臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北消簡字第16號

原　　告　湯桎晴（原名湯麗香）
000000000000000000
000000000000000000
兼訴訟代理人 鍾東樺
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，本院於民國一百零九年十一月十九日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告湯桎晴（原名湯麗香）、鍾東樺新臺幣壹拾肆萬貳仟貳佰伍拾伍元。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：㈠如主文第一項所示；㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

㈠緣原告等人因新北市淡水區「宏盛新世界２」建案（下稱系爭建案）房地買賣，與被告宏盛建設股份有限公司及原房地購買等人（對應關係如附表），三方約定由原告等人概括承受原房地購買等人與被告間所簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約書）等一切書面約定，而原房地購買等人與被告簽立之系爭契約書，其中附於系爭契約書後之「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）已於民國一百零六年十二月二十一日由臺灣新北地方法院（下稱新北地院）一〇六年度簡字第一三四號行政訴訟判決，被告要求原房地購買人所簽訂系爭個別磋商條款中之第玖條有關被告僅負擔土地增值稅至契約簽署年度為止，此約定依消費者保護法，實屬被告因違法行為而免於大量稅費負擔之不當得利及其違法行為對眾多消費者權益之危害程度等因素，而裁處被告法定最高罰鍰十萬元，被告上訴已於一百零七年一月二十二日遭新北地院裁定駁回而確定。因此，系爭個別磋商條款，為無效契約，即原告等人無需承受違法之附加條約。

㈡系爭建案之使用執照核准日期為一百零六年八月二十四日，使用執照核發年度之土地增值稅應由賣方之被告負擔，原告等人承接原房地購買等人，並於使用執照核發前支付被告土地增值稅，印花稅及代書代辦費，以上三項之支付應為被告之義務。原告等主張被告應善盡其負擔土地增值稅之義務，並請求被告返還如附表所示土地增值稅予契約承受人即原告等人，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟。

㈢原告等人主張使用執照核發的基準日為一百零六年八月二十四日，雖原告湯椏晴（原名湯麗香）部分為一百零六年十一月十三日方為契約承擔，然係因當初簽約時即表示名字可以用夫妻其中一人，訴外人謝能維為原告湯椏晴（原名湯麗香）的先生，原告湯椏晴（原名湯麗香）並不是從第三人承接系爭契約書，一百零六年十一月十三日登記原告湯椏晴（原名湯麗香）是因為必須要用被告湯椏晴（原名湯麗香）的名字來去貸款，此時被告就告知必須先繳土地增值稅還要簽協定才能辦過戶，因三、四年來已繳三、四百萬元的頭期款及工程款，所以必須要簽系爭契約書，稅費負擔在系爭契約書第二十四條有約定，就算原先是謝能維的權利，也已經移轉給原告湯椏晴（原名湯麗香），原告湯椏晴（原名湯麗香）得對被告主張不當得利。

三、證據：提出系爭契約書影本二件、新北地院一〇六年度簡字第一三四號行政訴訟判決一件、新北地院一〇六年度簡字第一三四號行政訴訟裁定一件、臺灣高等法院一〇七年度消上易字第十一號民事判決一件、本院一〇六年度北消簡字第十六號民事簡易判決一件、本院一〇八年度消簡上字第一號民事判決一件、本院一〇九年度北消小字第二號小額民事判決一件、本院一〇六年度消字第九號民事判決一件、臺灣高等法院一〇八年度再易字第一二二號民事判決一件、土地增值稅繳款書影本二件、原告湯桓晴（原名湯麗香）戶口名簿及戶籍謄本影本各一件為證。

乙、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

理　　由

一、程序方面：本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張之事實，已據其提出系爭契約書影本二件、新北地院一〇六年度簡字第一三四號行政訴訟判決一件、新北地院一〇六年度簡字第一三四號行政訴訟裁定一件、臺灣高等法院一〇七年度消上易字第十一號民事判決一件、本院一〇六年度北消簡字第十六號民事簡易判決一件、本院一〇八年度消簡上字第一號民事判決一件、本院一〇九年度北消小字第二號小額民事判決一件、本院一〇六年度消字第九號民事判決一件、臺灣高等法院一〇八年度再易字第一二二號民事判決一件、土地增值稅繳款書影本二件、原告湯桓晴（原名湯麗香）戶口名簿及戶籍謄本影本各一件為證，經核對系爭契約書二件之原本無訛，被告未到庭爭執，亦未提出書狀做任何聲明或陳述，堪認原告主張為真實。

三、按消費者保護法第十七條第一項、第四項規定：「一、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。...四、違反第一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。」。又按「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。」，民法第一百七十九條定有明文。

四、經查：㈠本件系爭契約書第二十四條第一項約定：「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（即消費者買方）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。」（參本院卷第三十九頁、第一四九頁），並未違反內政部公告之「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。然系爭個別磋商條款第玖條卻約定：「第二十四條『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。……」（參本院卷第一二一頁、第二三一頁），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，依消費者保護法第十七條第四項之規定，系爭個別磋商條款第玖條應屬無效；㈡依系爭契約書第二十四條及內政部公告之「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，被告仍應負擔以使用執照核發日之當年度公告現值計算之土地增值稅，不得轉嫁消費者即原告負擔。本件系爭建案原告湯椏晴（原名湯麗香）於一百零七年二月六日繳納一百零六年度八萬六千九百五十三元土地增值稅、原告鍾東樺於一百零五年二月十七日繳納五萬五千三百零二元之土地增值稅（參本院

卷第三二三頁、第三二五頁），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，故原告依民法第一百七十九條之規定，即得請求被告返還該等不當得利共計十四萬二千二百五十五元（計算式：86,953元＋55,302元＝142,255元）。

五、綜上所述，原告本於不當得利法律關係，請求被告給付十四萬二千二百五十五元，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第四百三十三條之三、第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　17　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）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　　12　　月　　17　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,550元	
合　　計	1,550元	

附表：

編號	原房地購買人	原告	土地增值稅(新臺幣)

（續上頁）

1	謝能維	湯桱晴（原名湯麗香）	86,953元
2	邱瑞麟	鍾東樺	55,302元
合計			142,255元