

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹東簡字第23號

原告 彭學堯

被告 劉美玲

上列當事人間給付價金事件，本院於民國113年12月27日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）110,028元，及自民國112年6月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之22，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以110,028元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告係新竹縣○○鎮○○街00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）所有人，被告於民國110年底擬出售求現，原擬以新臺幣（下同）2,100,000元出售予訴外人李俊澤，被告並委託擔任代書之原告辦理手續，但李俊澤因無法順利貸款而作罷。後原告向被告表示有意購買系爭房屋投資，價格同樣為2,100,000元，且約定先不辦理過戶，以節省個人房屋土地交易所得稅，待原告將系爭房屋轉售時，再由被告直接過戶給買方，原告遂以其子彭文舉為名義，與被告於110年11月25日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並於111年7月9日訂立特別約定事項（下稱系爭特約），第一條即約定被告不過戶系爭房屋予原告之原因，是為了房地合一稅之故，原告也已付清2,100,000元買賣價金予被告。嗣原告經由仲介葉峻瑋銷售，以2,800,000元出售予林益賢，但於112年1月17日林益賢貸款撥款後，被告僅匯予原告2,200,000元，於扣除原告應負擔之仲介費100,000元後，尚有50萬元未給，經原告於112年6月1日寄發催告信予被告後，被告仍拒絕給付。爰依兩造系爭契約之法律關係提

01 起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告500,000元，及自112
02 年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、被告則以：被告為系爭房屋所有人，原欲將系爭房屋以2,10
04 0,000元出售予李俊澤，並委託擔任代書之原告辦理相關手
05 續，但李俊澤無法順利貸款而作罷，嗣後被告即同意以相同
06 價格出售予原告，價金分四期給付，原告並要求先不過戶，
07 說要節省房地合一稅，原告並明確告知被告登記持有超過5
08 年的房子，買賣過戶不用繳交房地合一稅，要被告放心，被
09 告遂於110年11月25日與原告簽訂系爭契約，原告並於同日
10 交付定金500,000元、110年12月25日交付第二期款500,000
11 元、111年1月10日支付第三期款500,000元予被告，最後的
12 尾款600,000元，原告則於111年7月11日方付清予被告。期
13 間原告與被告於111年7月9日簽訂系爭特約，第一條即明言
14 系爭房屋不過戶給原告之理由，是為了房地合一稅之故。嗣
15 後原告透過葉峻瑋仲介將房屋出售予林益賢，被告於要辦理
16 過戶程序時，才發現並非如原告所言登記超過5年的房子不
17 需繳交房地合一稅，事實上仍須按獲利金額（依與前次買賣
18 實價登錄金額計）的百分之20計稅，若係登記2年內交易過
19 戶的房子，則需按獲利金額之百分之45計稅。因此，若兩造
20 簽訂系爭契約時，被告即將系爭房屋以2,100,000元過戶登
21 記給原告，被告應繳納之房地合一稅金額為72,197元，原告
22 嗣後於將系爭房屋轉讓登記予林益賢時，原告則應依法繳納
23 房地合一稅315,000元【計算式：獲利700,000元*百分之45
24 =315,000元】。但依照原告要求之結果，因於出售予林益
25 賢時，系爭房屋仍登記在被告名下，至以2,800,000元轉售
26 過戶時，被告需按獲利金額繳交房地合一稅212,169元，被
27 告已於112年4月25日向國稅局完成繳納，因可歸責於原告之
28 原因，致被告多繳稅金139,972元【計算式：212,169-72,19
29 7=139,972】，原告則少繳稅金102,831元【計算式：315,0
30 00-212,169=102,831】。原告身為資深代書，卻傳達錯誤
31 資訊，使被告因無經驗陷於錯誤而同意原告之要求先不辦理

過戶，被告爰依民法第74條規定，請求原告負擔房地合一稅之差額而減輕給付，原告除應賠償被告額外支出之稅金139,972元外，原告不當得利之稅金102,831元亦應一併返還被告。另原告以2,800,000元將系爭房屋出售給林益賢後，被告除於112年1月17日匯款2,200,000元予原告外，原告也於111年12月1日收到葉峻瑋交付之200,000元簽約金及於111年12月30日向葉峻瑋收取尾款50,000元，原告已經收取共2,450,000元，原告再向被告請求給付500,000元，實無理由。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告為系爭房屋所有人，被告原欲以2,100,000元將系爭房屋出售予訴外人李俊澤，但嗣後此筆交易並未完成，而由原告以相同價格向被告購買系爭房屋，原告係以其子彭文舉為人頭，與被告簽訂系爭契約，並以要節省房地交易所得稅為由，要求被告先不辦理過戶，原告也已將價金付清予被告。嗣後原告經仲介葉峻瑋銷售，以2,800,000元出售予林益賢，林益賢也已將款項匯予被告，被告則於112年1月17日匯款其中之2,200,000元予原告之事實，業據原告提出被告與李俊澤之買賣契約書、系爭契約書、系爭特約、原告112年6月1日寄予被告之催告信、土地登記第一類謄本為證，並有被告提出系爭房屋出售予林益賢之買賣契約書、被告匯款2,200,000元予原告之匯款單為證，且為被告所不爭執，此部分原告主張，堪認為真。

(二)原告另已於111年12月1日收受葉峻瑋交付之200,000元及於111年12月30日收受葉峻瑋交付之50,000元：

1. 查被告此部分抗辯，業據證人葉峻瑋於本院結證：系爭房屋係經由其仲介出售予林益賢，賣方出面的人都是原告，其與被告於買賣過程中未有任何接觸；卷附第131頁111年12月1日，收到200,000元之簽收單，是原告簽收，其也有把這筆錢拿到原告的代書事務所去交給賣方；另外卷附第135頁在

01 林益賢匯款2,190,000元予被告之匯款單下，於111年12月30
02 日表示收受現金500,000元的人，也是原告親收，並蓋用被
03 告的印章，原告確實有拿走這50,000元，且本件已經結案，
04 如果價金沒有清楚的話，案子也不會結等語（見本院卷第19
05 7頁至第199頁），核與被告所辯相符。

06 2. 且觀之卷附第131頁簽收單，其上記載「茲收到200,000元出
07 售系爭房屋之簽約款費用，恐口說無憑，特立此據，以茲證
08 明。簽收人彭文舉，代理簽收」等語，已經明確表示原告業
09 已收受該200,000元，原告亦承稱上開簽名是其本人所為等
10 語（見本院卷第199頁），雖原告否認有收到該款項，然其
11 除空言否認外，並未舉出其他證據，自應認定原告業已收受
12 上開200,000元。

13 3. 又在卷附第135頁林益賢於111年12月30日匯款2,190,000元
14 之匯款單下，另有手寫記載「另現金50,000元，111年12月3
15 0日」，並蓋用被告之印章。而依被告與林益賢之買賣契
16 約，尾款為2,240,000元，並於點交時付清（見本院卷第111
17 頁），是上開款項2,190,000元與50,000元，應即為買賣之
18 尾款。觀之上開手寫記載，以原告提起本件訴訟書狀多以手
19 寫為之，顯可判斷上開筆跡係與原告一致，即係由原告記載
20 自己於111年12月30日收取現金50,000元之意，尤以證人葉
21 峻瑋更明確證稱買賣過程中其與被告皆未有過接觸等語，更
22 堪認此部分簽收亦係由原告所為，並由原告蓋用被告印章。

23 4. 是以，被告抗辯其除匯款2,200,000元予原告外，原告亦已
24 收取上開200,000元、50,000元等語，本院認堪以採信。

25 (三)被告抗辯原告除應賠償被告額外支出之稅金139,972元外，
26 原告不當得利之稅金102,831元亦應一併返還被告，並以此
27 主張抵銷減輕給付之部分：

28 1. 查被告於112年間將系爭房屋以2,800,000元過戶予林益賢
29 時，依所得稅法第14條之4第3項規定，以個人住宅持有期間
30 5年以上未逾10年（被告係於105年9月2日登記為系爭房屋之
31 所有人，見本院卷第69頁）之稅率百分之20計算，共繳交個

01 人房屋土地交易所得稅212,169元（見本院卷第123頁至第12
02 7頁），換算此次交易，被告之獲利金額為1,060,845元【計
03 算式：212,169/0.2=1,060,845】，即被告取得系爭房屋
04 （及土地）所有權之成本、費用總和，應為1,739,155元
05 【計算式：2,800,000-1,060,845=1,739,155】。

06 2. 若被告於將系爭房屋以2,100,000元出售予原告時即過戶予
07 原告，被告應繳交之個人房屋土地交易所得稅應為72,169元
08 【計算式：(2,100,000-1,739,155)*0.2=72,169元】，
09 是被告於應原告要求，先不辦理過戶之結果，確有導致被告
10 多付個人房屋土地交易所得稅140,000元之損害【計算式：2
11 12,169-72,169=140,000】，而此既係基於原告之要求所
12 致，有系爭特約為證（見本院卷第25頁），且原告為職業代
13 書，屬專業人士，較被告而言顯然更具有不動產交易過戶之
14 經驗，衡諸常情，被告不可能自願承擔此一不公平之不利
15 益，是被告主張係可歸責於原告致其同意原告之要求，應堪
16 採信，原告又未就何以被告願意承擔多支出稅金之損害之變
17 態事實舉證，原告自應就此負責。而被告僅主張此部分應予
18 抵銷扣除原告致其多支出之稅金139,972元，自有理由。

19 3. 至被告抗辯原告不當得利之稅金102,831元亦應一併返還被
20 告乙節，按不當得利係指無法律上之原因而受利益，致他人
21 受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。原告固
22 然因系爭特約而受有減輕支出稅金之利益，惟此本係基於系
23 爭特約下之結果，被告本件並未主張欲撤銷系爭特約之意思
24 表示，則原告受有此部分利益已難認是無法律上原因。何
25 況，原告受有此部分免予支出稅金之利益，受有損害者亦應
26 係國稅局，而非被告，被告請求原告返還102,831元之不當
27 得利，於法未合，尚難准許。

28 (四)是以，原告本件雖請求被告應給付500,000元，然於扣除原
29 告已收受之200,000元、50,000元及被告主張多支出之個人
30 房屋土地交易所得稅139,972元後，原告僅能請求被告給付1
31 10,028元。

01 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
06 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條定有
07 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
08 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經
09 約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為民法第2
10 33條第1項前段、第203條所明定。查原告主張其於112年6月
11 1日寄發催告信予被告，催促被告於文到2日內償還50萬元等
12 語，雖有催告信函為證（見本院卷第27頁），然原告並未提
13 供回證證明被告於何時收受。而被告於112年6月5日另以存
14 證信函回復原告（見本院卷第29頁），是本院認被告最遲於
15 112年6月5日收受原告之催告通知，於加算2日後，以112年6
16 月7日為被告之給付期限，並於112年6月8日起負遲延責任。
17 是原告請求被告應自112年6月8日起至清償日止，按年息百
18 分之5計算之遲延利息，應屬有據，逾此範圍之請求，則難
19 准許。

20 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付110,
21 028元，及自112年6月8日起至清償日，按週年利率百分之5
22 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無
23 理由，應予駁回。

24 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
25 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
26 原告勝訴部分，依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，
27 聲請宣告免為假執行部分，核無不合，爰酌定如主文第四項
28 但書所示之相當擔保金額准許之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
30 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
02 竹東簡易庭 法 官 楊祐庭
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
07 書記官 范欣蘋