臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北消簡字第7號

原　　告　劉壽琦
000000000000000000
　　黃詔融
000000000000000000
　　王碧珠
000000000000000000
　　胡玲惠
000000000000000000
　　潘巧華
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
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，本院於民國111年4月15日言詞辯論終結，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5,510元，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣79,416元為原告劉壽琦；如各以107,569元分別為原告黃詔融、王碧珠、胡玲惠、潘巧華預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、程序事項：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者、擴張或減縮應受判決事項之

聲明者，不在此限，此民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。本件原告起訴時聲明為：被告應給付原告如附表1、請求金額欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第11頁）。嗣原告於訴訟進行中，最後變更聲明為：被告應給付原告如附表2請求金額欄所示之金額，及附表2變更前請求金額欄所示之金額，均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、擴張金額欄所示之金額，均自民國111年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第121頁）。經核原訴與變更之訴，皆係基於被告是否應負擔土地增值稅所生爭議，並經計算及辯論後，減縮原告劉壽琦請求金額、擴張其餘原告請求金額及遲延利息等聲明，於法均無不合，自應予准許。

二、原告主張略以：

㈠如附表2所示之原告，或係直接向被告購買「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。又兩造間簽訂之系爭房地預定買賣契約（下稱系爭契約）之個別磋商條款（下稱系爭條款）第9條，有關土地增值稅轉嫁之約定應屬無效，應回歸適用系爭契約第24條第1款約定，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。系爭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契約末頁，業據被告於本院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。而系爭契約，理應先經審閱；惟被告於提供預售契約審閱時，其上並無系爭條款；係至被告通知正式簽約時，所提出之簽約版本之最後，始黏貼有系爭條款。被告法定代理人林祖郁另案證述亦稱系爭條款手寫之目的僅係為規避定型化契約

之法律規範，而被告就該預售案，係統一時間大量簽約，故不可能就該個別磋商有何說明或實際進行磋商之機會；且根本不容許原告有何詢問之機會，如有意見，則被告即表示排隊者眾，可以不買；上情，亦有被告公司所委託代銷公司之銷售人員任芸萱於另案證述針對系爭條款並無權限進行更改，客戶能接受系爭條款就簽約，不接受就不要簽約。職是，難認被告有與消費者就系爭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。

㈡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，系爭條款第9條即屬無效。而系爭條款第9條約定既屬無效，有關系爭土地之土地增值稅負擔，自應回歸適用系爭契約第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被告既應依系爭契約第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契約簽定年度之102年12月30日為立契日，並按102年12月之公告土地現值44,000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，原告得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。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44,000元、65,000元估算，本應課徵之土地增值稅為42,019,292元（物價指數為102%）等情，此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，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：42,019,292元×原告之應有部分，元以下四捨五入；詳如本院卷第129頁原告提出之附表）。

㈣並聲明：如主文第1項所示。

三、被告抗辯則以：

㈠系爭條款約定：「…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…」，固然與系爭契約第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系爭條款之意義及對其之利弊，並予簽署同意，即屬有效。本件系爭條款之簽署，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，系爭條款應為有效。

㈡原告等人並未受有損害，其以民法第179條為請求權基礎，應以實際上所受損害為要件，原告等人雖均提出土地所有權狀為據，惟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，其等請求應無理由。

㈢並聲明：原告之訴駁回，及如受不利之判決願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

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，此為消費者保護法第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，乃須經契約當事人個別磋商後合意而訂立。至於中央主管機關，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，為同法第17條第1項、第4項亦有明文規定。

㈡本件系爭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契約書末頁等情，有原告提出之系爭條款為證（見本院卷第47至53頁），原告復已主張被告之前法定代理人林祖郁於本院106年度消字第9號事件中已經陳稱：「公司出售預售屋定價的時候，就是把土地增值稅的成本算到訂約時候，對之後的土地增值稅我們不預估，也不想負擔...個別磋

商條款的內容是我們口頭說給代銷公司聽的，代銷公司用手寫的方式擬條文給我們看，看過沒問題後，代銷公司再拿去著跟客戶簽約，用手寫的原因是因為擔心會變成定型化契約」等語無訛（見本院卷第140頁），均足以認定系爭條款，係由被告以預先擬定、並利用手寫後大量複印所製作，且與購買系爭建案之所有消費者，均簽定相同內容之條款，不具有個別性；而消費者僅得被動同意被告事先預立之系爭條款內容，方能繼續締約購屋，如不願意以該條款締約，亦無任何磋商餘地，而不具有本於契約自由及平等之締約地位，是原告顯並無主動與被告交涉、協商該條款內容之機會與能力可言。系爭條款縱然為手寫而非電腦列印製作外型，但本質上均為被告預先擬定且大量複印製作、廣泛用於所有消費者之相同內容條款，並內容顯然為對消費者一方不利之條款，尚難認被告有與消費者之原告就系爭條款之內容，已進行實際、個別之磋商、或有互相表示意思並達成合致之事實，足徵系爭條款，仍屬被告為大量化交易且預先統一擬定之定型化契約條款無誤。

㈢按土地增值稅，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，已經公告「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，均轉嫁由消費者之原告負擔，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，且屬於不利於消費者一方之內容，依消保法第17條第4項規定，系爭條款第9條，亦屬無效。被告抗辯：原告係處於知情下所為、顯非智慮淺薄締約弱勢一方，故認系爭條款應為有效云云，顯然忽略被告相較原告顯居於強勢主導系爭條款締約之一方，原告根本無不同意或修改系爭條款之締約上地位或與被告進行磋商能力，如原告不接受被告提出之系爭條款，亦難達成買賣契約成立之目的。據上，系爭條款第9條約定既屬無效，有關兩造間就土地增值稅負擔，自應回歸適用系爭契約第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。

㈣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。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。

㈤原告向被告購買系爭建案房地後，被告原應依系爭契約第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。被告自斯時起若以經認定為無效之系爭條款轉嫁由原告負擔，即屬於無法律上之原因，取得原應歸屬原告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，已然於兩造間發生無訛。是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。而系爭契約之土地自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44,000元、65,000元估算，本應課徵之土地增值稅為42,019,292元，而原告所有土地之權利範圍，各如附表2所示，亦有原告提出之系爭契約及土地所有權狀在卷可稽（見本院卷第35至93頁），被告對此計算方式當庭亦無爭執（見本院卷第129頁、第116頁），則原告自得按其土地之權利範圍比例，計算上述期間所生之土地增值稅，詳如附表2所示，本院經審認後亦認為該計算方式堪稱合理。則原告依此請求被告應給付上述期間所生土地增值稅差額之不當得利（計算式為：42,019,292元x原告之應有部分，計算金額詳如附表2所示），故原告得請求之金額，各計算後如附表2請求金額欄所示金額部分，即為有理由。

㈥按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，亦為民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別定有明文。原告請求被告給付土地增值稅之部分，其中聲明變更前之請求金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日，即111年3月23日（見本院卷第101頁）起、就變更聲明後所擴張之金額，併請求自111年4月16日（本院言詞辯論期日被告收受書狀繕本之翌日）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序，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。原告陳明願供擔保，僅為促使法院發動職權，毋庸為准駁之表示。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰併依同法第392條第2項之規定，酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　21　　日

臺北簡易庭　法　官　徐千惠

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（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並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　　4　　月　　21　　日

書記官　蘇冠璇

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	5,510元	
合　　計	5,510元	

附表

姓名	變更前請求金額（新臺幣）	擴張金額（新臺幣）	金額（新臺幣）	利息（新臺幣）
劉壽琦	97,244元（變更聲明後再縮減請求為79,416元）		79,416元	自民國111年3月23日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
黃	10萬元	7,569元	107,569元	其中100,000元部分，自民

（續上頁）

詔融				國111年3月23日起、7,569元部分，自民國111年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
王碧珠	10萬元	7,569元	107,569元	其中100,000元部分，自民國111年3月23日起、7,569元部分，自民國111年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
胡玲惠	10萬元	7,569元	107,569元	其中100,000元部分，自民國111年3月23日起、7,569元部分，自民國111年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
潘巧華	10萬元	7,569元	107,569元	其中100,000元部分，自民國111年3月23日起、7,569元部分，自民國111年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
合計：509,692元				

附表1（原起訴聲明）

姓名	建物門牌	原購買日期（民國）	轉讓日期（民國）	過戶日期（民國）	已繳增值稅	代書規費	請求土增稅金額（新臺幣）	請求金額（新臺幣）
劉壽琦	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓	102年3月28日	103年1月14日	105年11月25日	27,338元	17,828元	79,416元	97,244元
黃詔融	新北市○○區○○路0段000巷000號14樓	102年4月6日		106年1月19日			107,569元	10萬元
王	新北市○○區	102年4月30		106年2月15日			107,569元	10萬元

（續上頁）

碧珠	○○路0段000巷000號15樓	日						
胡玲惠	新北市○○區○○路0段000巷000號8樓	102年4月26日		105年11月22日			107,569元	10萬元
潘巧華	新北市○○區○○路0段000巷000號12樓	102年4月16日	110年12月3日				107,569元	10萬元
合計：497,244元								

附表2（變更後之聲明）

姓名	建物門牌 土　地	原購買日期（民國）	轉讓日期（民國）	過戶日期（民國）	已繳增值稅	變更前請求金額（新臺幣）	擴張金額（新臺幣）	請求金額（新臺幣）
劉壽琦	新北市○○區○○路0段000巷00號3樓 新北市淡水區新市段000地號土地、面積10442.17平方公尺、權利範圍：189/100000	102年3月28日	103年1月14日	105年11月25日	27,338元	97,244元（變更聲明後僅請求79,416元，以79,416元計息）		79,416元
黃詔融	新北市○○區○○路0段000巷000號14樓 新北市淡水區新市段000地號土地、面積10442.17平方公尺、權利範圍：256/100000	102年4月6日		106年1月19日		10萬元	7,569元	107,569元

王碧珠	新北市○○區○○路0段000巷000號15樓 新北市淡水區新市段000地號土地、面積10442.17平方公尺、權利範圍：256/100000	102年4月30日		106年2月15日		10萬元	7,569元	107,569元
胡玲惠	新北市○○區○○路0段000巷000號8樓 新北市淡水區新市段000地號土地、面積10442.17平方公尺、權利範圍：256/100000	102年4月26日		105年11月22日		10萬元	7,569元	107,569元
潘巧華	新北市○○區○○路0段000巷000號12樓 新北市淡水區新市段000地號土地、面積10442.17平方公尺、權利範圍：256/100000	102年4月16日	110年12月3日			10萬元	7,569元	107,569元
合計：509,692元								