

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北消簡字第8號

原告 靖宸實業有限公司

法定代理人 曾碧玉

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 梁升銘

複代理人 洪宗巖

訴訟代理人 李孟璟

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國一百一十二年七月六日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬壹仟玖佰柒拾元，及自民國一百一十一年三月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟貳佰貳拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬壹仟玖佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：(一)如主文第一項所示；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

(一)緣訴外人許靖德於民國一百零二年五月六日向被告宏盛建設股份有限公司購買如附表所示之「宏盛新世界」預售房地

(下稱系爭房地)，並簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），嗣於一百零五年十月二十六日訴外人許靖德將系爭房地之權利讓與原告。本件系爭契約附有系爭房地預定買賣契約個別磋商條款（下稱系爭個別磋商條款），然依系爭個別磋商條款第玖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二十四條第一款約定，請求被告負擔一百零二年十二月起至一百零五年八月十五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。

(二)系爭個別磋商條款第玖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契約第二十四條第一款約定：

(1)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契約末頁等情，業據被告於本院一〇九年度北消簡字第十四號等多案自承足憑，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，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，自仍受消費者保護法（下稱消保法）關於定型化契約條款規範之拘束，乃屬當然。

(2)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

01 化，依消保法第十七條第一項公告「預售屋買賣定型化契
02 約應記載及不得記載事項」，其中有關稅費負擔之約定，
03 該應記載事項第二十二點第一款規定，經核與本件系爭契
04 約第二十四條第一款所約定之內容相符；惟被告以系爭個
05 別磋商條款第玖條變更系爭契約第二十四條第一款約定，
06 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
07 值稅均轉嫁由消費者負擔，顯然違反前揭「預售屋買賣定
08 型化契約應記載及不得記載事項」，且不利於消費者，依
09 消保法第十七條第四項規定，系爭個別磋商條款第玖條即
10 屬無效。

11 (3)綜上，系爭個別磋商條款第玖條約定既屬無效，有關係爭
12 土地之土地增值稅負擔，自應回歸適用系爭契約第二十四
13 條第一款約定，是本件土地增值稅應於使用執照核發後始
14 申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算土地增
15 值稅，且由被告負擔。

16 (三)本件原告得依民法第一百七十九條規定，請求被告返還土地
17 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
18 申報之規費及代書費等不當得利：

19 (1)被告既應依系爭契約第二十四條第一款約定，就系爭土地
20 所應課徵之土地增值稅，於使用執照核准日即一百零五年
21 八月十五日以後申報，並以一百零五年度公告現值申報移
22 轉現值，負擔自簽約日起至使用執照核發日止期間所生之
23 土地增值稅，然被告竟提前以系爭契約簽定年度之一百零
24 二年十二月三十日為立契日，並按一百零二年十二月之公
25 告土地現值新臺幣（下同）四萬四千元申報移轉現值，轉
26 嫁其間之土地增值稅差額，應認被告自斯時起即無法律上
27 之原因，取得原應歸屬系爭土地所有權人即原告之免於負
28 擔上述土地增值稅差額所生利益，並因此減少交易成本支
29 出，可謂不當之權益變動已然於兩造間發生，原告主張被
30 告應就上述土地增值稅之差額負不當得利之返還責任，自
31 屬有據。

01 (2)又系爭土地自一百零二年十二月至一百零五年八月十五日
02 之期間，分別按當時公告現值每平方公尺四萬四千元、六
03 萬五千元估算，本應課徵之土地增值稅為四千二百零一萬
04 九千二百九十二元（物價指數為百分之一〇二）等情，有
05 新北市政府稅捐稽徵處淡水分處一百零九年十一月九日新
06 北稅淡四字第1095569480號函文可參，是原告自得按附表
07 所示系爭土地之應有部分比例，計算上述期間所生之土地
08 增值稅，請求被告給付上述期間所生土地增值稅差額之不
09 當得利十萬七千九百九十元（計算式：42,019,292元 $\times$ 25
10 $\frac{7}{100,000} \div 107,990$ 元，元以下四捨五入）。

11 (3)綜上，原告依不當得利法律關係提起本件訴訟，請求被告
12 給付十一萬一千九百七十元，應屬有理。

13 (四)被告於所推出之宏盛新世界一期預售案因為土增稅所衍生之
14 訴訟案件已有甚多，且各判決內容如有說明其計算依據者，
15 均表明係根據新北市政府稅捐稽徵處淡水分處之函詢回覆作
16 為判斷依據；又各該函文均表示該土地本應課徵之土地增值
17 稅金額為四千二百零一萬九千二百九十二元，各該案並均依
18 據此一原本應課徵之土地增值稅金額為依據、並據各該案件
19 原告所持有系爭土地之應有部分比例計算土地增值稅，故原
20 告根據應有部分計算土地增值稅，應屬正確，又原告於系爭
21 契約轉讓時，另支出三千九百八十元之規費暨相關規費，是
22 本件併予請求，故擴張聲明。

23 (五)本件系爭契約簽訂個別磋商條款之經過，系爭房地預售契
24 約，理應先經審閱；惟被告於提供預售契約審閱時，其上並
25 無個別磋商條款；係至被告通知正式簽約時，所提出之簽約
26 版本之最後，始黏貼有此系爭個別磋商條款。且：

27 (1)被告公司定價時早不欲負擔土增稅，且手寫之目的僅係為
28 規避定型化契約之法律規範，此有被告公司法定代理人林
29 祖郁另案證述可稽。

30 (2)代銷公司無權變動個別磋商條款內容，被告就該預售案，
31 係統一時間大量簽約，故不可能就該個別磋商有何說明或

01 實際進行磋商之機會，且根本不容許原告有何詢問之機
02 會，如有意見，則被告公司即表示排隊者眾，可以不買；
03 上情，亦有被告所委託代銷公司之銷售人員任芸萱於另案
04 證述內容可稽。

05 (六)房地預售契約所需簽名用印之地方甚多，故實務上，均係由
06 銷售人員於短時間內直接翻動契約至需簽名之內頁、買受人
07 直接簽名，作業時間甚短，而至個別磋商條款時，縱欲詢
08 問，代銷人員亦僅表示這是被告要求、每個人都相同、不能
09 變更、有疑問可以不要簽約，種種原因，因此簽署個別磋商
10 條款。然以該條款具有定型化契約之性質、被告早有打算變
11 動契約條款卻不直接變更合約書內容、更以手寫、「個別磋
12 商」為名之方式企圖規避主管機關公告預售房地買賣契約應
13 記載不得記載事項之效力。網站上計算的金額少了物價指數
14 的參數，其他判決引用到淡水地政的計算就有這個參數，所
15 以原告依照其他判決的計算方式按照應有部分來計算金額。
16 規費都是個別磋商條款衍生的第一次土地現值申報之後發生
17 契約讓與而必須撤銷第一次現值申報所支出的費用，後面就
18 是依照契約來負擔。

19 (七)被告爭執由正義地政士事務所出具之代繳規費收條三千九百
20 八十元，然若無個別磋商條款則根本無須支出：

21 (1)土地增值稅本應於土地所有權移轉過戶時由賣方負責繳
22 納；被告卻利用系爭個別磋商條款將賣方應負擔至土地所
23 有權移轉予買方時止之土地增值稅、變更為於系爭房地預
24 售契約簽訂後即由買方負擔。

25 (2)為達此一目的，被告於房地預售契約簽訂之一百零二年即
26 擅立土地所有權買賣移轉契約（或稱物權契約，俗稱公
27 契），並持之申報土地現值、付清土地增值稅；然該份土
28 地所有權買賣移轉契約書會一直置放於被告處，至興建完
29 成、使照取得，至辦理交屋階段，再持該一百零二年之土
30 地所有權買賣移轉契約書與一百零五年使照取得後才行制
31 定之房屋所有權買賣移轉契約共同辦理土地及房屋所有權

之過戶。

(3)然於契約發生轉讓之情況，於一百零二年間制定之土地所有權買賣移轉契約之受讓人為原買受人，不能用以辦理轉讓後之土地所有權過戶，故被告係以向淡水稅捐稽徵處撤回原一百零二年申報之土地公告現值、取回一百零二年之土地所有權買賣移轉契約，再以承受人為受讓人再次製作土地所有權買賣移轉契約書、申報土地現值、完繳土地增值稅。

(4)為辦理前開手續，被告要求原告必須負擔金額及明細如正義地政士事務所代繳規費收條（參本院卷第一二七頁）；實際上之費用則包括印花稅一千一百八十元、撤銷土地（應為撤銷土地現值申報之簡稱）之代辦費二千五百元，還有書寫費三百元。

(5)基上，上開一千一百八十元之印花稅費用，對照原證八及原證九之土地所有權買賣契約書，於原證八、九之右上側尚有代書以鉛筆加註之一千一百八十元及一千七百四十四元，且與各該單據上所貼用之印花稅金額相同；可以證明於契約轉讓之情況，被告所要求原告負擔之前開費用係一百零二年土地所有權買賣之印花稅費及為委請代書辦理撤銷一百零二年間之土地現值申報所支出之代書費；而上開費用若非因為被告另訂個別磋商條款，均不必支出。

(八)對本院一〇九年度北消簡字第十四號卷沒有意見，卷內資料可以顯示增值稅的計算方式。又依本院一一一年度北消簡字第六號民事簡易判決有判命被告應給付代書費及規費。規費部分原告亦係依不當得利法律關係請求，因為本來應該被告支出，卻由原告支出。本來原證十的契約轉讓並不會出現規費支出，是因為被告在一百零二年的時候就先申報土地增值稅，導致契約轉讓時必須把前面的申請撤銷，而且被告這個動作是在原告不知情的狀況下所做。

三、證據：提出購買及轉讓資料暨請求金額表一件、本院相關案件列表一件、請求金額列表一件、本院相關案件暨理由列表

一件、回執影本一件、本院一一一年度北消簡字第六號民事簡易判決影本一件及下列證據為證：

原證五：原告公司設立登記表、土地、建物所有權狀、房地預定買賣契約書第一頁、簽約頁、讓與書影本各一件。

原證六：代書規費收條影本一件。

原證七：本院一〇六年度消字第九號民事判決節文一件。

原證八：一百零二年十二月三十日土地所有權買賣移轉契約書影本一件。

原證九：一百零五年十二月九日土地所有權買賣移轉契約書影本一件。

原證十：正義地政士事務所出具之更換名義人應繳費用單據影本一件。

乙、被告方面：

一、聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、陳述略稱：

(一)依本件系爭個別磋商條款約定，固然與系爭契約第二十四條第一項所載不同，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，此有最高法院一〇七年度台上字第一四〇二號判決可資參考，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：「…該刪除自屬上訴人於知情下所為之個別磋商條款，且上訴人為高達一億二千三百七十一萬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。…」。是本件個別磋商條款之簽署，係在原告知情狀況下所為，原告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。

(二)原告並未受有損害，原告以民法第一百七十九條為基礎，應

01 以實際上所受損害為要件，原告雖提出土地所有權狀及土地
02 增值稅單為據，惟原告尚未移轉所購買之房地所有權，也未
03 支出土地增值稅，若原告將來未出售系爭房地，即無需繳納
04 預售契約簽約年度（一〇二）年至使用執照核發日之年度
05 （一〇六）年間之土地增值稅。另查土地增值稅係依據土地
06 漲價歸公原則而設，原告將來出售房地時，土地公告現值是
07 否上漲，猶屬未定，縱將來原告出售房地，地價究竟為何，
08 均屬未定，足見原告之損害並未發生，也不一定會發生，因
09 此，原告實際上並未受有損害，請求應無理由。

10 (三)擴張聲明規費的部分，其實本來就是過戶的時候應該支付
11 的，這部分應予駁回。原告請求的標的是不當得利，規費無
12 關不當得利，就原告提出的擴張聲明，只有提出一張規費收
13 條影本，沒有辦法說明原告主張的事實，且關於原告追加規
14 費部分，其所提收條抬頭為「許靖德」，費用摘要則為「土
15 地現值撤銷等」，則申報撤銷與本件被告土地增值稅不當得
16 利有何關聯，又非被告所收取，應予駁回。

17 (四)對本院一〇九年度北消簡字第十四號卷沒有意見，關於原告
18 請求的代書費及規費部分，因不是被告公司收取，不認為應
19 該要給付給原告，不是被告所收取並無得利可言。對原告提
20 出本院一一一年度北消簡字第六號民事簡易判決無特別意
21 見，請依法判決。

22 三、證據：提出土地增值稅整理表一件及本院一〇六年度消字第
23 九號民事判決影本一件為證。

24 丙、本院依職權調閱本院一〇九年度北消簡字第十四號卷。
25 理 由

26 一、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
27 訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
28 聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民
29 事訴訟法第二百五十五條第一項第二款、第三款、第七款定
30 有明文，此項規定於簡易訴訟程序適用之（民事訴訟法第四
31 百三十六條第二項參照）。次按民事訴訟法第四百三十五條

01 第一項規定：「因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全
02 部或一部，不屬第四百二十七條第一項及第二項之範圍者，
03 除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常
04 訴訟程序，並由原法官繼續審理。」。又關於財產權之訴
05 訟，其標的之金額或價額在五十萬元以下者，適用本章所定
06 之簡易程序，民事訴訟法第四百二十七條第一項定有明文。
07 再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
08 為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為
09 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回
10 係以書狀為之者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日
11 內未提出異議者，視為同意撤回；訴經撤回者，視同未起
12 訴，民事訴訟法第二百六十二條第一項、第二項、第四項後
13 段及第二百六十三條第一項前段分別定有明文。前揭規定於
14 簡易程序適用之（民事訴訟法第四百三十六條第二項參
15 照）。經查：(一)本件原告靖宸實業有限公司、廖金婉、鄭希
16 明、郭凱威、呂安蓓原請求訴訟標的金額合計為五十萬元，
17 嗣於一百一十一年四月十五日具狀擴張後之訴訟標的金額逾
18 五十萬元，其中擴張聲明部分，符合前揭民事訴訟法第二百
19 五十五條第一項第二款、第三款、第七款之規定，程序並無
20 不合，應予准許，另主請求金額逾五十萬元部分，本院於一
21 百一十一年五月十九日言詞辯論期日詢問兩造要合意繼續適
22 用簡易程序，或改分通常程序由原法官依通常程序辦理，兩
23 造表示合意繼續適用簡易程序（參本院卷第一四一頁），參
24 酌前揭民事訴訟法第四百三十五條第一項規定，本件仍依簡
25 易訴訟程序審理；(二)本件原告起訴時原列廖金婉、鄭希明、
26 郭凱威、呂安蓓及靖宸實業有限公司為原告，嗣廖金婉、鄭
27 希明、郭凱威、呂安蓓於本院一百一十二年七月六日言詞辯
28 論期日當庭撤回訴訟且經被告同意，兩造訴訟代理人並簽名
29 於言詞辯論筆錄之書面（參本院卷第二二五頁），參酌前揭
30 規定，程序並無不合，應予准許。

31 二、原告主張意旨略以：訴外人許靖德於一百零二年五月六日向

01 被告購買系爭房地，並簽立系爭契約，嗣於一百零五年十月
02 二十六日將系爭房地之權利讓與原告，本件依系爭個別磋商
03 條款第玖條有關土地增值稅轉嫁之約定應屬無效，應回歸適
04 用系爭契約第二十四條第一款約定，請求被告負擔一百零二
05 年十二月起至一百零五年八月十五日止未繳納之土地增值
06 稅，並返還此段期間土地增值稅及衍生之相關規費，爰依不
07 當得利法律關係提起本件訴訟等語。被告答辯意旨則以：依
08 本件系爭個別磋商條款約定，固然與系爭契約第二十四條第
09 一項所載不同，惟只需預售屋購買人知悉明瞭個別磋商條款
10 之意義及對其之利弊，並予簽署同意，即屬有效，另原告以
11 民法第一百七十九條為基礎，應以實際上所受損害為要件，
12 惟原告尚未移轉所購買之房地所有權，也未支出土地增值
13 稅，實際上並未受有損害，另土地增值稅申報撤銷之規費
14 等，收條抬頭為「許靖德」，且不是被告收取，被告並無不
15 當得利，原告請求應無理由等語置辯。兩造對於下列事項並
16 無爭執：(一)訴外人許靖德於一百零二年五月六日與被告簽立
17 系爭契約及系爭個別磋商條款；(二)訴外人許靖德於一百零五
18 年十月二十六日將系爭房地之權利讓與原告。兩造爭執重點
19 在於：原告請求被告返還土地增值稅及規費等合計十一萬一
20 千九百七十元之不當得利，是否有據？爰說明如后。

21 三、按消保法第十七條第一項、第四項規定：「中央主管機關為
22 預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平
23 化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載
24 事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項公告之
25 定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效
26 力，依前條規定定之。」、第十六條規定：「定型化契約中
27 之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一
28 部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，
29 仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無
30 效。」。次按系爭契約第二十四條第一項約定：「土地增值
31 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

01 公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當
02 期之公告現值計算增值稅，由乙方（即被告）負擔，但甲方
03 （即消費者買方）未依第十六條規定備妥申辦文件，其增加
04 之增值稅，由甲方負擔。」。再按系爭個別磋商條款第玖條
05 約定：「第二十四條『稅費負擔之約定』第一款，經雙方個
06 別磋商後同意修改條款如下：一、……雙方同意，以本約簽
07 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
08 期限前提出申報，其應繳納之土地增值稅由乙方（即被告）
09 負擔。……」。復按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
10 載事項「壹、二十二、（一）」規定：「土地增值稅應於使
11 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
12 計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告
13 現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備
14 妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。」。末按「無
15 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
16 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第
17 一百七十九條定有明文。

18 四、經查：(一)本件系爭契約第二十四條第一項之內容，並未違反
19 內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
20 「壹、二十二、（一）」規定，然系爭個別磋商條款第玖條
21 之約定，逕將自預售屋簽約時起至日後取得使用執照核發期
22 間所生之土地增值稅，轉嫁由消費者負擔，此稅額轉嫁條款
23 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
24 「壹、二十二、（一）」規定，明顯不利於消費者，依消保
25 法第十七條第四項之規定，系爭個別磋商條款第玖條應屬無
26 效；(二)依系爭契約第二十四條第一項及內政部公告預售屋買
27 賣定型化契約應記載及不得記載事項「壹、二十二、
28 （一）」規定，被告仍應負擔以使用執照核發日之當年度公
29 告現值計算之土地增值稅，不得轉嫁消費者即原告負擔，惟
30 被告竟提前以系爭契約簽定年度之一百零二年十二月三十日
31 為立契日，並按一百零二年十二月之公告土地現值申報移轉

01 現值，轉嫁一百零二年十二月起至一百零五年八月十五日止
02 之土地增值稅差額由訴外人許靖德負擔，應認被告自斯時起
03 即無法律上之原因，取得原應歸屬訴外人許靖德之免於負擔
04 上述土地增值稅差額所生利益，並因此減少交易成本支出，
05 可謂不當之權益變動於訴外人許靖德與被告間已然發生，而
06 訴外人許靖德於一百零五年十月二十六日已將系爭房地之權
07 利讓與原告，又本件本應課徵之土地增值稅為四千二百零一
08 萬九千二百九十二元，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處一
09 百零九年十一月九日新北稅淡四字第1095569480號函文可稽
10 （參本院一〇九年度北消簡字第十四號卷(二)第二三七頁），
11 是本件原告主張被告應就上述土地增值稅之差額十萬七千九
12 百九十元負不當得利返還責任（計算式：42,019,292元×原
13 告應有部分257/100,000÷107,990元，元以下四捨五入），
14 應屬有據；(三)又規費等相關費用三千九百八十元部分，系爭
15 個別磋商條款第玖條之約定既為無效，被告依系爭契約第二
16 十四條第一款約定，應於使用執照核發後始得申報土地增值
17 稅，則被告自負有將其原以一百零二年十二月三十日為立約
18 日，按一百零二年十二月公告土地現值申報之土地增值稅申
19 報案撤回，而於使用執照核發後，依系爭契約第二十四條第
20 一款之約定，重新為土地增值稅申報之義務，並負擔此部分
21 撤回之費用，雖前揭費用之一百零五年十月六日代書規費收
22 條抬頭記載為訴外人許靖德（參本院卷第一二七頁），然訴
23 外人許靖德於一百零五年十月二十六日已將系爭房地之權利
24 讓與原告，故被告因此免除應負擔前揭撤回費用支出之利
25 益，係無法律上之原因而受有利益，並致原告受有上開損
26 害，原告依不當得利之法律關係，請求被告如數返還，亦屬
27 有據；(四)基上，本件原告得依民法第一百七十九條規定，請
28 求被告返還不當得利共計十一萬一千九百七十元（計算式：
29 107,990元+3,980元=111,970元）。

30 五、綜上所述，原告本於不當得利法律關係，請求被告給付十一
31 萬一千九百七十元及如主文第一項所示之利息，為有理由，

應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依被告之聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○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 112 年 8 月 4 日
書 記 官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,220元	
合 計	1,220元	

附表：

編號	姓名	戶號	原買受人	地號	應有部分	建號	門牌號碼	請求土地 增 值 稅 金 額（新 臺 幣）	代 書 規 費（新 臺 幣）
1	靖宸實業 有限公司	C1-3F	許靖德	211	257/100000	3669	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 0 段 000 巷 00 號 3 樓	107,990 元	3,980 元