臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北消簡字第18號

原　　告　劉志宏

000000000000000000

　　陳建宇

000000000000000000

　　黃于誠

000000000000000000

　　黃婷鈺

000000000000000000

兼　共　同

訴訟代理人　張天龍

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　林樹旺律師

　　莊志成律師

上列當事人間返還不當得利事件，於中華民國109年12月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告各如附表「損害金額即請求金額」欄所示之金額。

訴訟費用新臺幣伍仟壹佰壹拾元由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣肆拾參萬參仟玖佰玖拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告等人於民國102年間，分別與被告簽立新北市淡水區「宏盛新世界1」建案(下稱系爭建案)之房地預定買賣契約

(下稱系爭買賣契約書，附件一，共五本)，正式締約前，被告確有交付原告等人審閱「房地預定買賣契約」，但內容僅有第1條至37條內文及編號1至14號附件，無其他條款。時至簽約當天，即締約當下，被告黏貼預先手寫影本「宏盛新世界房地預定買賣契約個別磋商條款」(下稱系爭附加條款)於系爭買賣契約書之後，被告稱此為合理簽核流程，內容多達四頁共玖大點，並未給予原告等人有足夠時間了解內文，且被告亦未主動詳細解釋相關內文，原告基於善良互信態度，在時間匆促下依被告提供契約，完成簽署程序。然此「附加條款」已由臺灣新北地方法院於民國106年12月21日，被告要求原告等人所簽訂「宏盛新世界房地預定買賣契約個別磋商條款」中之第玖條有關被告僅負擔土地增值稅(下稱土增稅)至契約簽署年度為止，依消費者保護法，已遭臺灣新北地方法院審酌被告因違法行為所免於大量稅費負擔之不當利得及其違法行為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新臺幣（下同）10萬元，被告之上訴亦於107年1月22日遭臺灣新北地方法院駁回。因此，本訴狀所述之附加條款，為無效契約。

㈡有關土增稅之責任認定，則應回歸原告與被告簽定之系爭買賣契約書之第廿四條稅費負擔之約定，第一款，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，由賣方(即被告)負擔，符合內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，壹之22點規定，以使用執照核發日計算土增稅，核發日前之應由賣方負擔。系爭建案之使用執照核准日期為民國105年8月15日，故被告應申報繳納土增稅之時點為民國105年8月15日。被告將土地完成過戶於原告等人時，同時提供其截至102年12月之土增稅繳納證明，故102年12月至105年8月之未繳納土增稅為被告應付之稅務責任。原告等人依所購房屋坐落土地應有部分，按公告土地現值估算被告應補足之土增稅金額，分別如附表如後。

㈢原告等人皆為原始購屋人，雖尚未曾移轉所購買房地所有權，未實際支出土增稅，但原告等人將來售屋後之狀況，與被告應支付102年12月至105年8月之未繳納土增稅之義務與責任，非相關事件，因此原告等人於法律追訴期限內提出訴訟，訴求被告善盡其土增稅之義務，支付被告本應補足之土增稅金額，以補原告等人的損失，已有臺灣高等法院民事判決107年度消上易字第11號判決在案，如附件四，併予敘明，被告應給付原告如附表所示共43萬3997元。並聲明：被告應給付原告如附表所示共43萬3997元。

二、被告則以：

㈠系爭「個別磋商條款」事先已向原告等解釋說明，並經原告簽名確認同意，雙方應受拘束，並非無效。雙方簽立契約迄今已時隔多年，原告至今才主張「個別磋商條款」未經磋商無效云云，顯違經驗法則、誠實信用原則、私法自治原則及契約自由原則。而「個別磋商條款」既是指當事人就定型化契約條款個別磋商而合意之契約條款，應無事先審閱之問題，故消保法就個別磋商條款之簽訂，並無審閱期間之規定。系爭「個別磋商條款」第9條之約定，並非無效。

㈡關於土地增值稅之負擔，以締約年度作為買賣雙方計算之標準，即締約年度以前(包括該締約年度在內)因土地公告現值調漲所生之土地增值稅由賣方負擔，此後因土地公告現值調漲所生之土地增值稅則由買方負擔，此與上開大法官會議解釋意旨相符，應無疑義，有何顯失公平之處？且原告締約買受預售屋房地後，若未再轉售他人，即無須繳納增值稅，若締約後再轉售他人，土地公告現值調漲始有須繳納土地增值稅之可言，若轉售時其土地公告現值與締約年度之公告現值相同或減少，亦無須繳納土地增值稅，換言之，締約後土地公告現值調漲或調跌均由買受人享有承擔，亦無不公平之情形。系爭「個別磋商條款」第9條約定內容與大法官會議釋字第108號解釋文所示之意旨相符，無何顯失公平之虞。

㈢被告已將系爭土地辦理土地所有移轉登記在其原告等人之名

下，而原告等並無要將其等所購買之系爭房屋暨土地再移轉給他人之事實，自無申報及繳納土地增值稅之問題。被告已將房地過戶給原告等人，買賣目的已完成，被告並無再辦理系爭土地過戶給原告等人之義務，既無辦理土地移轉過戶之義務，自無申報土地增值稅及繳納土地增值稅之問題。而原告等既無要將其等所購買之系爭房屋暨土地再移轉給他人之事實，自無申報及繳納土地增值稅之問題，無繳付則原告何受有損失？原告等依民法第179條之規定，請求被告給付102年至系爭建案取得使用執照間之土地增值稅款，與不當得利之構成要件不合，訴無理由。

三、得心證之理由：

系爭個別磋商條款第9條土地增值稅轉嫁約款應屬無效：

㈠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。」。

㈡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至115頁、第206至209頁、第306至308頁、第404至407頁、第505至508頁），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。

㈢又系爭房地買賣契約第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512至526頁）。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。原告主張系爭土地增值稅經核定如附表所示金額，被告對之未曾否認，該數額之土地增值稅即應由被告負擔。

四、綜上，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付如附表所示金額，為有理由，應予准許。

五、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。

六、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。

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所示金額。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　28　　日

臺北簡易庭　法　官　趙子榮

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。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　　1　　月　　28　　日

書記官　陳怡安

計　　算　　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	5110元	
合　　計	5110元	

附表：

編號	原　告	損害金額即請求金額（新臺幣）
1	劉志宏	10萬7450元
2	張天龍	8萬3945元
3	陳建宇	7萬9328元
4	黃于誠	7萬8909元
5	黃婷鈺	8萬4365元
合計43萬3997元		