臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北消字第1號

原　　告　陳聖凱

000000000000000000

　　黃敏玲

000000000000000000

　　江莊文

000000000000000000

　　孫維廷

000000000000000000

　　林國賡

000000000000000000

　　江宏榮

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　苗怡凡律師

被　　告　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　李孟璟

　　梁升銘

上列當事人間返還不當得利事件，於中華民國111年4月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告各如附表所示之金額及利息。

訴訟費用新臺幣陸仟壹佰壹拾元由被告負擔。

本判決第一項原告陳聖凱以新臺幣貳萬伍仟元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣捌萬肆仟零參拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項原告黃敏玲以新臺幣貳萬伍仟元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣捌萬肆仟零參拾玖元為原告預供擔保後，得

免為假執行。
本判決第三項原告江莊文以新臺幣貳萬伍仟元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣捌萬肆仟零參拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第四項原告孫維廷以新臺幣貳萬伍仟元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣捌萬肆仟零參拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第五項原告林國賡以新臺幣參萬元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣壹拾萬柒仟伍佰陸拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第六項原告江宏榮以新臺幣貳萬伍仟元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣柒萬參仟壹佰壹拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告林國賡起訴原請求新台幣8萬4039元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，後於訴訟進行中於民國111年4月26日具狀變更訴之聲明（本院卷第125頁），所為應受判決事項之聲明變更為：被告應給付原告林國賡10萬7569元，及起訴金額自起訴狀繕本送達被告翌日起，擴張金額自本書狀繕本送達被告翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核，原告所為擴張應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠原告或係直接向被告購買附表所示系爭「宏盛新世界」預售房地(以下簡稱系爭房地)、或自原購買人以受讓系爭預售房

地買賣契約之方式取得附表所示系爭房地，簽訂房地預定買賣契約書(下稱系爭買賣契約)。

㈡其中附於系爭買賣契約後之「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)，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，應回歸適用系爭買賣契約書第24條第1款約定，爰請求被告負擔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及衍生之相關規費等不當得利：

1.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，就系爭土地之土地增值稅負擔應適用系爭買賣契約書第24條第1款約定：

⑴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。

⑵系爭個別磋商條款為被告於締約前預先擬定並對消費者使用而附於系爭買賣契約書末頁等情，業據被告於鈞院109年度北消簡字第14號等多案自承足憑，且在系爭建案之締約過程中，因雙方實力、地位懸殊，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，而難認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，自仍受消保法關於定型化契約條款規範之拘束，乃屬當然。

⑶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條即屬無效。

⑷綜上，系爭個別磋商條款第9條約定既屬無效，有關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。

2. 原告得依民法第179條規定，請求被告返還土地增值稅及為辦理契約讓與時所支出撤銷已申報土增稅並重新申報之規費

及代書費等不當得利：

⑴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）。被告既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4萬4000元申報移轉現值，轉嫁其間之土地增值稅差額，應認被告自斯時起即無法律上之原因，取得原應歸屬系爭土地所有權人即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。

⑵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4萬4000元、6萬5000元估算，本應課徵之土地增值稅為4201萬9292元（物價指數為102％）等情，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處109年11月9日新北稅淡四字第1095569480號函文可參（見鈞院109年度北消簡字第14號卷二第237頁），是原告自得按附表所示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：4201萬9292元×原告之應有部分，元以下四捨五入；詳如附表）。

㈢綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付如附表所示之請求金額欄所示金額，應屬有理等語。

㈣並聲明：被告應給付原告各如附表所示之金額及利息。

二、被告則以：

㈠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，此有最高法院107年度台上字字第1402號判決可資參考，該案個別磋商條款較內政部所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，惟最高法院亦認定:「…該刪除自署上訴人於知情下所為之個別磋商條款，且上訴人為高達12371萬元系爭房地之買受人，顯非經濟上與智識上處於締約弱勢之一方，是原審審酌各情，認兩造於訂約時，採取個別磋商方式，將該貸款差額處理方式條款刪除，縱該個別磋商條款約定與內政部公告契約範本不同，仍難謂為無效，尚無可議。…」。

㈡本件個別磋商條款之簽署，係在原告等人知情狀況下所為，原告等人顯非智慮淺薄締約弱勢之一方，系爭個別磋商條款應為有效。

㈢原告等人並未受有損害:

1. 原告等人以民法第179條為請求權基礎，應以實際上所受損害為要件:

關於民法第179條不當得利請求權，最高法院95年台上字第1077號判決:「…不當得利…以無法律上之原因而受利益致他人受損害為基礎，依法律之規定而發生債的關係，倘無損害(既存財產之積極減少或應得利益之消極喪失)即無由成立不當得利。」，及最高法院101年度台上字第1222號判決:「依不當得利之法則請求返還不當得利，則以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，倘無損害，即不構成不當得利。」均有明文可參。

2. 查原告等人雖均提出土地所有權狀為據，惟查原告等人尚未移轉所購買之房地所有權，也未支出土地增值稅，若原告等

人將來未出售系爭房地，即無需繳納預售契約簽約年度(102)年至使用執照核發日之年度(106)年間之土地增值稅。另查土地增值稅係依據土地漲價歸公原則而設，原告等人將來出售房地時，其土地公告現值是否上漲，猶屬未定，縱將來原告等人出售房地，地價究竟為何，均屬未定，足見原告等人之損害並未發生，也不一定會發生。因此，原告等人實際上並未受有損害，請求應無理由。

㈢原告等人請求賠償數額部分:

1.被告以財政部線上稅務系統試算本件訟爭之土地增值稅，金額則分別為:陳聖凱(C2-12F):6萬3455元，黃敏玲(D2-6F):6萬6579元，江莊文(D2-8F):6萬6579元、孫維廷(E2-2F):6萬6579元、林國賡(C3-13F):8萬1222元、江宏榮(B6-8F):5萬5206元，與原告請求金額有間，是原告有證其自簽約日起至產權移轉登記日止之土地增值稅額究竟為何之必要等語，資為抗辯。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠查系爭買賣契約，該契約第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（即買方）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。」（本院卷第37頁），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」（本院卷第45頁）。

㈡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（本院卷第145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。

㈢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，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。

㈣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4萬4000元、6萬5000元估算，本應課徵之土地增值稅為4201萬9292元（物價指數為102％）等情，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處109年11月9日新北稅淡四字第1095569480號函文（本院109年度北消簡字第14號卷二第237頁）、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（本院111年度北消簡字第1號卷第337頁）可參，是原告自得按附表所示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：4201萬9292元x附表所示原告之持分應有部分，元以下四捨五入），原告陳聖凱可請求8萬4039元，原告黃敏玲可請求8萬4039元，原告江莊文可請求8萬4039元，原告孫維廷可請求8萬4039元，原告林國賡可請求10萬7569元，原告江宏榮可請

求7萬3114元。

四、從而，原告請求被告應給付原告各如附表所示之金額及利息，即屬有據，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

六、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　　111　　年　　5　　月　　26　　日

民事庭　法　官　趙子榮

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　5　　月　　26　　日

書記官　陳怡安

計　　算　　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	6110元	
合　　計	6110元	

附表：

編號	姓名	金額（新臺幣）	利　　息
1	陳聖凱	8萬4039元	自民國111年3月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2	黃敏玲	8萬4039元	自民國111年3月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3	江莊文	8萬4039元	自民國111年3月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4	孫維廷	8萬4039元	自民國111年3月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
5	林國賡	10萬7569元	其中新台幣8萬4039元部分，自民國1

			11年3月29日起，其中新台幣2萬3530元部分，自民國111年4月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
6	江宏榮	7萬3114元	自民國111年3月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

編號	姓名	戶號	原買受人	地號	持分/100000	建號	門牌	請求土增稅金額
1	陳聖凱	C2-12F	陳孟辰	211	200	3699	沙崙路一段126巷90號12樓	84039
2	黃敏玲	D2-6F	黃敏玲	211	200	3803	沙崙路一段126巷102號6樓	84039
3	江莊文	D2-8F	劉岱岡	211	200	3805	沙崙路一段126巷102號8樓	84039
4	孫維廷	E2-2F	孫維廷	211	200	3909	沙崙路一段126巷116號2樓	84039
5	林國賡	C3-13F	林國賡	211	256	3722	沙崙路一段126巷92號13樓	107569
6	江宏榮	B6-8F	江宏榮	211	174	3563	沙崙路一段126巷70號8樓	73114