臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北消簡字第9號

原　　告　潘舜雄
000000000000000000
　　潘毅峰
000000000000000000
　　潘羿伶
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7月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告潘舜雄新臺幣197,478元，及自民國111年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告潘毅峰新臺幣197,478元，及自民國111年3月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告潘羿伶新臺幣90,144元，及自民國111年3月26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；被告如以新臺幣197,478元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行；被告如以新臺幣197,478元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項得假執行；被告如以新臺幣90,144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為：被告應給付原告潘舜雄新台幣(下同)197,478元、被告應給付原告潘毅峰197,478元、被告給付原告潘羿伶90,144元，及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137頁），與民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定相符。

二、原告主張、聲明：原告潘舜雄向被告宏盛建設股份有限公司購買系爭「宏盛新世界」預售房地（下稱系爭房地）五戶後，將其中二戶以契約轉讓方式讓與原告潘毅峰、乙戶讓與原告潘羿伶，相關購買及讓與日期、購買戶號、土地地號及持份、建號及門牌號碼，有附表、預售房地買賣契約書、所有權狀、讓與書等資料可證。上開預售房地買賣契約書（下稱系爭契約）之內容均屬相同，本件爭議在個別磋商條款(下稱系爭個別磋商條款)暨遭變動之系爭契約第24條約定，按消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第8款規定可知，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。次按同法第17條第1項、第4項規定，中央主管機關得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，違反公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。查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，且在系爭建案之締約過程中，消費者僅得被動同意其事先預立之個別磋商條款內容，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。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，自受消保法關於定型化契約條款規範之拘束。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）第22點第1款有關稅費負擔之規定「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。」，但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，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條無效。被告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，參照最高法院106年度台上字第823號判決意旨及民法第179條規定，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，不當之權益變動已於兩造間發生，被告應就上述土地增值稅之差額負不當得利之返還責任。系爭土地自102年12月至過戶日即106年3月28日按原告持有之應有部分比例計算之土地增值稅，有新北稅淡四字第1115557321號函附件在卷，原告依附件所示金額為本件請求。並聲明：如上減縮後之聲明。

三、被告答辯、聲明：本件當事人與原告所提另案當事人非同一，無比附援引之適用。就原告主張系爭個別磋商條款無效，參照最高法院107年度台上字第1402號判決，該案個別磋商條款較內政部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。…」。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，故系爭個別磋商條款應為有效。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，原告等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至使用執照核發日年度間即102-106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。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23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如附件所示，原告亦就附件金額請求(本院卷第125-127頁)。

(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，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，被告上開所辯，尚有誤會，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之返還責任，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附件所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年3月26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　　8　　月　　19　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

新北稅淡四字第1115557321號函附件

土地所有權人	房屋座落地號	土地持分	102年12月公告土地現值	106年公告土地現值	過戶日期	102年12月至過戶日期估算土地增值稅
潘舜雄	淡水區新市段211地號(面積10,442.17平方公尺)	256/100,000	44,000	65,000	1060328	107,334
潘舜雄		215/100,000	44,000	65,000	1060328	90,144
潘毅峰		256/100,000	44,000	65,000	1060328	107,334
潘毅峰		215/100,000	44,000	65,000	1060328	90,144
潘羿伶		215/100,000	44,000	65,000	1060328	90,144

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　　8　　月　　19　　日

書記官　徐宏華