臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第13087號

原　　告　郭慧如

000000000000000000

訴訟代理人　黃河樹

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

上列當事人間請求返還不當得利事件，於中華民國110年9月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬柒仟肆佰伍拾元。

訴訟費用新臺幣壹仟壹佰壹拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬柒仟肆佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國102年間與被告簽訂新北市淡水區「宏盛新世界1」建案之房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買新北市○○區○○○○○○○○○○○號第E棟第1號第10樓房屋乙戶（下稱系爭房屋），該屋係坐落新北市淡水區新市段000地號土地（下稱系爭土地，面積為10,442.17平方公尺），權利範圍為100000分之256。締約前，被告僅交付系爭買賣契約第1至37條內文及編號第1至14號附件，並無其他約款。締約時，被告係將預先手寫影印之「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）黏貼於系爭買賣契約末頁，並未給原告足夠審閱期間。而系爭個別磋商條款第9條係記載被告僅負擔土地增值稅至契約簽署年度為止，違反內政部公告之「預售屋定型

化契約應記載或不得記載事項」第22點規定。被告違法行為，亦經臺灣新北地方法院以106年度簡字第134號消費者保護法事件，判決認定被告違反新北市消費者保護自治條例第5條第1項規定，故維持原訴願決定之裁處罰鍰新臺幣（下同）10萬元。是可知系爭個別磋商條款為無效，關於土地增值稅應依系爭買賣契約第24條第1款約定，以使用執照核發日計算，核發日前應由賣方負擔。又系爭建案之使用執照核准日為105年8月15日，被告完成過戶時，同時提供原告截至102年12月之土地增值稅繳納證明，故自102年12月起至105年8月止之未繳納土地增值稅應由被告負擔。再按原告所購得房屋所占系爭土地之應有部分、公告土地現值及102年12月消費者物價總指數估算，被告應繳納之土地增值稅即不當得利金額為107,450元（計算式如附表所示）。爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告107,450元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：縱認系爭個別磋商條款約定「雙方同意以本約簽立日當年度政府公布之公告現值做為申報移轉現值」，與系爭買賣契約第24條第1項「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」之約定不同；或認該條款較內政部公告之定型化契約應記載或不得記載事項，對消費者較為不利，然原告並非智慮淺薄締約弱勢之一方，其知悉明瞭個別磋商條款之意義及利弊，仍簽署同意，系爭個別磋商條款即屬有效。又被告以財政部土地增值稅試算系統進行計算，以96年6月消費者物價總指數為計算基礎，得出之土地增值稅應為103,570元，與原告主張之107,450元不同等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於102年間與被告簽訂系爭買賣契約，購買系爭房屋，締約前，被告僅交付系爭買賣契約第1至37條內文及編號第1至14號附件，並無其他約款；締約時，被告始將預先手寫影印之系爭個別磋商條款黏貼於系爭買賣契約末頁。

又系爭建案之使用執照核准日為105年8月15日，被告僅繳納至102年12月之土地增值稅等情，業據其提出房地預定買賣契約書暨附件一至十四、系爭磋商條款及系爭房屋之土地所有權狀、新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書（淡水分處）及新北市政府工務局105淡使字第00351號使用執照為證（見本院卷第17至123頁、第279、281、283頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院得心證之理由

（一）按「…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。」，「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。」、「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」、「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。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」，消費者保護法（下稱消保法）第2條、第11條之1第1項、第3項、第15條、第17條第1項、第4項分別定有明文。經查，系爭個別磋商條款（見本院卷第120至123頁）為被告預先手寫影印，而於兩造締約時，始由被告黏貼於系爭買賣契約末頁，此為被告所不爭執，則系爭個別磋商條款顯非經兩造個別磋商後而合意訂定，核屬定型化契約條款，依上開規定，即應給予原告合理之審閱期間。然被告係於締約時始提出，並未給予原告充分瞭解條款內容之

合理審閱期間，依消保法第11條之1第3項規定，系爭個別磋商條款不構成系爭買賣契約之內容。

（二）次查，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，於應記載事項第22點第1款明定：「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。」，系爭買賣契約第24條第1款所約定之內容（見本院卷第34頁），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（見本院卷第123頁），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條係屬無效。據此有關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（即105年8月15日）之當年度公告現值計算土地增值稅，並由被告負擔。

（三）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）。查土地增值稅係依據漲價歸公之原則，對土地所有權人因土地自然漲價所得利益課徵之稅款，其背後隱含意義在於土地所有權人因持有特定財產，該財產價值高低與當地政府提供之公共設施及服務品質具有相當因果關係，非單純依賴所有人之投入改良成本費用而獲得價值利益，故對該財產本體的應有收益課稅，換言之，土地所有權人負擔之土地增值稅，實為其持有不動產因當地社會繁榮通常會增加的價值，土地所有權人既因此平白受惠，在其因不動產所有權移轉時，即應就此自然漲價所得繳納稅捐，此實為土地所有權人交易成本之一部分。原告向被告購買系爭建案房地後，雖未再予以出售，然被告移轉房地予原告時，該等土地既存有自然漲價，且已實現收益，詎被告竟利用系爭個別磋商條款規避系爭買賣契約第24條第1項約定應負擔應有收益之土地增值稅，堪認原告於受轉讓房地時已受有損害。

（四）再查，本件被告以系爭買賣契約簽定年度之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之事實，有前揭新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書（淡水分處）在卷可稽。則原告主張被告已繳納系爭不動產之土地增值稅至102年12月，而以102年12月消費者物價總指數計算，至使用執照核發日105年8月止，被告應繳納之土地增值稅為107,450元（計算式如附表所示），應屬有據。被告固抗辯應以96年6月消費者物價總指數為計算基礎，並得出土地增值稅為103,570元云云，然被告既已算至102年12月而繳納土地增值稅，即應以102年12月作為前次移轉年期，並以斯時之消費者物價總指數為基礎計算土地增值稅，故被告辯稱應以96年6月消費者物價總指數為

計算基礎云云，為無足採。況依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號函文可知，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（參見本院110年度北消簡字第1號民事判決書事實及理由欄第四點第㈡項之記載），依原告系爭房地之應有部分計算應為107,569元（元以下四捨五入），亦較原告本件請求之金額為高，故原告請求被告給付107,450元，核屬有據。

五、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告107,450元，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、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，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

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所示金額。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　14　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

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○○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　　10　　月　　14　　日

書記官　陳怡如

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,110元	

合　　計　　1,110元

附表：

面積	持分	102年公告現值	105年公告現值	物價水準
10,442.17平方公尺	0.00256	44,000	65,000	1.000000000

A：面積×持分×102年公告現值×物價水準＝0000000.442

B：面積×持分×105年公告現值＝0000000.088

B－A＝537249.6465

（B－A）/A＝0.000000000 〈＝1，稅率為20%

（B－A）×20%＝107,450