

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北消簡字第6號

原告 張李秀蘭

慶德資產管理有限公司

法定代理人 張靜惠

共 同

訴訟代理人 苗怡凡律師

被告 宏盛建設股份有限公司

法定代理人 林新欽

訴訟代理人 洪宗巖

李孟璟

梁升銘

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年8月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告張李秀蘭新臺幣86,140元，及自民國111年5月5
日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告慶德資產管理有限公司新臺幣111,845元，及自
民國111年5月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣2,220元由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。被告如以新臺幣86,140元、新
臺幣111,845元分別為原告張李秀蘭、慶德資產管理有限公司預
供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告張李秀蘭於民國102年5月3日向被
告購買如附表編號1「宏盛新世界」預售房地(下稱A1-14房
地)、訴外人張靜惠於102年5月4日向被告購買如附表編號2

01 之預售房地(下稱C1-13房地，與A1-14房地合稱系爭房地)，
02 均與被告簽訂房地預定買賣契約書(下稱系爭契約)。嗣張靜
03 惠於105年11月11日將系爭C1-13房地買賣契約之權利讓與原
04 告慶德資產管理有限公司(下稱慶德公司)。系爭契約內容
05 均屬相同，為被告提供而與多數消費者簽訂之定型化契約，
06 雖於系爭契約附有「宏盛新世界房地預定買賣契約個別磋商
07 條款」(下稱系爭個別磋商條款)，但系爭個別磋商條款第9
08 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
09 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
10 擔，違反內政部依消保法第17條第1項所公告「預售屋買賣
11 定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱系爭事項)第22
12 點第1款規定，應屬無效，應回歸適用系爭買賣契約書第24
13 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
14 即105年8月15日後申報，並以使用執照核發之當年度即105
15 年度公告現值申報移轉現值，由被告負擔，則被告自應負擔
16 102年12月起至105年8月15日止未繳納之土地增值稅，並就
17 因張靜惠轉讓系爭C1-13房地買賣契約予慶德公司，被告要
18 求慶德公司負擔撤銷102年申報土地增值稅並再次申報之相
19 關費用(含規費、地政士費用等)，亦應由被告負擔，爰依
20 不當得利之法律關係請求等語，並聲明：被告應各給付原告
21 張李秀蘭86,140元、原告慶德公司111,845元，及均自起訴
22 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

23 二、被告則以：本件當事人與原告所提另案當事人非同一，無比
24 附援引之適用。本件個別磋商條款之簽署，係在原告知情狀
25 況下所為，原告顯非智慮淺薄締約弱勢之一方，系爭個別磋
26 商條款應為有效。又原告尚未移轉所購買之房地所有權，也
27 未支出土地增值稅，若原告將來未出售系爭房地，即無需繳
28 納預售契約簽約年度(102)年至使用執照核發日之年度(105)
29 年間之土地增值稅。另土地增值稅係依據土地漲價歸公原則
30 而設，原告將來出售房地時，其土地公告現值是否上漲，地
31 價為何，均屬未定，足見原告之損害並未發生，也不一定會

發生，原告實際上並未受有損害。此外，慶德公司請求之規費等4,267元部分，係分別給付予稅捐機關及地政士之費用，非屬被告之不當得利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)系爭個別磋商條款第9條無效：

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，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。被告固援引最高法院107年度台上字第1402號民事判決，抗辯系爭個別磋商條款非無效云云，然查該最高法院判決是基於原審認定於該事件之預售屋買賣契約將貸款差額處理方式條款刪除，是本於該事件兩造為求契約儘量不因貸款成數不足而解除，乃於簽約時磋商，由出賣人為價金之折讓，換取將該貸款差額處理方式條款刪除之合意之事實，與本件將原本有利於消費者之定型化契約條款，經由系爭個別磋商條款第9條約定而變為不利之情形有別，二者為判決基礎之事實不同，尚難援引適用，自不能為有利於被告之認定。

(二)次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（參最高法院106年度台上字第823號民事判決意旨）。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，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

01 所生之土地增值稅，然被告竟提前以系爭契約簽定年度之10
02 2年為立契日，並按102年12月之公告土地現值申報移轉現
03 值，轉嫁其間之土地增值稅差額由原告負擔，應認被告自斯
04 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
05 土地增值稅差額所生利益，並因此減少交易成本支出，可謂
06 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
07 由被告負擔的增值稅，被告上開所辯，尚有誤會，被告所引
08 最高法院判決意見與本件情形不同，亦無法為有利於被告之
09 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
10 之返還責任，堪信為真。

11 (三)承前所述，系爭條款第9條之約定既為無效，被告依系爭契
12 約第24條第1款約定，應於使用執照核發後始得申報土地增
13 值稅，則被告自負有將其原以102年12月30日為立約日，按1
14 02年12月公告土地現值申報之土地增值稅申報案撤回，而於
15 使用執照核發後，依系爭契約第24條第1款之約定，重新為
16 土地增值稅申報之義務，並負擔此部分撤回之費用。因此，
17 原告慶德公司因撤回原土地增值稅之申報支出相關代辦規費
18 等費用4,276元，既如前述，被告因此免除應負擔前揭撤回
19 費用支出之利益，自係無法律上之原因而受有利益，並致慶
20 德公司受有上開損害，慶德公司依不當得利之法律關係，請
21 求被告如數返還，亦屬有據。

22 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告各給付原
23 告張李秀蘭86,140元、原告慶德公司111,845元，及均自起
24 訴狀繕本送達翌日即111年5月5日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息，為有理由，應予准許。並依職權宣告假執行，
26 及被告如以主文第4項所示金額為原告預供擔保後，得免為
27 假執行。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決
29 結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
31 額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

01 中 華 民 國 111 年 9 月 2 日
02 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
03 法 官 蔡玉雪

04 以上為正本係照原本作成。
05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
06 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
07 上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 9 月 2 日
09 書記官 陳黎諭

10 計 算 書：

11 項 目	金額（新臺幣）	備 註
12 第一審裁判費	2,220元	
13 合 計	2,220元	

14 附表：

15 編號	姓名	戶號	原買受人	地號	持分	建號	門牌號碼	請求土地增 值稅金額	代 書 規 費
1	張李秀蘭	A1-14樓	張李秀蘭	211	205/10000 0	3598	新北市○○區○○ 路0段000巷00號14 樓	86,140元	0元
2	慶德資產管 理有限公司	C1-13樓	張靜惠	211	256/10000 0	3679	新北市○○區○○ 路0段000巷00號13 樓	107,569元	4,276元