臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第4813號

原　　告　謝芷寧
000000000000000000
　　謝安庭
兼上二人之
訴訟代理人　曾麗綸
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　洪宗巖
複代理人　　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11月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告謝芷寧新臺幣柒萬柒仟陸佰伍拾貳元。

被告應給付原告謝安庭新臺幣捌萬零柒佰壹拾伍元。

被告應給付原告曾麗綸新臺幣捌萬壹仟玖佰貳拾貳元。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰伍拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但本判決第一項被告如以新臺幣柒萬柒仟陸佰伍拾貳元、本判決第二項被告如以新臺幣捌萬零柒佰壹拾伍元、本判決第三項被告如以新臺幣捌萬壹仟玖佰貳拾貳元分別為原告謝芷寧、謝安庭、曾麗綸預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：原告於民國102年間，分別與被告簽立新北市淡水區「宏盛新世界2」建案(下稱系爭建案)之房地預定買賣契約(下稱系爭買賣契約書)。正式締約前，被告確有交付原告審閱「房地預定買賣契約」，但內容僅有第1條至第36條

內文及編號1至15號附件，無其他條款。時至簽約當天，即締約當下，被告黏貼預先手寫影本「宏盛新世界2房地預定買賣契約個別磋商條款」(下稱系爭磋商條款)於系爭買賣契約書之後，被告稱此為合理簽核流程，內容多達4頁共玖大點，並未給予原告等人有足夠時間了解內文，且被告亦未主動詳細解釋相關內文，原告僅能在時間匆促下完成簽署程序。然系爭磋商條款中第玖條有關被告僅負擔土地增值稅至契約簽署年度為止之約定屬違法行為，應屬無效。系爭建案之使用執照核准日期為106年8月24日，故被告應申報繳納土地增值稅之時點為106年8月24日後。被告將土地完成戶於原告時，同時提供其截至102年12月之土地增值稅繳納證明，故102年12月至106年8月之未繳納土地增值稅為被告應付之稅務責任。原告依所購房屋坐落土地應有部分，按公告土地現值計算被告應補足如附表所示之土地增值稅額。原告皆為原始購屋人，雖尚未曾移轉所購房屋所有權，未實際支出土地增值稅，但原告將來售屋後之狀況7，與被告應支付102年12月至106年8月未繳納土地增值稅之義務與責任，非相關事件，因此原告於法律追溯期限內提出訴訟，要求被告善盡其繳納土地增值稅之義務，支付被告本應補足之土地增值稅金額，以補原告之損失。並聲明：㈠被告應給付原告謝芷寧新臺幣（下同）77,652元；㈡被告應給付原告謝安庭80,715元；㈢被告應給付原告曾麗綸81,922元；㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以下情辭置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈠、系爭磋商條款係被告與各預售屋購買人個別磋商之條款，並非定型化契約。個別磋商條款並無固定的提出格式，被告以手寫方式影印後附加於印妥之契約文件之後，與各個訂約人分別磋商，應非法所不許。系爭磋商條款約定：「...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...」固然與系爭買賣契約書第24條第1項所載不同，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。本件係在原告知情的情形下，同意簽訂系爭磋商條款，原告顯非智慮淺薄締約弱勢之一方，系爭磋商條款應屬有效。

㈡、原告主張之請求權基礎均以原告實際上受有損害為要件，但原告實際上並未受有損害。查原告尚未移轉所購買之房地所有權，也未支出土地增值稅。原告將來如果未出售房地，即無須繳納預售契約簽約年度(102)至使用執照核發日之年度(106)年間之土地增值稅。且土地增值稅係依據土地漲價歸公之原則而設，將來原告等出售房地時，其土地公告現值是否上漲，猶屬未定，足見原告之損害並未發生，也不一定會發生。

三、原告主張原告於102年間，分別與被告簽定系爭建案之系爭買賣契約書，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」等情，業據其提出系爭買賣契約書、系爭個別磋商條款、新北市淡水地政事務所土地所有權狀等件影本在卷可稽，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、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，而請求被告返還如附表所示之金額，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，請求被告返還如附表所示之金額。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。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，有原告所提出條款內容相同之系爭個別磋商條款影本為證，且為被告所不爭執，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。故依消保法第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。

3.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。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，有該判決在卷可參。

4.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，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，詎被告竟利用個別磋商條款規避系爭買賣契約書第24條第1項約定應負擔應有收益之土地增值稅，自難謂原告於受轉讓房地時未因此受有損害，此與原告嗣後是否再移轉房地所有權，或再移轉房地所有權時出售價格若

干或嗣後是否有免徵土地增值稅之事由均無涉，是被告所辯原告因尚未出售房地故未受有損害云云，洵無可取。原告主張其受有如附表所示金額之損害，並經本院函詢新北市政府稅捐稽徵處淡水分處原告坐落新北市淡水區新市段000地號土地自簽約日起至產權移轉登記日止之土地增值稅，亦經新北市政府稅捐稽徵處淡水分處函覆，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處110年9月11日新北稅淡四字第1105521336號函在卷可憑，被告並未予以爭執，是原告主張被告應給付原告謝芷寧77,652元；被告應給付原告謝安庭80,715元；被告應給付原告曾麗綸81,922元，為有理由。

五、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告應給付原告謝芷寧77,652元；被告應給付原告謝安庭80,715元；被告應給付原告曾麗綸81,922元，均有理由，應予准許。

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、本件係就民事訴訟法第427條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。並依被告之聲請於其預供擔保後，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　　11　　月　　24　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　李宜娟

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　　24　　日

書記官　官逸嫻

附表

編號	原告	損害金額（新臺幣）
1	謝芷寧	77,652元
2	謝安庭	80,715元
3	曾麗綸	81,922元

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	2,650元	
合　　計	2,650元	