臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第14109號

原　　告　吳明儀

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

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國110年10月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告給付原告新臺幣捌萬肆仟零參拾玖元，及自民國一百一十年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣捌萬肆仟零參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：依內政部公告「預售屋買賣定型化契約記載事項」第22點規定，使用執照核發前的土地增值稅，應由建商負擔，惟被告公司卻把增值稅轉嫁於買方，已經明顯違法，並由眾多住戶提告，獲判勝訴，建商同意理賠。另財政部說明，所得稅法第17條之2規定，納稅義務人出售自用住宅，所繳土地增值稅，如買方重購自用住宅，其土地價款超過原出售土地價款，得於退回原出售住宅所繳土地增值稅，惟購買被告公司預售屋，總價新臺幣(下同）1008萬元，土地款565萬元，被告公司卻低報為1,102,693元，明顯與事實不符，造成買方辦理退增值稅，遭花蓮地方稅務局回函，說明新

購土地價金額不足，故無法辦理退稅，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告269,120元，及自民國103年8月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：「宏盛新世界房地預定買賣契約個別磋商條款」(下稱系爭磋商條款)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…」，固然與契約第24條第1項所載:「…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」不同，惟只需預售屋購買人知悉明瞭個別磋商條款之意義及對其之利弊，並予簽署同意，即屬有效；原告請求土地增值稅部分，以民法第179條為請求權基礎，應以實際上所受損害為要件，若原告已提出土地增值稅單為據，則被告不爭執證物形式之真正；不論係原告主張無效之「磋商條款」，或兩造合意成立之「房地預定買賣契約書」，關於「稅費負擔之約定」乃分別約明:「…以本約簽立日當年度政府公佈之公告現值做為申報移轉現值…」、「…以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅…」，是本件土地增值稅之計算，係以土地公告現值為計算基礎，並非以買賣土地價款為申報計算基礎，是原告主張被告有低報土地價款，不法侵害原告權利乙情，恐有誤認事實之虞，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造間不爭執之事實：

㈠訴外人李錦華與被告公司於102年3月25日簽訂宏盛新世界房屋土地預定買賣合約(下稱系爭買賣契約書)，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：「第二十四條『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：雙方充分認知，本約買賣價金之議定，係以乙方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負擔。如因可歸責於甲方致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔」。

㈡訴外人李錦華及兩造嗣於103年8月6日約定，三方同意，李錦華就系爭買賣契約所有之權利義務，包括李錦華與被告公司所簽立之系爭買賣契約書暨其附件、李錦華基於房地買賣事宜簽署予被告公司之一切書面約定等，自103年8月6日起，全部由原告概括承受。

四、原告主張被告應給付269,120元，則為被告所否認，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；㈡原告得否依民法第179條規定，請求被告返還269,120元。茲析述如下：

㈠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（下稱消保法）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。經查：

1.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，有原告提出之系爭個別磋商條款影本為證（見本院卷第172至175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。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。

2.又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。且此部分亦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。

3.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）。經查，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，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，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。又系爭買賣契約書之土地自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），而原告所有土地之權利範圍為100,000分之200等情，亦有原告提出之系爭買賣契約書影本在卷可稽（見本院卷第118頁），是原告自得按其土地之權利範圍比例，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x原告之應有部分），故原告得請求之金額為84,039元（計算式：42,019,292元x200/100,000=84,039），逾此部分之請求，則無理由。

㈢末按遲延之債務，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6月9日（見本院卷第25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，逾此部分之請求，即屬無據。

五、綜上所述，原告請求被告給付原告84,039元，及自110年6月9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。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、本判決第一項係就民事訴訟法第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，並依被告之聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　26　　日

臺北簡易庭

法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（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　　10　　月　　26　日

書　記　官　林玗倩