臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第3518號

原　　告　劉國娟

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　李孟璟

　　梁升銘

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於中華民國110年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣肆萬參仟零柒拾元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆萬參仟零柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告之夫吳燦鈞於民國102年4月6日與被告締約簽定「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如附表所示），原告之夫並於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移轉登記予原告。詎被告前於締約時，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，不僅未供原告之夫有充分時間加以審閱，亦未主動向原告之夫詳細說明條款內容，即匆促與原告之夫完成簽約程序。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。是系爭土地之土地增值稅負擔，應回歸依據系爭買賣契約書第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。且原告之夫前已就此部分不當得利以尚登記其名下之系爭土地應有部分200,000分之205部分向被告提出告訴，經本院以109年度北消簡字第14號判決被告應給付原告之夫43,070元，嗣經原告之夫與被告和解成立撤回，是以被告理應另就其餘登記於原告名下之系爭土地應有部分200,000分之205部分給付該部分之不當得利43,070元予原告，原告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被告應給付原告43,070元。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：民法第179條應以實際上受損害為要件，原告主張支出土地增值稅43,070元，應提出土地增值稅單以為證明等語，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，原告之夫曾於如附表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（即原告之夫）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（即原告之夫）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，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，有本院109年度北消簡字第14號民事判決在卷可考，並經本院調閱上開判決全卷事證核閱，且上開事實為兩造所不爭執（見本院卷第187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，應回歸適用系爭買賣契約書第24條第1款約定，爰請求被告應負擔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？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，就系爭土地之土地增值稅負擔應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系爭個別磋商條款為被告於締約前預先擬定並對消費者使用而附於系爭買賣契約書末頁等情，業據被告自承在卷（見本院109年度北消簡字第14號卷一第589頁），且在系爭建案之締約過程中，因雙方實力、地位懸殊，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，而難認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，自仍受消保法關於定型化契約條款規範之拘束，乃屬當然。

⑵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條即屬無效。

㈢綜上，系爭個別磋商條款第9條約定既屬無效，有關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43,070元：

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：民法第179條應以實際上受損害為要件，原告主張支出土地增值稅43,070元，應提出土地增值稅單以為證

明云云；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，應認被告自斯時起即無法律上之原因，取得原應歸屬系爭土地所有權人即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，有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號函文可參（見本院109年度北消簡字第14號卷二第237頁），是原告自得按附表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，請求被告給付上述期間所生土地增值稅差額之不當得利43,070元（計算式：42,019,292元x原告之應有部分，元以下四捨五入）。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付43,070元，為有理由，應予准許。

六、本件係依小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保，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，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴

訟費用額如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　24　　日

臺北簡易庭　法　官　陳仁傑

附表：

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	劉國娟	102年4月6日	3589建號A棟1號5樓	200,000分之205 （原告之夫締約時原購得系爭土地之應有部分為100,000分之205，嗣於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中之應有部分200,000分之205移轉登記予原告）

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○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　　11　　月　　24　　日

書記官　黃進傑

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。