臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北消簡字第1號

原　　告　陳衍文
000000000000000000
兼
訴訟代理人　翁亦聰
000000000000000000
原　　告　王富民
000000000000000000
訴訟代理人　何淑菁
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
　　曾秀鳳

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應分別給付原告附表一聲明應給付不當得利金額欄所示之金額，及均自民國一百一十年一月六日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以附表一聲明應給付不當得利金額欄所示之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：原告分別於如附表二所示締約日期與被告簽定「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各如附表二所

示），且購得上開房地後均尚未移轉其所有權。詎被告於締約時，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，不僅未供原告有充分時間加以審閱，亦未主動向原告詳細說明條款內容，即匆促與原告完成簽約程序。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。是兩造間就系爭土地之土地增值稅負擔，應回歸適用系爭買賣契約書第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民國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。茲按所購得系爭土地之應有部分、公告土地現值，以財政部稅務入口網站線上試算被告應補足之土地增值稅金額，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被告應分別給付原告如附表一聲明應給付不當得利金額欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：本件爭議雖或有導致被告受有相當之土地增值稅

之差價利益(下稱系爭差價)，然原告並(尚)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，原告雖均與被告簽訂系爭買賣契約書，然前開損害之實現必以土地價格上漲而導致有價差之事實發生，而且所有權人因此依法必須繳納土地增值稅時，始會導致有系爭差價，然不動產價格之漲跌實受到客觀環境，例如人口遷移、經濟情勢，乃至所有權人對於不動產之維護保養情況而不同，不能一概而論，換言之，若土地價格因任何因素，致出售轉讓時之價格較取得所有權登記時下跌，所有權人無需繳納土地增值稅，不論下跌之比率為何，應繳稅額皆為零而無退稅之可能，在此情形下，所有權人即無任何損害可言，因此，縱原告因未來於轉讓土地所有權時，「可能」受有系爭差價之損失，但系爭差價以現況而言，「尚未實現」、或「可能發生」，不表示「一定」會發生系爭差價之損害，至原告所提出之判決，皆未就所有權人是否實際發生此一損害之要件予後論定，縱被告有取得系爭差價之利益，亦未必等於原告受有相同金額之損害，因此尚不符合民法第179條之構成要件，堪可認定，原告之主張為無理由等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張分別於如附表二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（即原告）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。」，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）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，有系爭買賣契約書、系爭個別磋商條款、系爭土地及如附表二所示建號之第一類登記謄本、系爭土地之所有權狀、系爭土地之土地增值稅繳款書暨免稅證明書、新北市政府工務局105淡使字第00351號使用執照可參（見本院卷第13至225、303-325、363、369、375-376、381-382、393頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第351-352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，原告自得依系爭買賣契約書第24條第1款約定，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？兩造間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？茲析述如下：

㈠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，兩造間就系爭土地之土地增值稅負擔應回歸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。

2.經查：

⑴原告主張系爭個別磋商條款為被告於締約前預先擬定，以手寫並大量複印方式製作影本附於系爭買賣契約書末頁等情，有原告所提出條款內容相同、書寫字跡經肉眼比對甚為相似之系爭個別磋商條款影本為證（見本院卷第84至86頁、第157至160頁、第219至259頁），足認系爭個別磋商條款係由被告手寫後大量複印製作，且與購買系爭建案之所有消費者均簽定相同內容之條款，顯不具個別性；而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，而不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。

⑵又系爭個別磋商條款既屬定型化契約條款，依首揭規定，即應予消費者合理之審閱期間。然依原告主張，被告於正式簽約時始提出系爭個別磋商條款並未於締約時供渠等有充分時間加以審閱，亦未主動說明條款內容，復參被告就原告未給予充分審閱期間之主張並未有任何反對之答辯，顯見被告就系爭個別磋商條款並未給予原告充分瞭解其約定內容之合理

審閱期間。從而，依消保法第11條之1第3項規定，原告自得主張系爭個別磋商條款不構成契約之內容。

⑶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條亦屬無效。

⑷綜上，系爭個別磋商條款第9條約定既屬無效，有關兩造間就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，其得請求之金額如附表一聲明應給付不當得利金額欄所示：

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：原告並(尚)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，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元等情，業據新北市政府稅捐稽徵處淡水分處110年2月18日新北稅淡四字第1105494875號函覆在卷（見本院卷第355頁），是原告自得各按其附表二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（計算式：42,019,292元×原告之應有部分）。依上開方式計算之被告依約應負擔土地增值稅差額如附表三應給付不當得利金額欄所示，然本院仍應以原告請求附表一聲明應給付

不當得利金額欄請求之金額而為判決，附此敘明。

㈢未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年1月6日（見本院卷第247頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

五、綜上所述，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一聲明應給付不當得利金額欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年1月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟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，依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、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第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　20　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	3,000元	
合　　計	3,000元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（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　　4　　月　　20　　日

書記官　林錫欽

附表一（以下單位均為新臺幣）：

編號	原告	聲明應給付不當得利金額
1	翁亦聰	67,293
2	陳衍文	77,614
3	王富民	71,834

附表二：

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	翁亦聰	102年5月11日	3531建號 B棟2號2樓	100,000分之163
2	陳衍文	102年5月9日	3584建號 A棟6號16樓	100,000分之188
3	王富民	102年4月13日	3527建號 B棟3號11樓	100,000分之174

附表三：

編號	原 告	應給付不當得利金額
1	翁亦聰	68,491
2	陳衍文	78,996
3	王富民	73,114