臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北消簡字第15號

原　　告　林柔妤
　　江翊慈
　　湯椏晴（原名湯麗香）
000000000000000000
000000000000000000
　　魏美娟
前四人共同
訴訟代理人　鍾東樺
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　林樹旺律師
　　莊志成律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國109年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告林柔妤新臺幣陸萬零捌佰捌拾捌元。
被告應給付原告江翊慈新臺幣捌萬陸仟捌佰貳拾柒元。
被告應給付原告湯椏晴新臺幣柒萬玖仟零陸拾陸元。
被告應給付原告魏美娟新臺幣壹拾參萬捌仟柒佰玖拾玖元。
訴訟費用新臺幣參仟玖佰柒拾元由被告負擔。
本判決得假執行。被告如以如附表「被告供擔保之金額」欄所示金額為各原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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第1項為：被告應給付原告四人共新臺幣（下同）369,067元。嗣於言詞

辯論期日變更聲明為：被告應依起訴狀附表「應返還金額」欄所示數額給付各原告，並就原告江翊慈部分減縮3,487元（詳如附表「原告最終聲明應返還金額」欄所載，見本院卷第493、494頁）。經核與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：訴外人即如附表「預售屋原購買人」欄所示之人分別與被告簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買「宏盛新世界」建案如附表所示戶別（含車位）之預售屋。嗣原告等四人分別與被告、各預售屋原購買人簽訂換約協議書或契約承擔協議書，由原告概括承受系爭買賣契約。惟附於系爭買賣契約後黏貼手寫之「宏盛新世界房地預定買賣契約書個別磋商條款」（下稱系爭個別磋商條款）第玖條土地增值稅轉嫁約款，業經新北市政府以被告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10萬元罰鍰確定；又土地增值稅款之責任認定應以使用執照核發之日（系爭建案核發日為民國105年8月15日）為計算，依法應由賣方負擔，前開轉嫁條款應為無效；又其他購買人針對前開轉嫁條款，先後訴請被告返還土地增值稅款而獲勝訴判決，為此依不當得利法律關係，請求被告返還各原告先前交付土地增值稅款等語。並聲明：如主文第1至4項所示。

三、被告則以：系爭個別磋商條款雖由被告事先以書面擬定，但其內容已變更房地預定買賣契約書之內容，並非定型化契約條款；又系爭個別磋商條款係經各原告之前手於渠等締約時個別同意，買賣雙方磋商合意後而成立，不得以不同消費者磋商條款內容相同，即否認其磋商條款之性質，且既為各原告之前手簽名確認同意，雙方應受拘束，並非無效，事隔多年後原告迄今始訴請磋商條款無效，違反經驗法則、誠實信用原則、契約自由原則；另預售屋與成屋買賣不同，預售屋買賣契約履行期間少則2年，多則4年，締約後因不動產市場價格之波動，買賣雙方均不得以締約後市場價格漲跌而增減買賣價金，均由買受人概括承擔，故締約後因土地價值所增加之增值稅，自應由享受土地漲價利益之買受人負擔，系爭

個別磋商條款第玖條土地增值稅轉嫁條款並無顯失公平，應屬有效。又原告四人均係繼受他人取得預售屋買賣權利，自無消費者保護法之適用；原告林柔妤、湯桓晴、魏美娟受讓時均簽立三方書面協議，原告三人均明知同意負擔個別磋商條款第9條約定，另江翊慈受讓時三方簽立契約承擔契約書，於契約書第3條約明土地增值稅之負擔，原告自不得多年後再行爭執。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保請准免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠系爭個別磋商條款第玖條土地增值稅轉嫁約款應屬無效：

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一份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，且磋商條款第玖

條關於土地增值稅負擔之約定於所有買受人均相同等情，有原告提出5份個別磋商條款在卷可參（見本院卷第112、213、318頁以下、外放契約抽印本），既係由被告以一份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，而為定型化契約條款無訛。被告徒以名為個別磋商條款及手寫之外觀，抗辯非屬定型化契約條款，不受消保法關於定型化契約條款規範之拘束，自非可採。

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（即如附表所示預售屋原購買人及其後繼受權利義務之原告，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。」（見本院卷第38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。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、……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115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，有該判決在卷可參（見本院卷第325頁以下）。依上，系爭個別磋商條款第玖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，且應由賣方即被告負擔。另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，故各原告與被告間分別於105年11月2日、106年4月14日、106年1月6日、105年11月21日、105年11月16日向新北稅徵處淡水分處申報土地增值稅，並經核定土地增值稅如附表「原告最終聲明應返還金額」欄所示金額（見本院卷第411、413、419、425、427頁），即應由被告負擔。

㈡換約協議書、契約承擔協議書不得作為各原告負擔前揭土地增值稅之依據：

1.被告雖以土地增值稅係經原告前手或原告知情而同意支付，符合公平云云置辯。依卷附被告、原告之前手及原告林柔妤、湯椏晴、魏美娟間換約協議書約定：「甲（即如附表編號1、3、4所示預售屋原購買人）、乙（即被告）、丙（即如附表編號1、3、4所示原告，下同）參方同意，甲方就本約所有之權利與義務，……自民國○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。……。」（見本院卷第116、322頁）；另被告、原告之前手及原告江翊慈間契約承擔協議書第三條約定：「依個別磋商條款第玖條約定，乙（即被告）已於民國102年間以甲方（即如附表編號2所示預售屋原購買人）名義申報移轉，甲、丙（即原告江翊慈）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……。」（見本院卷第221頁）。

2. 預售屋原購買人既以前開換約協議書、契約承擔協議書將渠等基於系爭買賣契約對被告所生之一切權利義務概括讓與各原告，各原告本於契約承擔之法律關係，自得承受原購買人就系爭買賣契約之買受人地位而為契約當事人，自屬消保法所指之消費者，而有消保法之適用，被告辯稱原告係繼受取得預售屋買賣權利，無消費者保護法之適用云云，恐有誤會。

3. 再者，系爭個別磋商條款第玖條既屬無效，已如前述，換約協議書涉及土地增值稅轉嫁條款之約定，亦屬無效，自不待言。依另案臺灣高等法院107年度消上易字第11號民事判決，本件預售屋買賣契約權利轉讓時，被告要求需由轉手客戶負擔補繳土地增值稅，否則不予更名等情（見本院卷第356頁）。因契約承擔不同於債權讓與，非經契約對造（按即被告）承認，對契約對造不生效力，被告以前開契約承擔協議書第三條之約定，變更系爭買賣契約第廿四條第一項之約定，並強制讓與人須預納土地增值稅差額予被告，始同意買賣契約轉讓，既與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」不符，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，前開契約承擔協議書第三條，亦屬無效。

4. 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30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38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，即提前至預售屋簽約日申報土地增值稅，顯然違反前揭約定，且被告申報土地增值稅時，實際上亦未就系爭土地辦理所有權移轉登記，被告急於此際申報土地增值稅，正當性顯然存疑。嗣各原告受讓預售屋買賣契約之權利義務後，與被告分於105年11月2日、106年4月14日、106年1月6日、105年11月21日、105年11月16日向新北稅徵處淡水分處申報土地增值稅，並由各原告繳交稅款，為兩造所不爭執（見本院卷第494頁），依前開說明，該等土地增值稅本應由出賣人即被告負擔，被告透過個別磋商條款第玖條、換約協議書、契約承擔契約書第三條規避稅賦責任，轉嫁由各原告負擔，則被告因此受有免除負擔土地增值稅之利益，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即如附表「原告最終聲明應返還金額」欄所示金額，應屬有據。

五、綜上，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付如附表各原告如「原告最終聲明應返還金額」欄所示金額，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427 條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，依聲請宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

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，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　11　　日

臺北簡易庭　法　官　張瓊華

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀（須附繕本）。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　　11　　日

書記官　賴敏慧

附表：

編號	原告	預售屋原購買人	戶別（含車位）	原告最終聲明應返還金額	被告供擔保之金額（新臺幣）
1	林柔妤	羅瑞達	B02-13樓	60,888元	同左
2	江翊慈	紀雅明	E05-5樓	86,827元	同左
3	湯桱晴	李錦華	D05-20樓	79,066元	同左
4	魏美娟	陳羿文 劉秋君	A02-10樓 A06-8樓	71,197元 67,602元 共計： 138,799元	138,799元