臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北消簡字第4號

原　　告　曲萍

000000000000000000

　　陳榮義

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，於民國111年8月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告曲萍新臺幣122,479元，及自民國111年3月31日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告陳榮義新臺幣60,966元，及自民國111年3月31日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行；被告以新臺幣122,479元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行；被告以新臺幣60,966元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴後減縮聲明並撤回部分原告之訴(本院卷第173第、203頁)，與民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第262條第1項規定相符。原告辯論終結時的聲明為：被告應給付原告曲萍新台幣(下同)122,479元、被告應給付原告陳榮義60,966元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行（本院卷第203頁）。

二、原告主張、聲明：原告等人或係向被告購買「宏盛新世界」預售房地（下稱系爭房地）、或自原購買人以受讓系爭房地買賣契約之方式取得系爭房地，相關原購買人、購買日期、購買戶號、土地地號及持份、建號及門牌號碼，有土地及建物所有權狀、預售房地買賣契約書、個別磋商條款等資料。上開預售房地買賣契約書（下稱系爭契約）及個別磋商條款(下稱系爭個別蹉商條款)之內容均屬相同。依消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第8款及第17條第1項、第4項規定，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，應受消保法關於定型化契約條款規範之拘束。且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，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。且內政部依消保法第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」（下稱系爭事項），有關稅費負擔於第22點第1款有明規定。系爭契約第24條第1款約定，雖與系爭事項第22點第1款規定相符，惟被告以系爭個別磋商條款第9條變更系爭契約第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，顯違反系爭事項，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。系爭土地增值稅負擔自應回歸適用系爭契約第24條第1款約定，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。原告依民法第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地增值稅並重新申報之規費及代書費等不當得利，請求

如新北稅淡四字第1115557322號函附件所示原告部分之金額。並聲明：如上減縮後之聲明。

三、被告答辯、聲明：原告所舉另案判決之當事人與本件並非同一，無比附援引適用可能。原告主張系爭個別磋商條款無效，惟系爭個別磋商條款固與契約第24條第1項不同，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，有最高法院107年度台上字第1402號判決意旨可參。系爭個別磋商條款較系爭事項，對消費者較為不利，惟據上開最高法院認定「…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12,371萬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。…」。系爭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。原告以民法第179條為請求權基礎，應以實際上所受損害為要件，參照最高法院95年台上字第1077號、101年度台上字第1222號判決意旨，原告雖均提出土地所有權狀及土地增值稅單為據，惟原告等人尚未移轉系爭房地所有權，也未支出土地增值稅，若原告將來未出售系爭房地，即無需繳納預售契約簽約年度即102年至使用執照核發日之年度即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、地價為何，均屬未定，足見原告實際上未受有損害，請求應無理由。原告起訴請求之金額，與被告以財政部線上稅務系統試算系爭土地增值稅有間，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為何之必要。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請免假執行。

四、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：

1.雙方間有系爭契約，系爭契約附有系爭個別磋商條款。

2.新北市政府稅捐稽徵處淡水分處於111年5月19日函覆本院就系爭房地於102年12月至過戶日期止應徵之土地增值稅(本院卷第161-163頁)如原告減縮後聲明。

(二)爭執事項：原告依民法第179條請求被告給付是否可採?

1.系爭個別磋商條款第9條無效：

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。

⑵經查，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，依消費者保護法第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。」，本件系爭契約第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條變更系爭契約第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條應屬無效，被告固提出最高法院107年度台上字第1402號民事判決抗辯，系爭個別蹉商條款非無效，但因最高法院上述判決所認定的買賣金額與本件的買賣金額相差甚大，判決基礎不同，自不能僅依上述判決，即違反消保法第17條第1項、第4項明文規定，逕為有利於被告之認定。

2. 查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號民事判決意見）。被告雖提出最高法院95年度台上字第1077號、101年度台上字第1222號判決辯稱：原告並未因此向包括被告或國家稅捐機關支付任何費用或土地增值稅，自無受有任何損害，不符民法第179條之構成要件。但被告原應依系爭買賣契約書第24條第1款約定，負擔系爭土地所應課徵之土地增值稅，然被告竟提前以系爭契約簽定年度之102年為立契日，並按102年12月之公告土地現值申報移轉現值，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，且致原告受有多支出應由被告負擔的增值稅，而原告所增加負擔的增值稅額，即為系爭房地於102年12月至過戶日期止應徵之土地增值稅金額，該金額如本院卷第161-163頁所示(即原告本件請求金額)，被告上開所辯，尚有誤會，而難採認，被告所引最高法院判決意見與本件情形不同，無法參酌為有利於被告之認定。原告主張被告應就上述土地增值稅之差額負不當得利返還責任，可以採取。

五、綜上，原告依不當得利之法律關係，請求被告分別給付原告如主文所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年3月31日(本院卷第91頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有理由，應准。另本件係適用簡易程序所為被告敗訴判決，應分別依民事訴訟法第389條第1項第3款、第392條第2項規定，宣告假執行及免假執行之擔保。

六、本件事證已明，當事人其餘主張陳述、所提證據及判決意見，經審酌不影響上述認定，故不詳論。

七、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　20　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（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　　111　　年　　9　　月　　20　　日

書記官　徐宏華