臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第47號

原　　告　涂伊珊

000000000000000000

訴訟代理人　蕭景方

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111年2月16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陸仟參佰壹拾壹元，及自民國一百一十年十二月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣陸仟參佰壹拾壹元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：訴外人蕭嘉倩於民國102年4月28日與被告簽定「房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約書），嗣原告與訴外人蕭嘉倩及被告於104年6月24日簽署三方換約協議書，並約定自前開換約日起，契約甲方即訴外人蕭嘉倩於契約中所有之權利及義務均由原告概括承受。是原告自訴外人蕭嘉倩處承受其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（建號：3532、戶別：B棟第2 號3樓、應有部分：100,000之163），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。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61,747元。原告前已向鈞院起訴要求被告返還原告因換約已實際繳納之102年至104年間之土地增值稅計55,436元，並經本院106年度北消簡字第16號判決勝訴，被告不服上訴，經本院駁回確定（下稱前案），故被告尚應負擔105年間之土地增值稅6,311元（61,747-55,436），爰依不當得利之規定請求。並聲明：如主文所示。

二、被告略以：系爭個別磋商條款之簽署係在原告知情下所為，原告亦非智慮淺薄、締約弱勢之人，故系爭個別磋商條款應為有效等語置辯，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、本院的判斷：

㈠、按確定判決之既判力，依民事訴訟法第400 條第1 項規定，

就判決主文所判斷之訴訟標的發生。當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出，或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，此係既判力積極作用之「遮斷效」。若就訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此為「爭點效」，源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達一次解決之目的。

㈡、原告前曾依侵權行為或不當得利之法律關擇一請求被告損害賠償原告所繳納自96年起至104年度之系爭房地土地增值稅55,436元等，經本院106年度北消簡字第16號判決原告得依不當得利之法律關係請求被告如數給付，被告不服上訴，經本院以108年度消簡上字第1號判決駁回上訴確定，此經本院調閱上開卷宗查核無誤，並有上開判決在卷可稽。又原告已於前案主張系爭個別磋商條款轉嫁由消費者負擔之約定係屬無效等節，並經前案判認定系爭個別磋商條款係由被告手寫後大量複印，要求所有購買房地之消費者均簽訂，並不具個別性，亦難認有何實質磋商之事實，顯係被告為大量化交易預先擬定統一之契約條款，非屬消保法所稱之個別磋商條款，而係屬定型化契約條款，且被告讓消費者帶回審閱之契約範本並未包括系爭個別磋商條款，被告於簽約時始提出其預先擬定大量複印性質上屬定型化契約條款長達4面之「宏盛新世界房地預定買賣契約書個別磋商條款」，黏貼在系爭房地預定買賣契約書末頁，使消費者立於資訊不對等之地位，且無合理期間審閱該長達4頁之系爭個別磋商條款之內容，而在時間匆促之下簽訂，被告違反消保法第11條之1第1項之規定，依消保法第11條之1第3項之規定，系爭個別磋商條款應

不構成契約之內容，依消保法第17條第4項規定，系爭個別磋商條款應屬無效。即認應依系爭房地預定買賣契約書第24條第1款之約定，及依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第22點稅費負擔之約定，賣方即被告仍應負擔以使用執照核發日之當年度公告現值計算之土地增值稅，不得轉嫁消費者即原告負擔。而依被告105年1月25日申報而計課自前次移轉96年6月起至按104年公告現值計課之土地增值稅55,436元，被告全額轉嫁由消費者即原告負擔，堪認被告係無法律上原因，受有應負擔使用執照核發日當年度公告現值計算之土地增值稅61,747元，卻實際上未負擔任何土地增值稅之利益61,747元，致原告受有已交付被告土地增值稅55,436元之損害，是原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還55,436元等節；前案判決均已詳列法律上理由予以說明，前案判決並無顯然違背法令之情，被告亦未提出其他新訴訟資料足以推翻上開判斷，被告自不能就上開判斷結果再為相反之主張，法院亦不得為相反之判斷；是本件已符合要件而應有「爭點效」之適用，故本院就被告於本件訴訟再次爭執上開爭點，本院不能再為相反之判斷，方符合民事訴訟法上之誠信原則，被告辯稱系爭個別磋商條款應為有效云云，自非可採。

㈢、是依上說明，系爭個別磋商條款無效，故土地增值稅課徵應回歸系爭房地買賣契約書第24條第1款之約定，及依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第22點稅費負擔之約定，由賣方即被告負擔以使用執照核發日之當年度公告現值計算之土地增值稅。又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。而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。而本件使用執照核發日105年8月15日為申報日期，經新北市政府稅捐稽徵處淡水分處試算被告應負擔之土地增值稅額應為61,747元，原告得依不當得利之法律關係請求被告應返還自96年6月起至按104年公告現值計課之土地增值稅55,436元等情，業經前案判決於理由內敘明，並有爭點效之適用，本院自不得為相反之認定，已如上述，並為兩造所不爭執，是就被告所受有未繳納105年度土地增值稅6,311元之利益，致原告受有應負擔此部分土地增值稅之損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告給付105年度公告現值計課之土地增值稅6,311元（61,747-55,436）及法定遲延利息。

四、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告應給付原告6,311元及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月1日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，洵屬正當，應予准許。

五、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

六、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　　111　　年　　3　　月　　7　　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　　111　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　官逸嫻

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	