雅明	107,569	1,280	106,289
4	鍾東樺	73,114	0	73,114
5	陳淑女	68,491	0	68,491