臺灣高等法院民事判決

107年度消上易字第11號

上　訴　人　王海霞
　　潘欣如
　　李諭姍
　　陳淑貞
　　黎瑞雍
　　陳逢翔
　　陳逢源
　　林于君
　　林翠梅
上　訴　人
即被上訴人　胡瑋萍
被 上訴 人　潘俊彥
　　許哲誠
上12人共同
訴訟代理人　苗怡凡律師
上　訴　人　宏盛建設股份有限公司
法定代理人　林新欽
訴訟代理人　林彣鴻律師
複 代理 人　蔡玫真律師
　　王慈伶律師

上列當事人間請求確認個別磋商條款無效等事件，兩造對於中華民國107年4月11日臺灣臺北地方法院106年度消字第9號第一審判決，各自提起上訴，上訴人陳淑貞並為訴之追加，本院於108年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人王海霞、潘欣如、林于君、李諭姍、陳淑貞、黎瑞雍、陳逢翔、陳逢源、林翠梅、胡瑋萍後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人宏盛建設股份有限公司應再給付上訴人王海霞、潘欣如、林于君、李諭姍、陳淑貞、黎瑞雍、陳逢翔、陳

逢源、林翠梅、胡瑋萍如附表「上訴部分宏盛公司應再給付金額」欄之金額，及均自民國一０六年一月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人宏盛建設股份有限公司之上訴及上訴人李諭姍、陳淑貞、黎瑞雍、胡瑋萍之其餘上訴均駁回。

上訴人宏盛建設股份有限公司應再給付上訴人陳淑貞新臺幣壹萬捌仟捌佰零貳元，及自民國一０八年二月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人陳淑貞其餘追加之訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴人李諭姍、陳淑貞、黎瑞雍、胡瑋萍上訴部分，由上訴人李諭姍、陳淑貞、黎瑞雍、胡瑋萍負擔百分之一，餘均由上訴人宏盛建設股份有限公司負擔。關於上訴人宏盛建設股份有限公司上訴部分及上訴人陳淑貞追加之訴訴訟費用，均由上訴人宏盛建設股份有限公司負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人陳淑貞（下以姓名稱之）於原審請求被上訴人即上訴人宏盛建設股份有限公司（下稱宏盛公司）給付新臺幣（下同）161,715元本息，經原審判決駁回後，陳淑貞就其敗訴部分聲明不服，並於本院審理中追加請求宏盛公司給付如附表「追加金額」欄所示金額之本息，核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、上訴人王海霞、潘欣如、林于君、李諭姍、黎瑞雍、陳逢翔、陳逢源、林翠梅、陳淑貞、胡瑋萍（下各以姓名稱之，合稱王海霞等10人，不含胡瑋萍則稱王海霞等9人）及被上訴人潘俊彥、許哲誠（下各以姓名稱之，與王海霞等10人合稱王海霞等12人）主張：伊等分別與宏盛公司簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買宏盛公司推出「宏盛新世界」、「宏盛新世界2」建案（下稱系爭建案，分別稱

建案一期、二期）之房地。詎宏盛公司擅自於系爭買賣契約後黏貼未經審閱、未經個別磋商之「『宏盛新世界』房地預定買賣契約書個別磋商條款」（下稱系爭個別磋商條款）與伊等簽約。系爭個別磋商條款實為定型化契約條款，其中第玖點就負擔土地增值稅之記載違反系爭買賣契約第24條第1項約定及中央主管機關公告之預售屋房屋買賣定型化契約應記載事項，應屬無效。宏盛公司應返還因系爭個別磋商條款造成伊等額外負擔系爭買賣契約訂立後至系爭建案使用執照核發前，因土地價值增加而繳納稅負或衍生相關費用之損害。爰依民法第179條或第227條、第226條第1項規定，擇一請求宏盛公司給付如附表所示「起訴金額」欄所示金額之本息等語。原審為潘俊彥、許哲誠全部勝訴、胡瑋萍一部勝敗之判決，駁回胡瑋萍其餘之訴及王海霞等9人之訴。王海霞等10人、宏盛公司就敗訴部分各自提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決不利於王海霞等10人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，宏盛公司應再給付王海霞等10人如附表「上訴金額」欄所示之金額，及均自106年1月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。陳淑貞並為訴之追加，其追加聲明：宏盛公司應再給付陳淑貞如附表「追加金額」欄所示金額，及自108年2月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。胡瑋萍、潘俊彥、許哲誠等3人（下稱胡瑋萍等3人）就宏盛公司上訴之答辯聲明：上訴駁回。

三、宏盛公司則以：系爭個別磋商條款雖由伊事先擬定且內容均相同，然業經銷售人員於簽約時向王海霞等12人或其等前手逐條解釋，並經其等簽名確認同意，已非定型化契約條款，無審閱期間之適用，雙方應受拘束，不得以系爭個別磋商條款內容相同而否認其具個別磋商條款之性質。又系爭個別磋商條款已變更系爭買賣契約之定型化契約條款內容，王海霞等12人請求伊給付土地增值稅差額，應無理由。且胡瑋萍等3人係自他人受讓系爭買賣契約權利，陳淑貞則將其於系爭買賣契約權利讓與他人，關於稅賦負擔乃讓與人與受讓人間

契約約定，與系爭個別磋商條款無關。而王海霞等9人未再將所購買房屋及土地移轉他人，尚無須繳納土地增值稅之問題，其等所稱損害尚未發生，將來未必發生，不符合提起將來給付之訴之要件等語，資為抗辯。並上訴聲明:㈠原判決關於命宏盛公司給付部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，胡瑋萍等3人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。並就王海霞等10人之上訴及陳淑貞追加之訴答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、查王海霞等12人及其等前手於102年間向宏盛公司購買如該附表所示「購買標的」之房屋暨所坐落土地，李諭姍及胡瑋萍等3人並於該附表所示「受讓日期」受讓系爭買賣契約之權利。宏盛公司與王海霞、潘欣如、林于君、黎瑞雍、陳逢翔、陳逢源、林翠梅、陳淑貞、胡瑋萍及原買受人簡麗華、簡麗鳳、李慧莉、黃晟恒（下合稱王海霞等原始買受人）簽定系爭買賣契約第24條第1項原約定：「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，由乙方（即宏盛公司）負擔，但甲方（即王海霞等原始買受人）未依第16條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由甲方負擔。」，而系爭個別磋商條款第玖點則約定：「雙方充分認知，本約買賣價金之約定，係以乙方（即宏盛公司）負擔土地增值稅至本約簽署年度為止。故雙方同意，以本約簽定日當年度政府公布之公告現值作為申報移轉現值，並於申報期限前提出申報，其應繳納之土地增值稅由乙方負擔。如因可歸責於甲方（即王海霞等原始買受人）致乙方遲延辦理申報者，其增加之土地增值稅由甲方負擔」等語，及宏盛公司已依系爭買賣契約簽訂年度之102年12月30日為立契日，按102年度公告之現值申報土地移轉現值，並完繳土地增值稅等情，業據王海霞等12人提出系爭買賣契約、系爭個別磋商條款、換約協議書、更名申請書、繳款通知、代繳規費收條、更換名義人應繳費用通知、匯款單及土地

所有權買賣移轉契約書、土地增值稅免稅證明書或繳款書為證（見原審卷一第31至46頁、63至68頁、99至159頁背面、190至220頁、卷二第16至30頁背面、120至135頁背面、151至180頁背面、227至290頁背面、卷三第92至95頁背面、99至102頁背面、109至115頁背面、126至127頁背面），為兩造所不爭執（見本院卷三第123至124頁），均堪信為真實。

五、王海霞等12人主張系爭個別磋商條款未經充分磋商，且其中第玖點關於土地增值稅之記載違反系爭買賣契約第24條第1項及中央主管機關公告之預售屋房屋買賣定型化契約應記載事項，應屬無效等語，為宏盛公司否認，並前詞置辯。經查：

㈠按消費者保護法（下稱消保法）第2條規定：「本法所用名詞定義如下：…七、定型化契約條款：指企業經營者為與不特定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…八、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。九、定型化契約：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定之契約。」，同法第11條之1第1項、第3項規定：「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17條第1項、第4項規定：「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。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」是依上開規定，企業經營者與消費者訂立之定型化契約條款，應予消費者30日以內之合理審閱期間，如未予消費者合理之審閱期間，除消費者主張該條款有效外，該條款即不構成契約之內容。又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，始有消保法第15條：「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」之優於定型化契約條款適用之餘地，否則仍應適用個別磋商前之定型化契約條款，或中央主管機關公告之定型化契約條款。

㈡查系爭個別磋商條款為宏盛公司於締約前事先擬定，以手寫並大量複印方式製作，內容完全相同，業據宏盛公司前法定代理人林祖郁陳稱：個別磋商條款的內容是宏盛公司口頭說給代銷公司聽的，代銷公司手寫擬好條文給宏盛公司看過沒問題後，代銷公司再拿去著跟客戶簽約，用手寫是因為擔心會變成定型化契約，系爭個別磋商條款是董事會核定的版本等語（見原審卷三第223頁至第225頁），及經證人即任職銷售系爭建案之信義房屋代銷部人員連將龍證稱：個別磋商條款是宏盛公司提供的，是該公司業務主管拿過來的，是在正式開始銷售前半個月或1個月就收到個別磋商條款等語（見原審卷三第202頁背面、第203頁）；曾任系爭建案之銷售人員李慧莉、任芸萱證稱：個別磋商條款是宏盛公司提供給代銷公司，代銷公司再請現場工作人員寫的，每份手寫都會同時影印好幾份，每份內容都相同（見原審卷四第70頁背面、第73頁背面至第74頁）；銷售人員李羽涵、石辰光分別證稱：「個別磋商條款是統一管理，放在一個地方，自己可以去拿。」、「我們規定若客戶有興趣，就要拿個別磋商條款給客戶看，若客戶有意願，簽名，我才會去拿訂單。」等語在卷可查（見原審卷四第107頁背面、第108頁及背面）。另證人任芸萱、李慧莉、李羽涵、石辰光雖均證稱，伊等均是逐條向客戶說明個別磋商條款，且會說明個別磋商條款與客戶拿回去審閱的系爭買賣契約有何不同等語（見原審卷四第70頁、第72至73頁、第106頁、第109頁背面至110頁），惟證人任芸萱、李慧莉、石辰光亦證稱，伊等沒有權利對個別磋商條款作任何更改，消費者接受就簽約，不接受就不要簽約（見原審卷四第71頁、第73頁背面、第108頁背面），堪認

宏盛公司雖委由代銷人員解說個別磋商條款內容，但該個別磋商條款已事先預立，而消費者僅有同意個別磋商條款才能締約，若不接受即無法締約，無法針對個別磋商條款內容為實際磋商。況揆諸個別磋商條款之法律性質，係契約當事人就定型化契約條款經磋商後為增加或變更之合意約定，當應待消費者已確定簽訂定型化契約，始有就個別磋商條款進行磋商可能，然系爭建案代銷時簽約之標準流程，據證人連將龍、任芸萱、李慧莉、李羽涵、石辰光證稱：係於客戶經介紹商品、選擇戶別後，銷售人員會去櫃臺領個別磋商條款跟客戶說明，經客戶在個別磋商條款之末簽名後，銷售人員將個別磋商條款交給櫃臺，櫃臺人員確認簽名後，銷售人員才能拿房屋預售訂單，請客戶於訂單上簽名確認戶別、繳定金，之後客戶才能取得內政部的範本攜回審閱，再於約定的時間來簽約等語（見原審卷三第203頁、卷四第68頁、第69頁、第71頁背面至第72頁、第74頁、第101頁至102頁、第107頁、第108頁），即消費者係先於系爭磋商條款上簽名後，才得以詳細閱覽正式契約內容，則消費者簽訂系爭磋商條款時，既未能綜覽正式契約內容，自無就個別條款與企業經營者進行磋商可言，是系爭磋商條款雖以手寫方式為之，實則契約雙方當事人間並無磋商後約定情事，系爭磋商條款仍屬定型化契約條款。

㈢再者，系爭個別磋商條款既屬定型化契約條款，依首揭規定，即應予消費者合理之審閱期間。然依系爭建案代銷時簽約流程，王海霞等12人係於未詳閱系爭買賣契約前，即已簽訂系爭個別磋商條款，且宏盛公司於正式簽訂買賣契約前並未將系爭個別磋商條款交付王海霞等原始買受人攜回審閱，亦經證人連將龍證稱：客戶寫完訂單後會拿一份內政部頒佈的預售屋房屋契約的審閱本讓客戶帶回去，個別磋商條款是客戶有要求才會提供（見原審卷三第203頁），證人李慧莉證稱：是簽了個別磋商條款，才給內政部的契約版本（見原審卷四第72頁），證人李羽涵證稱：解說的時候有提供個別磋

商條款，沒有事先讓客戶帶回去看（見原審卷四第102頁），及證人石辰光證稱：內政部版本簽了定金收據後一定要給，個別磋商條款只有少數客戶曾經要過等語（見原審卷四第108頁背面）；另連將龍亦證稱：當客戶回來簽約時，有要求才會說明個別磋商條款（見原審卷三第203頁背面），任芸萱證稱：簽約時會把內政部版本與個別磋商條款再解釋一次，有些客人說不用，就不會再說（見原審卷四第69頁），李慧莉則證稱：正式合約用印時會將個別磋商條款帶到，不會再特別解釋，因客戶已經簽名，會帶到是指會跟客戶說這是上次簽的，如果客戶有疑問，才會特別說明（見原審卷四第73頁背面）等語，堪認消費者事後得以閱覽者，只有正式買賣契約內容，不含系爭個別磋商條款，無從比對審閱所變更契約項目，自無從經由比較後知悉系爭磋商條款之具體法律效果，足認宏盛公司就系爭個別磋商條款並未給予王海霞等原始買受人充分瞭解系爭磋商條款意涵之合理審閱期間。從而，依消保法第11條之1第3項規定，系爭磋商條款不構成契約之內容。

㈣再者，系爭買賣契約第24條第1項約定內容，與內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定：「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項22、稅費負擔之約定：㈠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。」（見原審卷一第22頁）無違。惟系爭個別磋商條款第玖點卻將訂約之後土地增值稅漲跌之利益或不利益全歸消費者負擔，業據宏盛公司前法定代理人林祖郁陳述明確（見原審卷三第223頁背面），再參以連將龍證稱：伊曾詢問宏盛公司，系爭磋商條款第玖點為何如此約定，宏盛公司說因為土地落在重劃區，房子蓋好後會有很大增值空間，所以希望把簽約後的增值稅都歸給買方負擔（見原審卷三第202頁

背面至第203頁），及證人石辰光證稱：宏盛公司是開發重劃區，土地增值稅會很多，從簽約年度開始就由買方負擔，因宏盛公司不願意負擔從簽約到交屋這段時間的土地增值稅等語（見原審卷四第108頁），可認系爭建案土地自預售屋簽約時起至日後使用執照核發期間必定增值，應為宏盛公司所預見，並有意藉系爭個別磋商條款第玖點約定，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，其內容顯係限制或免除企業經營者之義務，與中央主管機關公告之定型化契約條款不符且不利於消費者，依消保法第17條第4項規定，系爭磋商條款第玖點約定亦屬無效，無從變更系爭買賣契約定型化契約條款第24條第1項約定，故本件土地增值稅仍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，而由宏盛公司負擔。

㈤宏盛公司雖抗辯：李諭姍、潘俊彥、許哲誠，及胡瑋萍所購買C棟5號22樓，係各別承接前手即訴外人黃晟恒、簡麗華、簡麗鳳、李慧莉（下稱黃晟恒等人）而來，李諭姍與胡瑋萍等3人並非向宏盛公司購買系爭建案之人，其間無消費關係存在，故無消保法之適用云云。惟按當事人一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，屬契約承擔，乃以承受契約當事人地位為標的之契約，即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所生之債權、債務及其他附隨權利義務關係均一併移轉（最高法院73年台上字第1573號判例、97年度台上字第1864號判決要旨參照）。查李諭姍與胡瑋萍等3人分別於如附表所示「受讓日期」受讓黃晟恒等人之系爭買賣契約權利，已如前述，其等並與宏盛公司各自簽訂換約協議書，約定：「甲（即黃晟恒等人）、乙（即宏盛公司）、丙（即李諭姍與胡瑋萍等3人）三方同意，甲方就本約所有之權利與義務，包括甲、乙雙方所簽立之房地預定買賣契約書暨其附件、甲方基於房地買賣事宜簽署予乙方之一切書面約定等，自民國○年○月○日起（潘俊彥自105年1

0月3日起、許哲誠自105年10月5日起、胡瑋萍自103年2月24日起、李諭姍自102年11月28日起），全部由丙方概括承受，倘因此增加之相關稅費，亦全部由丙方負擔。至於乙方如有以甲方名義申報移轉之土地，則由乙方逕行辦理撤銷，再以丙方名義申報移轉，甲、丙方絕無異議。」等語（見原審卷三第28、30、32、34頁），足見黃晟恒等人、宏盛公司與李諭姍及胡瑋萍等3人已各自約定，由原買受人黃晟恒等人將其基於系爭買賣契約對宏盛公司所生之一切權利義務概括讓與李諭姍及胡瑋萍等3人承受，並已得出賣人即宏盛公司之同意，則李諭姍及胡瑋萍等3人本於契約承擔之法律關係，自得承受黃晟恒等人就系爭買賣契約之買受人地位而為契約當事人，其契約對造出賣人仍為宏盛公司，自屬消保法上消費者而有消保法之適用。宏盛公司辯以其與李諭姍、胡瑋萍等3人間無消保法相關規定適用云云，即無可採。又關於系爭建案之房地買賣契約權利轉讓過程，證人任芸萱證稱係由宏盛公司自行處理等語（見原審卷四第70頁），宏盛公司前法定代理人林祖郁則陳稱：本案已有轉手之客戶，他們因為願意負擔補繳土地增值稅，宏盛公司才讓他們更名，如果他們不願意負擔，就不讓他們更名等語（見原審卷三第224頁背面），可知宏盛公司係強制要求於契約轉讓時，受讓人須同意負擔相關土地增值稅費，宏盛公司始願辦理轉讓手續，而非由讓與人與受讓人自由合意擬定讓與書面，況李諭姍及胡瑋萍等3人於簽訂上開協議書時，尚未知宏盛公司早於102年間即已申報系爭建案土地增值稅，自難認李諭姍及胡瑋萍等3人於簽訂上開協議書時已有意變更系爭買賣契約第24條第1項之約定，而宏盛公司既藉由上開協議書約定變更與李諭姍及胡瑋萍等3人間簽訂系爭買賣契約第24條第1項約定，核亦屬限制或免除企業經營者即宏盛公司之責任，與中央主管機關公告之定型化契約條款不符且不利於消費者，依消保法第17條第4項規定應屬無效，故宏盛公司抗辯依上開協議書約定，李諭姍及胡瑋萍等3人已同意負擔土地增值稅差

額云云，亦無可取。

六、次按債務人應依債之本旨為給付，僅在特別情事下始得免責，乃債法之大原則；苟債務人雖已為給付，惟所提出之給付與債之本旨不相符合或違反債之關係所生義務者，即構成不完全給付。而因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條第1項、第2項亦有明文。經查：

㈠系爭建案一期之使用執照核准日期為105年8月15日；系爭建案二期之使用執照核准日期為106年8月24日，有新北市政府淡水稽徵處淡水分處106年6月3日新北稅淡四字第1063767438號函及新北市政府工務局106年10月18日新北工施字第1062029237號函在卷為憑（見原審卷四第23、146頁），故宏盛公司就系爭建案一期、二期應申報繳納土地增值稅之時點，應分別為105年8月15日及106年8月24日。而系爭建案坐落土地係宏盛公司於96年間向內政部營建署標得，並於96年6月22日繳清土地尾款、申報土地增值稅後，取得該等土地權利移轉證明書，有內政部營建署96年6月22日營署鎮字第0962908679號函附土地權利移轉證明、土地所有權狀、土地登記申請書及土地增值稅申報書等存卷可佐（見本院卷二第11至32頁），又宏盛公司自承於系爭買賣契約簽訂後，已為王海霞等原始買受人繳付如附表「宏盛公司已繳納土地增值稅」欄所示之土地增值稅（見本院卷三第83頁），而宏盛公司於上開使用執照核准日期，就王海霞等10人所購房屋坐落土地應有部分，按公告土地現值估算原應繳納之土地增值稅，分別詳如附表「以使用執照核准日計算土增稅」欄所示金額，胡瑋萍並已於103年間因承受李慧莉系爭買賣契約權利而繳納土地增值稅33,841元，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處106年12月15日函及附表在卷可佐（見原審卷四第203至204頁），則宏盛公司依使用執照核准日期計算，扣除其已繳納土地增值稅，依約原應負擔土地增值稅分別為王海霞7萬1,9

74元、潘欣如7萬1,974元、胡瑋萍分別為114,829元（C棟5號22樓部分，80,988+33,841）、102,690元（C棟3號22樓部分，103,148-458）、林于君7萬1,974元、李諭姍8萬0,635元（計算式：81,641－1,006）、陳淑貞分別為80,627元（C棟6號3樓部分，計算式80,987-360）、黎瑞雍8萬0,236元（計算式：81,236－1,000）、陳逢翔8萬0,087元、陳逢源8萬0,728元、林翠梅8萬8,416元。上開金額乃宏盛公司依系爭買賣契約第24條第1項約定，本應於使用執照核發後申報土地增值稅，卻提前至預售屋簽約日申報，其間之土地增值稅差額，宏盛公司未依約負擔，乃可歸責於宏盛公司之事由而未依債之本旨給付，且屬可能補正，經王海霞等12人起訴請求迄未補正，宏盛公司即應負不完全給付之債務不履行責任。故王海霞等12人類推適用給付遲延之法則，請求宏盛公司賠償其損害，即屬可採。

㈡宏盛公司雖抗辯王海霞等9人尚未移轉所購買房地所有權，也未支出土地增值稅，其將來是否出售房地、出售時地價為何、是否有其他免課土地增值稅事由，均屬未定，王海霞等9人並未實際受有損害云云。惟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。雖王海霞等9人向宏盛公司購買系爭建案房地後，並未再予以出售，然宏盛公司移轉房地予王海霞等9人時，該等土地既存有自然漲價，且已實現收益，詎宏盛公司竟利用個別磋商條款規避系爭買賣契約第24條第1項約定應負擔應有收益之土地增值稅，

自難謂王海霞等9人於受轉讓房地時未因此受有損害，此與王海霞等人嗣後是否再移轉房地所有權，或再移轉房地所有權時出售價格若干或嗣後是否有免徵土地增值稅之事由均無涉。從而，宏盛公司抗辯王海霞等9人因尚未出售房地故未受有損害云云，洵無可取。

㈢又潘俊彥、許哲誠分別於如附表所示受讓日期受讓簡麗華、簡麗鳳之系爭買賣契約權利，潘俊彥、許哲誠因此分別繳付土地增值稅101,790元、98,308元，有土地增值稅繳款書可徵（見原審卷三第84、88頁），而宏盛公司原於102年間各為潘俊彥、許哲誠繳付土地增值稅458元則已完成退稅，歸還宏盛公司，亦有新北市政府稅捐稽徵處105年10月21日新北稅淡四字第1053552245號函、新北稅淡四字第1053552246號函可證（見原審卷三第86、90頁），是潘俊彥、許哲誠繳納上開土地增值稅實為宏盛公司依系爭買賣契約第24條第1項應繳納土地增值稅，卻由潘俊彥、許哲誠負擔，宏盛公司亦應依不完全給付之債務不履行規定，賠償其等所受損害。又胡瑋萍前於103年2月24日受讓李慧莉購買C棟5號22樓之系爭買賣契約，已如前述，而就宏盛公司原出售簡麗華、簡麗鳳、李慧莉後已申報土地增值稅，需以撤銷土地增值稅申報方式辦理，有新北市政府稅捐稽徵處淡水分處106年5月4日新北稅淡四字第1063762995號函為證（見原審卷三第217頁），胡瑋萍等3人並因此支出撤銷土地增值稅申報之費用3,676元（含撤銷土地增值稅申報之印花稅及代辦費），有繳款書、代繳規費暫條、應繳費用明細、提存款交易存根、結算清單為佐（見原審卷一第65、66頁、卷四第55至57頁、59頁、61頁），堪信為真實。而上開撤銷土地增值稅申報之費用乃因宏盛公司未履行系爭買賣契約第24條第1項約定所衍生費用。從而，潘俊彥、許哲誠、胡瑋萍依民法第227條第2項規定，各請求宏盛公司賠償105,466元（101,790+3,676）、101,984元（98,308+3,676）、221,195元〈114,829元（C棟5號22樓部分）+102,690元（C棟3號22樓部分）+3,676〉，

為有理由。

㈣另陳淑貞購買系爭建案一期、二期各1戶，嗣陳淑貞於106年11月23日本案審理期間轉讓其中二期房地即C棟3號5樓（下稱C3-5房地）之買賣權利予訴外人蔡議萱，宏盛公司實際向陳淑貞收取C3-5房地土地增值稅96,024元，有不動產買賣權利讓渡書、契約承擔協議書、土地增值稅保管條可查（見本院卷一第217至227頁），上開土地增值稅本應由宏盛公司繳納，已如前述，宏盛公司雖以陳淑貞與蔡議萱簽訂買賣讓渡契約書第3條已約定陳淑貞應配合辦理換約手續，及到場結清應付予宏盛公司之款項及相關費用等語，另陳淑貞、宏盛公司、蔡議萱簽訂契約承擔協議書第3點約定：「…甲（即陳淑貞）、丙方（即蔡議萱）已充分知悉買賣契約相關約定，就本件契約承擔所衍生之土地增值稅暨代書稅規費等費用，概由甲方於本協議書簽訂同時預先繳納予乙方（即宏盛公司），日後如需進行找補則由丙方概括承受，甲、丙方絕無任何異議且不得再為任何主張。」等語（見本院卷一第225頁），辯稱陳淑貞係依其與蔡議萱之約定而支出此部分土地增值稅，不得請求宏盛公司賠償云云。惟契約承擔不同於債權讓與，非經契約對造承認，對契約對造不生效力，而宏盛公司曾要求系爭建案之買賣契約權利轉讓，均須由轉手客戶負擔補繳土地增值稅，否則不予更名等情，已如前述，堪認宏盛公司係強制讓與人須預納土地增值稅差額予宏盛公司，始願簽訂讓與契約，而非由讓與人與受讓人自由合意擬定讓與書面，宏盛公司藉由契約承擔協議書第3點約定變更與陳淑貞間簽訂系爭C3-5房地買賣契約第24條第1項約定，核亦屬限制或免除企業經營者即宏盛公司之責任，既與中央主管機關公告定型化契約應記載事項內容不符且更不利於消費者，依消保法第17條第4項規定，該契約承擔協議書第3點約定亦屬無效，無從變更系爭買賣契約第24條第1項約定，故宏盛公司仍應負擔C3-5房地於使用執照核發日前按公告現值計算之土地增值稅。又宏盛公司與陳淑貞既不爭執陳淑貞已預

納C3-5房地土地增值稅96,024元予宏盛公司，宏盛公司並自承其未將繳納土地增值稅之餘款返還陳淑貞，而係退還給蔡議萱等語（見本院卷三第138頁），可認宏盛公司未依系爭買賣契約履行，致陳淑貞受有96,024元之損害。另陳淑貞為撤銷宏盛公司原已申報土地增值稅，另支出代辦費2,500元、印花稅費1,006元，為宏盛公司所不爭執（見本院卷三第138頁），此亦係因宏盛公司未依系爭買賣契約履行所衍生費用。從而，陳淑貞依民法第227條第2項規定請求宏盛公司賠償損害180,157元〈80,627元（C棟6號3樓部分，計算式80,987-360＝80,627）+96,024+2,500+1,006＝180,157〉，為有理由。

㈤綜上所述，上訴人王海霞等12人依不完全給付之債務不履行規定，請求宏盛公司賠償如附表「應准許金額」欄所示金額，即屬有據。又王海霞等12人係依不當得利及民法第226條、第227條債務不履行之法律關係，擇一請求宏盛公司為單一聲明之給付，為選擇的訴之合併。王海霞等12人依不完全給付之債務不履行規定所為請求既有理由，則其等另依不當得利、給付不能之法律關係請求，即無再論究之必要，附此敘明。

七、又按給付無確定期限者，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。又遲延之債務，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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。又依民法第120條第2項規定，以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。陳淑貞本件請求為不當得利之債，係以支付金錢為標的，依前揭規定，其就追加部分請求，應自宏盛公司受此部分催告之翌日起始得計算遲延利息。陳淑貞固已於108年2月25日準備程序期日表

明追加其上訴金額（見本院卷一第338頁），惟就遲延利息部分，應自該期日翌日始得起算，故陳淑貞併請求自108年2月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據，應予准許；逾此部分之請求即無理由，不應准許。

八、綜上所述，王海霞等12人依不完全給付之規定，請求宏盛公司分別給付王海霞71,974元、潘欣如71,974元、林于君71,974元、李諭姍80,635元、陳淑貞161,355元、黎瑞雍80,236元、陳逢翔80,087元、陳逢源80,728元、林翠梅88,416元、胡瑋萍221,195元、潘俊彥105,466元、許哲誠101,984元，及均自106年1月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許之部分，所為王海霞等10人全部或一部敗訴之判決，尚有未合，王海霞等10人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開其餘應准許部分，原審為胡瑋萍等3人勝訴之判決，並分別諭知准、免為假執行並無不合，宏盛公司上訴指摘原判決此部分不當，為無理由，應予駁回；及不應准許之部分，原審判決為李諭姍、陳淑貞、黎瑞雍、胡瑋萍敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，理由雖與本院不同，惟結論並無二致，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另陳淑貞於本院追加請求宏盛公司應再給付18,802元，及自108年2月26日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

十、據上論結，本件王海霞等10人之上訴為一部有理由、一部無理由，宏盛公司之上訴為無理由，陳淑貞追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、第78條、第79條、第85條第1項本文，判決如主文

。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　19　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　趙伯雄

法　官　管靜怡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　蕭進忠