

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1143號

原告 李昱瑞
李清源
李添旺

共同

訴訟代理人 蔡育盛律師

複代理人 張宏立律師

被告 唐璽建設股份有限公司

法定代理人 董景翔

訴訟代理人 陳逸如律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、被告應給付原告李昱瑞新臺幣（下同）94萬8,903元，及自民國113年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告李清源94萬8,770元，及自民國113年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告李添旺94萬8,903元，及自民國113年5月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告李昱瑞以31萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以94萬8,903元為原告李昱瑞預供擔保後，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告李清源以31萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以94萬8,770元為原告李昱瑞預供擔保後，得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告李添旺以31萬元為被告供擔保後，得假

01 執行。但被告以94萬8,770元為原告李昱瑞預供擔保後，得
02 免為假執行。

03 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告主張：

06 (一)被告欲以新北市○○區○○段0000號等107筆地號土地，開
07 發名為「唐璽欣樸綻」之房地互易建案（下稱系爭建案），
08 於民國107年7月20日與原告簽立合建分屋契約（下稱系爭合
09 建契約），約定由原告提供其等所有坐落於新北市○○區○
10 ○段0000○0000地號土地予被告作為建築基地，由被告提供
11 建築資金及相關技術共同合作興建大樓，待系爭建案完成，
12 雙方再依系爭合建契約約定分配房屋及停車位。

13 (二)依兩造約定，被告每月應分別給予原告租屋補貼各3萬0,368
14 元，詎被告僅給付至112年11月30日即未再依約定給付，原
15 告李昱瑞於113年1月19日交屋、原告李清源、李添旺均於11
16 3年3月15日交屋，故被告短少給付原告李昱瑞6萬0,736元
17 （計算式：3萬0,368元×2月＝6萬0,736元）、原告李清源、
18 李添旺各12萬1,472元（計算式：3萬0,368元×4月＝12萬1,4
19 72元）。

20 (三)又原告於交屋前，被告竟於112年7月間要求原告須額外再繳
21 付一筆營業稅，然兩造於締約當時並未約定原告在移轉土地
22 所有權後，還須再額外多繳一筆營業稅。之後，原告各自與
23 被告於交屋日進行結算並交付房屋權狀及鑰匙，而交屋結算
24 明細表上所載之應補繳之金額，扣除原告溢繳之契稅、代書
25 費、印花稅、相關登記規費等款項後，被告認「應補」之營
26 業稅額分別為原告李昱瑞94萬8,903元、原告李清源94萬8,7
27 70元、原告李添旺94萬8,903元。蓋於「互易」之法律關係
28 前提下，地主轉讓之土地價值即為互易之「定價」，參現行
29 營業稅法規定，營業稅應「內含」於定價內，則原告既已移
30 轉土地所有權予被告，自無須額外再負擔費用，被告要求補
31 繳營業稅無疑係「變相加價」，顯無法律上原因，被告自應

01 就其溢收之營業稅款，負返還不當得利之責。

02 (四)綜上，被告未依約給付租屋補貼及額外收取營業稅款，原告
03 依系爭合建契約書第肆條五項約定及不當得利之法律關係，
04 提起本件訴訟，並聲明：1.被告應給付原告李昱瑞100萬9,6
05 39元（計算式：6萬0,736元+94萬8,903元=100萬9,639
06 元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%
07 計算之利息；2.被告應給付原告李清源107萬0,242元（計算
08 式：12萬1,472元+94萬8,770元=107萬0,242元），及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息；
10 3.被告應給付原告李添旺107萬0,375元（計算式：12萬1,47
11 2元+94萬8,903元=107萬0,375元），及自起訴狀繕本送達
12 翌日起至清償日止按年利率5%計算之利息；4.原告願供擔
13 保，請准予宣告為假執行等語。

14 二、被告則以：

15 (一)原告3人為父子關係，系爭合建契約之履約行為，常由原告
16 李昱瑞代理一併處理。112年7月31日被告通知原告繳付應繳
17 之稅負、規費，原告李昱瑞受領通知後，質疑營業稅為何由
18 地主負擔，並表明若可找到稅務機關之函釋，認定營業稅要
19 向地主收取時，原告會依約繳付營業稅，嗣財政部北區國稅
20 局板橋分局函覆營業稅應向地主收取，被告收到上開回函後
21 通知原告，請其依承諾盡速繳付營業稅，詎原告置之不理。
22 112年10月間被告再發函催促原告辦理繳款交屋事宜，原告
23 拖至隔年1至3月間始陸續辦理，並於交屋簽認書、交屋結算
24 明細表(明細內含有營業稅)確認簽章。是以，兩造已合意由
25 原告支付營業稅，原告復已對應繳明細為確認，故原告支付
26 營業稅非無法律上之原因。又原告雖於112年10月12日向被
27 告表示不願負擔營業稅，但嗣後於113年1月至3月間交屋
28 時，對於負擔營業稅也都沒有意見簽名用印，依民法第180
29 條第3款非債清償之規定，無法向被告請求返還。

30 (二)依系爭合建契約第4條5項約定：「…直至建築使用執照取得
31 後並於交屋期限截止日停撥補助。」。明文指出搬遷補貼費

01 之補助期間至交屋期限截止日，被告112年10月間發函催促
02 原告辦理繳款等交屋事宜時，亦已載明112年11月30日為交
03 屋期限截止日。故被告對原告之搬遷補貼義務僅止至112年1
04 1月30日，原告不得請求112年11月30日後之租金補貼費，再
05 原告請求之數額均計至當月尾日，亦無依據。

06 (三)綜上，原告之請求均無理由，應予駁回，並聲明：1.原告之
07 訴駁回；2.若受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免予假
08 執行等語。

09 三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第29至30頁）：

10 (一)兩造於107年7月20日簽立如原證1至3所示之合建分屋契約
11 書；於104年3月30日簽立如原證4所示之拆屋（租金）補貼
12 承諾書；原告每人每月之租金補貼為3萬0,368元，被告給付
13 至112年11月30日止。

14 (二)被告於112年8月22日函請原告依約負擔營業稅；原告於112
15 年10月11日發存證信函予被告，表示不願負擔營業稅，被告
16 於同年月12日收受存證信函。

17 (三)被告於112年10月16日函請原告依約辦理產權登記及驗交
18 屋，並載明112年11月30日為交屋截止日。

19 (四)原告李昱瑞於113年1月19日、原告李清源、李添旺於113年3
20 月15日分別親自簽署交屋簽認書及交屋結算明細表，表內記
21 載之應繳款項包含營業稅。原告李昱瑞、李清源、李添旺已
22 經支付之營業稅額分別為94萬8,903元、94萬8,770元、94萬
23 8,903元。

24 四、本院得心證之理由：

25 原告主張被告有未依約給付租屋補貼、額外收取營業稅款等
26 情，依系爭合建契約第4條第5項約定、不當得利法律關係，
27 提起本件訴訟，惟為被告否認，並以前詞置辯，故本件爭點
28 為：(一)原告請求被告給付租金補貼，有無理由？(二)原告請求
29 被告返還其等繳付之營業稅額及法定遲延利息，有無理由？
30 茲論述如下：

31 (一)原告請求被告給付租金補貼，並無理由：

01 1.系爭合建契約第肆條五項約定：「甲方（即原告）於乙方
02 （即被告）取得這照、拆除執照後，並於乙方通知三十天內
03 將房屋騰空並點交後，由乙方現金支付搬遷補貼費…，拆屋
04 （補貼）以每三個月為一期（每期一次提撥3個月補貼），
05 由乙方指定開戶銀行匯入所有權人專戶或以現金票支付，直
06 至建築使用執照取得後並於交屋期限截止日停撥補助。」
07 （見本院卷一第69、153、237頁），是依兩造約定，租屋補
08 貼之補助期間至交屋期限截止日。

09 2.又被告於112年10月16日發函催促原告辦理繳款等交屋事宜
10 時，該函說明三已載明「本公司於112年11月起陸續辦理交
11 屋作業，於112年11月30日為交屋期限截止日，…。」（見
12 本院卷一第450頁）。是依前揭約定及函文，原告所能請求
13 之租屋補助應至112年11月30日為止，而112年11月30日前之
14 租屋補助被告已經依約定給付予原告，此為兩造所不爭執，
15 是112年12月1日起至兩造實際交屋之日止，被告已無給付租
16 屋補助之義務。復依系爭合建契約，兩造並無就交屋期限截
17 止日後，實際交屋前之租屋補助另有約定，故兩造間雖有營
18 業稅負擔之爭執（詳後述），此亦無從作為原告向被告請求
19 租屋補助之依據，是以，原告請求被告給付此期間之租屋補
20 助，即難認有理。

21 (二)原告請求被告返還其等繳付之營業稅額及法定遲延利息，為
22 有理由：

23 1.按在中華民國境內銷售貨物或勞務，應課徵營業稅，其納稅
24 義務人，為銷售貨物或勞務之營業人，營業稅法第1條、第2
25 條第1款定有明文。此所謂銷售貨物，係指將貨物之所有權
26 移轉與他人，以取得代價者而言；此所謂銷售勞務，係指提
27 供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價
28 者而言（營業稅法第3條參照）。又營業稅法第32條第2項規
29 定於77年5月27日修正，將買受人為非營業人者之營業稅稽
30 徵，由稅額「外加」改為「內含」，亦即買受人為非營業人
31 者之營業稅內含於定價中，不另加徵，並於同年7月1日起公

01 布施行，亦即銷售應稅貨物或勞務之定價，已內含有營業
02 稅，不另加徵5%營業稅。是以房屋之出賣人或承攬人，就
03 其所出售之房屋或承造房屋所提供勞務之全部代價，包括在
04 貨物或勞務之價額外收取之一切費用，俱應依營業稅法第16
05 條規定列為銷售額。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳
06 為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟
07 酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證
08 據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之
09 原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所
10 欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能
11 徒拘泥字面或截取書據中一、二語，任意推解致失其真意。
12 如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
13 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
14 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
15 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
16 合公平正義（最高法院98年台上字第1925號、96年台上字第
17 286號判決意旨參照）。

18 2.經查，系爭合建契約係於107年7月20日訂立，可見兩造就系
19 爭建案簽約約定合建條件時，營業稅法關於營業稅之計徵，
20 已由「外加型」改為「內含型」。而系爭合建契約第玖條九
21 項第(三)款約定：「甲乙雙方對開之憑證，依相關稅法開
22 立。其相關稅賦，須依照財政部相關稅法之規定，由稅賦納
23 稅人負擔。」，被告則提出財政部北區國稅局板橋分局112
24 年8月15日北區國稅板橋銷字第1121044807號函，該函說明
25 二記載：「依據財政部75年10月1日台財稅第0000000號函釋
26 規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期
27 市場銷售價格從高認定，土地價款之發票（所有人如為個人
28 者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加5%
29 營業稅，向買受人（土地所有人）收取；該函並無變更。」
30 （見本院卷一第447頁，下稱系爭函文），而認應向原告收
31 取外加5%的營業稅，然財政部75年10月1日台財稅第0000000

01 號函釋因營業稅法已將營業稅之計徵，由「外加」改為「內
02 含」，而將文末「外」字及「向買受人（土地所有人）收
03 取」等語刪除，此有法源法律網查詢資料在卷可稽（見本院
04 卷依第463頁），是財政部北區國稅局板橋分局回函之說明
05 顯然有誤，而與現行營業稅法規定有違，無從作為被告向原告
06 收取營業稅額之合法依據。又系爭合建契約第玖條九項第
07 （三）款約定既約定「相關稅賦，須依照財政部相關稅法之規
08 定，由稅賦納稅人負擔。」，而未明確約定負擔之權利主
09 體，自係合意歸諸法律規定，則所謂「依法應負擔之一
10 方」，係指法定納稅義務人。蓋依據營業稅法第1、2條規
11 定，營業稅本應由營業人負擔，是依兩造前開約定自應歸由
12 法定納稅義務人即被告負擔，除非契約當事人另行約定買受
13 人支付契約定價之金額外，尚須額外給付相當於營業稅之金
14 額予營業人，否則買受人於支付定價予營業人時，即應認為
15 營業人已依營業稅法第14條規定，向買受人收取營業稅。是
16 原告主張營業稅應「內含」於定價內，其等既已移轉土地所
17 有權予被告，自無須額外再負擔費用等語，當屬有據。

18 3. 又被告辯稱原告於交屋簽認書及交屋結算明細表（明細內含
19 有營業稅）確認簽章，兩造已合意由原告支付營業稅，有民
20 法第180條第3款非債清償規定之適用云云。然按因清償債務
21 而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，
22 固為民法第180條第3款所明定，惟該條款所謂明知無給付之
23 義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給
24 付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，縱其誤認係出
25 於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍無該條款之適
26 用（最高法院94年度台上字第98號裁判意旨參照）。經查，
27 原告於收受被告通知應繳交營業稅額後，即已表示異議，並
28 說明將來會提起不當得利訴訟，此有存證信函、交屋前繳款
29 通知及說明書在卷可稽（見本院卷一第313至318頁、第445
30 至446頁），原告嗣後雖與被告完成陸續交屋並繳納營業稅
31 額，並於交屋簽認書及交屋結算明細表簽章（見本院卷一第

01 337至第342頁)，然此係出於被告提示原告前揭見解錯誤之
02 系爭函文，堪認原告給付營業稅額，並非其等自願任意給
03 付，依前揭說明，核與第180條第3款之非債清償規定不合，
04 原告仍得依不當得利之規定請求返還，故被告上開抗辯要非
05 可採。

06 4.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益，民法第179條前段定有明文。又給付型不當得利，關於
08 有無法律上原因，應視當事人間之給付是否存在給付目的而
09 定，倘當事人間之給付行為無存在給付目的，此時，受領人
10 財產增益自屬無法律上原因。依系爭合建契約約定，本件營
11 業稅額應由被告負擔，已如前述，原告主張被告收取營業稅
12 額，欠缺法律上之原因，致原告受有損害，為有理由，是
13 以，原告李昱瑞、李清源、李添旺依不當得利之法律關係，
14 分別請求被告返還營業稅額94萬8,903元、94萬8,770元、94
15 萬8,903元，自屬有據。

16 5.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
18 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
19 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
20 據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233
21 條第1項本文及第203條分別定有明文。查原告對被告之不當
22 得利請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，又係以支付
23 金錢為標的，揆諸前述規定，原告請求被告給付自113年5月
24 14日起（即民事起訴狀繕本送達翌日，見本院卷一第433頁
25 送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利
26 息，自屬有據。

27 五、綜上所述，原告依據不當得利法律關係，請求被告分別給付
28 各原告如主文欄第一至三項所示之金額，及均自113年5月14
29 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
30 應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

31 六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為

01 假執行，經核與規定相符，予以准許，爰分別酌定相當之擔
02 保金額如主文欄第六至八項所示。至原告敗訴部分，其假執
03 行之聲請已失所附麗，應予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
05 之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸逐一再
06 加論述，附此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

09 民事第六庭 法官 陳宏璋

10 以上正本證明與原本無異。

11 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。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

14 書記官 張韶安