臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第16485號

原　　告　席偉哲
000000000000000000
　　周虹玲
000000000000000000
　　黃銘勳
000000000000000000
　　楊宜三
000000000000000000
000000000000000000
　　李玄德
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　吳玲齡
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11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應分別給付原告附表實際發生土增稅欄所示之金額，及均自民國一百一十年八月五日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以附表實際發生土增稅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：原告因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）之買賣，與被告及原房地購買人，三方約定由原告概括承受原房地購買人與被告所簽訂之「房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約書）等一切書面約定，其中附於系爭買賣契約書後之「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）第9條約定，被告僅負擔土地增值稅(下稱土增稅)至契約簽署年度為止，此約定依消費者保護法，已遭新北市政府裁處新臺幣（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，因此系爭個別磋商條款第9條約定，應屬無效，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，符合內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項第22點規定，已使用執照核發日計算土增稅，核發日前之應由賣方負擔，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，爰依不當得利之法律關係，請求被告將原告已繳納之土增稅返還予原告等語，為此提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應分別給付原告附表實際發生土增稅欄所示之金額，及均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：本件當事人與另案判決之當事人並非同一，應無比附援引適用可能。又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…」，固與系爭買賣契約第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系爭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，系爭個別磋商條款之簽署，係在原告知情狀況下所為，原告顯非智慮締約之一方，系爭個別磋商條款屬有效，至原告主張購買系爭房地之土地持分所繳納之土增稅分別為原告席偉哲69,185元、原告周虹玲78,652元、原告黃銘勳96,205元、原告楊宜三86,827元、原告李玄德79,695元，並均提出土地所有權狀及土地增值稅單為據，被告不爭執原告所提證物之形式真正，請鈞院依法判斷等語，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、原告主張因被告所投資興建坐落系爭土地之系爭建案之買賣，與被告及附表所示原房地購買人，三方約定由原告概括承受原房地購買人與被告所簽訂之系爭買賣契約書等一切書面約定；系爭買賣契約書第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。」；系爭買賣契約書末頁附有系爭個別磋商條款，其中第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」；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、原告之土地所有權狀、土地增值稅繳款書、新北市政府工務局105淡使字第00351號使用執照可參（見本院1卷第15至521、715-743頁），且為被告所不爭執（見本院2卷第7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，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1卷第110-113、213-219、417-421、516-519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條自屬無效。

⑶從而，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實際發生土增稅欄所示：

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。

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10月27日新北稅淡四字第1105527561號函覆在卷（見本院2卷第71頁），是原告自得各按於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，元以下四捨五入），其中原告席偉哲為73,114元(計算式：00000000×174/100000＝73114)、原告周虹玲為84,459元(計算式：00000000×201/100000＝84459)、原告黃銘勳為111,771元(計算式：00000000×266/100000＝111771)、原告楊宜三為90,341元(計算式：00000000×215/100000＝90341)、原告李玄德為84,459元(計算式：00000000×201/100000＝84459)，然本院仍應以原告聲明請求附表實際發生土增稅欄所示之金額而為判決，附此敘明。

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8月5日（見本院2卷第17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實際發生土增稅欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年8月5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　　11　　月　　30　　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	5,000元	
合　　計	5,000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　　11　　月　　30　　日

書記官　林錫欽

附表：

編號	原房地購買人	原告	實際發生土增稅(新臺幣)
1	吳玲齡	席偉哲	69,185元
2	高振恩	周虹玲	78,652元
3	黃國棟	黃銘勳	96,205元
4	洪秋如	楊宜三	86,827元
5	呂麗華	李玄德	79,569元
合計			410,528元