臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北消簡字第17號

原　　告　曹國慶

000000000000000000

　　李連成

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　曹愛莉

000000000000000000

原　　告　顏意云

000000000000000000

訴訟代理人　張晉源

000000000000000000

原　　告　李美惠

000000000000000000

訴訟代理人　廖英奇

原　　告　蔡素雯

000000000000000000

訴訟代理人　蔡素惠

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，於民國110年11月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應分別給付原告如附表1所示之金額及均自民國109年9月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。被告如以附表1所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張、聲明：原告等分別與被告宏盛建設公司（下稱被告）簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），購買被告「宏盛新世界1期」建案（下稱系爭建案）之房地(下稱系爭房地)，締約前被告確有交付原告等審閱系爭契約，惟僅有第1條至37條內文及編號1至14號附件，無其他條款。簽約當天，被告擅於系爭契約後黏貼未經審閱、未經個別磋商之「『宏盛新世界』房地預定買賣契約書個別磋商條款」（下稱系爭磋商條款）與原告簽約，未給予足夠時間了解，且被告亦未主動詳細解釋內文，原告等基於善良互信於匆促下完成簽約。系爭磋商條款為定型化契約條款，其中第玖點就負擔土地增值稅之記載，違反系爭契約第24條第1項約定及中央主管機關公告之預售屋房屋買賣定型化契約應記載事項，應屬無效。被告應返還因此造成原告額外負擔系爭契約訂立後至系爭建案使用執照核發前，因土地價值增加而繳納稅負或衍生相關費用之損害，上情經臺灣高等法院107年度消上易字第11號判決在案。被告抗辯原告因尚未出售房地故未有損害不足取。依據消費者保護法，系爭磋商條款已由新北地院行政訴訟106年度簡字第134號判決，針對第玖條有關被告僅負擔土地增值稅至契約簽署年度為止，係屬違法。被告因此「免於大量稅費負擔之不當利得」及造成「對眾多消費者權益之危害程度」等因素，裁處被告法定最高罰鍰10萬元在案，被告上訴後於107年1月22日遭新北地院駁回。原告等依不當得利法律關係提起本訴。並聲明：被告應分別給付原告如附表1所示之金額及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告答辯、聲明：原告等稱系爭磋商條款屬於定型化契約條款，其未事先給予審閱、實質磋商，且違反主管機關公告之應記載及不得記載事項為無效，惟參照消保法第11條之1第1

項、第2條第1項第7、9款，定型化契約係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。依消保法第2條第1項第8款，個別磋商條款係指契約當事人個別磋商而合意之契約條款，故消費者必有簽訂定型化契約之意思，方有針對其條款磋商之必要，故個別磋商條款應無事先審閱之問題，此參消保法就個別磋商條款，並無審閱期之規定可知。系爭磋商條款雖由被告事先擬定，但不影響其為「磋商條款」之性質，不得認係「定型化契約條款」，原告主張應非可採。又個別磋商條款係當事人就定型化契約條款合意為增加或變更之條款，消保法並未限定應由何方當事人提出，亦未禁止當事人不得於締約前草擬磋商條款及製作書面，更未規定須以何方式製作始得認定為個別磋商條款，不得遽以系爭磋商條款乃被告事先所擬定，即認屬定型化契約。查系爭建案之銷售人員於簽約前，就系爭磋商條款皆會解釋說明，於取得消費者之同意後，始完成簽約，有系爭建案之銷售人員於其他類似案件之證述內容可知，因銷售流程皆相同，原告等稱並未磋商，應舉證證明之。原告所舉之他案判決，或有以銷售人員在他案證稱，若消費者不同意系爭磋商條款即無法完約，主張兩造未實際磋商，惟原告等並未舉證證明原告中之何人於簽約時，曾就系爭磋商條款向銷售人員爭執，而銷售人員不同意，原告以他案證稱主張，足見兩造未就系爭磋商條款實質磋商。縱認原告等曾於訂約前對系爭磋商條款爭執，惟系爭磋商條款雖由被告提出，然原告不僅可全部或部分拒絕或不予同意，亦得自行提出磋商條款，並無義務一定得接受磋商條款，原告等簽立系爭契約時，市場上預售屋建案甚多，被告並非獨占事業，倘原告等當初對磋商條款不滿意且不同意，大可拒絕簽約，對其並無不利益或損失。豈能事後反悔稱該條款未經磋商，而否認磋商。倘原告主張可採，應如何維護契約自由原則、私法自治、契約嚴守原則及契約安定性。且縱其曾就磋商條款爭執，惟經兩造討價還價

後，原告最終選擇接受條款內容，並完成簽約手續，該簽約過程即可認係兩造業經磋商。兩造於102年簽立系爭契約迄今已時隔多年，簽約後契約書原本（含系爭磋商條款）亦由原告等攜回，處於得隨時查閱契約條款，原告等既有充分時間得了解，且經數年未曾主張契約審閱權遭剝奪，難謂其係於匆忙間訂立系爭磋商條款，而不知相關權利義務內容或有顯失公平之虞，原告等自不得於事後再以此主張。原告等主張系爭磋商條款違反主管機關公告之應記載及不得記載事項，應屬無效，惟依消保法第15條規定可知，定型化契約條款若經磋商並非不能更改，否則該規定形同具文，原告主張應非有稽。又預售屋與成屋之買賣不同，預售屋之履行期間少則2年，多則3-4年，而締約後因不動產市場波動或其他政經因素，買賣之房地會發生與買賣價格不同之漲跌情形，非經特別約定，通常不得以市場價格之漲跌，互為增減買賣約定價金之請求。故依大法官會議釋字第108號解釋意旨，預售屋買賣於簽約後，因土地增值所增加之增值稅，應有享受土地漲價利益之買受人即原告等負擔繳納，始符公平原則。系爭磋商條款第9條約定與上開解釋意旨相符，應無疑義。且原告買受預售屋房地後，若未再轉售他人，即無須繳納增值稅，若再轉售他人始有須繳納，其土地公告現值調漲或調跌均由買受人享有承擔，無不公平之處。出賣人既無法享受上揭土地漲價之利益，卻要負擔土地漲價所應繳納之增值稅，豈非更不公平。原告等於明知系爭契約第二十四條，仍同意變更為系爭磋商條款第9條約定，係符合租稅公平原則，自應認該約定有效。不論依消保法第十五條規定、或依系爭磋商條款末文所載，就系爭土地增值稅之負擔，應以上開磋商條款約定認定。依土地稅法第28條前段規定可知，於土地所有權移轉時，始有課徵土地增值稅之問題，如前所述。兩造買賣目的已完成，被告並無再辦理土地過戶予原告等之義務，自無申報及繳納土地增值稅之問題，且原告等並無繳付其主張之土地增值稅額給被告，被告何有獲利，原告

何受有損失。原告依不當得利之規定請求顯無理由。有本院106年度消字第9號、107年度消字第9號判決可參。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請免假執行。

三、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：

1.雙方簽有系爭契約，系爭契約附有系爭磋商條款。

2.新北市政府稅捐稽徵處淡水分處於110年11月2日函覆本院就系爭房地於102至105年8月15日間應徵之土地增值稅如附表2所示，原告僅請求如附表1(本院卷2第207頁)。

(二)爭執事項：原告得否依不當得利的法律關係請求?

1.系爭個別磋商條款第9條無效：

⑴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，消費者保護法第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。

⑵經查，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，依消費者保護法第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。」，本件系爭契約第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條變更系爭契約第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條應屬無效，被告抗辯，原告應舉證系爭磋商條款未經磋商，否則系爭蹉商條款應有效力，與上述不得記載事項不相一致，尚有誤會，難以採取。

2. 查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號民事判決意見）。被告雖辯稱：原告並未因此向包括被告或國家稅捐機關支付任何費用或土地增值稅，自無受有任何損害，不符民法第179條之構成要件。但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契約簽定年度之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，尚有誤會，且與釋字第108號解釋無涉，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。

四、綜上，原告依不當得利之法律關係，請求被告分別給付原告如附表1所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即109年9月17日(本院卷1第627頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有理由，應准。另本件係適用簡易程序所為被告敗訴判決，應分別依民事訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項規定，宣告假執行及免假執行之擔保。

五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述、所提證據及判決意見，經審酌不影響上述認定，故不詳論。

六、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

附表1：

編號	原　告	金額（新臺幣）
1	曹國慶	107,450元
2	李連成	68,415元
3	顏意云	107,450元
4	李美惠	83,945元
5	蔡素雯	86,044元

附表2：

編號	原　告	金額（新臺幣）

（續上頁）

1	曹國慶	107,569元
2	李連成	68,491元
3	顏意云	107,569元
4	李美惠	84,038元
5	蔡素雯	86,139元

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後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　　9　　月　　28　　日

書記官　翁挺育