

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第513號

原告 栗林建設有限公司

法定代理人 李逸忠

訴訟代理人 林盛煌律師

複代理人 顏心韻律師

邱姝瑄律師

參加人 蔡秋雄

蔡李杏鈺

共同

訴訟代理人 朱昭勳律師

被告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

訴訟代理人 梁冠雯

鄭亨偉

上列當事人間交付款項事件，本院於民國110年10月14日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬伍仟柒佰壹拾壹元，及自民國一〇九年十二月八日起至清償日止，按年息百分之零點零一計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告如以新臺幣壹拾柒萬陸仟元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬伍仟柒佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張

者，法院得命合併辯論。命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205 條第1 項、第2 項定有明文。查原告於民國(下同)110年5月7日向被告提起本件訴訟，參加人2人則於110年7月26日以相同事實對被告提起本院110年度訴字第711號交付款項訴訟，經核兩案原告均係請求被告交付兩造間於109年9月19日土地買賣契約(下稱系爭契約)中關於土地增值稅核定後找補差額爭議，兩案之起訴對象與主張之基本事實均為相同，足認上開案件與本件爭點皆屬共通，證據資料亦可相互援用，而屬數宗訴訟訴訟標的相牽連之情形，為達訴訟經濟及增進審理效率，茲依首揭規定，命合併辯論並分別裁判之。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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255條第1項第3款定有明文。本件原告提起訴訟，原訴之聲明第一項請求：「被告應給付原告525,711元暨自109年12月5日起至清償日止，按年利率百分之5之利息。」嗣於110年8月31日具狀減縮訴之聲明第一項為：「被告應給付原告525,711元暨自109年12月8日起至清償日止，按年利率0.01%計算之利息。」，有民事準備(一)狀在卷可稽(見本院卷第211頁)，揆諸前揭規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告前因欲購買參加人2人名下坐落於新竹縣○○市○○段000○○000地號等土地(下稱系爭土地)，而與參加人進行買賣交涉，於交涉過程中，因參加人慮及其持有系爭土地業已長達近17年有餘，土地增值稅之計算僅能經地政士先行依相關稅法規定進行估算，無法擔保未來新竹縣政府稅務局核課之金額與地政士粗估之10,531,071元相同，故參加人為避免之後萬一土地增值稅經新竹縣政府稅務局核定超過10,531,071元時，將必須負擔額外之高額費用，即與原告達成如下協議：系爭土地之買賣價金為5,508萬元，參加人只要「實」

01 拿4,450萬元即可（含賣方應繳納之當年地價稅），至於買
02 賣價金扣除參加人實拿4,450萬元後之款項，則用於繳納土
03 地增值稅、履保費、鑑界費等其它必要稅費或支出，如有不
04 足，則由原告補足之；如有剩餘，亦歸原告所有。而後原告
05 與參加人即於109年9月19日締結買賣契約（下稱系爭契
06 約），並由被告僑馥建築經理股份有限公司擔任履約保證
07 方。

08 （二）在原告與參加人秉持上開協議內容締結系爭契約，並據而進
09 行系爭土地過戶程序時，除履約保證費及鑑界費部分與原先
10 預估相符，沒有差異外，國稅局嗣後實際所核兩筆系爭土地
11 之土地增值稅為10,008,241元，較原先地政士粗估之10,53
12 1,071元減少，導致目前履約保證專戶內仍有525,711元之餘
13 額，而依照上開雙方簽約時之協議約定內容，該餘額525,71
14 1元，應為原告所有。

15 （三）為此，原告與參加人於進行系爭土地點交時，在「不動產買
16 賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方）」上
17 （下稱點交確認書），亦明白記載，系爭土地之買賣價金5,50
18 8萬元加計利息204元，共計55,080,204元。當時兩造雙方及
19 地政士依照上開雙方之協議，將參加人要實拿之4450萬元及
20 利息204元，扣除當年度地價稅33,104元後（小結：44,467,
21 100元），依據參加人之指示，將其中500萬元匯入參加人蔡
22 李杏鈺之第一銀行關西分行、另將2筆19,733,550元分別匯
23 入參加人蔡秋雄之第一銀行關西分行及關西郵局內，而履約
24 保證專戶剩下之525,711元，則依原告之指示，匯入原告指
25 定之吳秋屏國泰世華銀行竹北分行內等細節記載於點交確認
26 書中。該點交確認書之上開記載，並經買方及特約地政士林
27 亭媛「共同」確認後蓋章。

28 （四）換言之，該點交確認書實際上係依照兩造之上開約定，就兩
29 造「如何解款」進行書面記載，是以，被告公司依照不動產
30 買賣價金履約保證申請書第五條第五項：「除本條約定應由
31 專戶撥付之款項及經甲乙雙方書面同意（甲方同意乙方動支

之款項不在僑馥建經保證範圍內)外，甲乙雙方不得要求自專戶內支配任何款項」、第八條第一項：「有關專戶價金之結算與撥付，應由僑馥建經依三方履約結果進行認證並指示受託銀行作為撥付下列款項之依據…」、第八條第二項：「甲乙雙方無債務不履行情事，並依買賣契約完成點交且簽妥『不動產買賣償金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書』（本確認書僅供備查之用，非僑馥建經辦理價金撥付之要件），經僑馥建經就前開事實認證及完成專戶價金之結算後，即辦理專戶價金撥付」等規定，被告顯有依約進行該餘額525,711元撥款之義務。查原告與參加人於109年12月4日（週五）當天經代書林亭媛當面進行點交確認書內容之確認後，代書林亭媛即將點交確認書內容傳真提供給被告認證並進行專戶帳戶之結算，但恐因代書林亭媛傳真時間已逾被告下班時間，故被告係於109年12月7日（週一）始看該傳真內容，經被告隨即確認並結算內容無誤後，也馬上告知代書林亭媛將即進行撥款。惟因參加人於撥款當日致電要求被告不能撥款，本件訴訟乃因此而生。

（五）對證人陳述之意見：

- 1、由證人林亭媛代書證述之內容可知，原告與參加人之間確就系爭土地之買賣定有實拿金額4,450萬元之約定。實際上，實務常見之不動產交易價格商議方式，諸多均係買賣雙方各自以心中「坪價」計算出總價後，逕以總價進行買賣價金之商議，而由買賣雙方就總價進行合意比起直接要買入或賣出的「坪價」更係常見之交易模式。且「坪價」僅係契約當事人作為評價自己出售或購入不動產時是否符合當地市場行情之方式，並非買賣不動產時進行商議價格過程之必要提出條件。參加人以原告與其就買賣系爭土地並未實際談到每坪價格多少作為證人說謊之引據，難認可採。
- 2、次按「土地法第182條之規定，不排除契約當事人間關於增值稅由買受人負擔而以出賣人名義向政府繳納之特約。」最高法院66年度台上字第1195號判決要旨，法律規定土地增值

01 稅係由賣方負擔，僅係對國家而言之納稅義務人為賣方，並
02 非不得由買賣雙方就「費用」之實際負擔另有債權契約約
03 定，參加人稱費用負擔之約定不能為法律上之抗辯顯對法律
04 解釋暨債權契約之意義存有重大誤解。

05 (六)惟被告至今仍未撥款，依點交確認書第八條第二項，被告應
06 自109年12月8日負遲延責任。又依不動產買賣價金履約保證
07 申請書第八條第四項對於信託專戶價金因生爭議而無法如期
08 撥款時，已規定利息計算仍依信託專戶銀行所公告之活期存
09 款利率計之，因本信託專戶銀行為中國信託商業銀行，而其
10 活期存款利息為年利率百分之0.01，爰一併請求上開利息。
11 為此，爰依兩造不動產買賣價金履約保證申請書第八條第一
12 項、第八條第二項之契約內容，提起本件訴訟，並聲明：

13 1、被告應給付原告525,711元，及自109年12月8日起至清償日
14 止，按年息0.01%計算之利息。

15 2、訴訟費用由被告負擔。

16 3、如受有利判決，原告願供擔保請准假執行。

17 二、被告則以：

18 被告係受原告與參加人蔡秋雄、蔡李杏鈺共同委任辦理其間
19 交易新竹縣○○市○○段000○○00地號土地之不動產買賣價
20 金履約保證業務即擔任付款中間人，本件不動產買賣價金履
21 約保證專戶中尚有525,711元整尚未結清，因原告給予被告
22 之撥款指示與參加人蔡秋雄、蔡李杏鈺給予被告之撥款指示
23 不同，為此被告曾發函通知原告及參加人蔡秋雄、蔡李杏
24 鈺，請其儘速協商給予被告一致之指示憑辦。無奈原告與參
25 加人蔡秋雄、蔡李杏鈺間至今仍未有共同一致指示被告撥付
26 系爭款項。在委託人即原告與參加人蔡秋雄、蔡李幸鈺未有一
27 致指示被告應如何撥付系爭款項前，被告依申請書第五條
28 第八項暫停撥付系爭款項應無構成給付遲延，待透過本件訴
29 訟確定系爭款項如何撥付後，被告願即依判決結果撥付系爭
30 價款等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴；如受不利判
31 決願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、參加人則以：

02 系爭土地買賣價金約明為5508萬元含土地增值稅，雙方並於
03 買賣契約第3條約定買賣價金給付方法，第5條約定土地增值
04 稅由參加人負擔，故土地增值稅如有超過本就應該歸賣方即
05 參加人所有。參加人當初與李逸忠討論土地買賣時，只討論
06 到每坪45萬元，最後雙方合意每坪44萬5,000元及買賣價金
07 為5,508萬元，並未討論到參加人實拿多少買賣價金，如有
08 雙方會直接在買賣價格降低或白紙黑字在契約中約明。又本
09 件不存在坪數計價、實拿、虛拿之問題，原告之主張與買賣
10 契約未合。至點交當日參加人誤以為第三人吳秋屏會將退稅
11 款再匯至參加人帳戶，始於點交確認書上簽名，後來了解55
12 08萬須加上退稅款才可以拿到全部買賣價金，始有更改點交
13 確認書之行為，本件原告請求無理由，系爭款項應由參加人
14 受領等語。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)參加人以其所有坐落新竹縣○○市○○段000○○000地號土
17 地，與原告於109年9月19日簽訂系爭土地買賣契約書，約定
18 買賣價金為5,508萬元。

19 (二)系爭土地之土地增值稅經核定後為10,008,241元，並於109
20 年11月24日完稅。

21 (三)原告與參加人於109年9月19日簽訂「不動產買賣價金履約保
22 證申請書」，於109年12月4日簽訂「不動產買賣價金履約保
23 證專戶收支明細表暨點交確認書」，買賣總價金扣除該確認
24 書摘要欄所示金額後，參加人已實收44,992,811元。

25 (四)利息部分同意自109年12月8日起算，依中國信託商業銀行活
26 期存款牌告利率0.01%計息(見本院卷第266頁)。

27 四、本院之判斷：

28 原告主張其與參加人簽訂系爭土地買賣契約，並共同委任被
29 告辦理買賣價金履約保證，嗣系爭土地業經點交完畢，並由
30 原告交付土地買賣價金44,992,811元予被告乙節，為兩造所
31 不爭執，並有不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證

01 申請書影本在卷可參(見本院卷第19至35頁)，應認原告此部
02 分之主張為真。原告又主張系爭土地之增值稅經新竹市稅務
03 局核算後之差額款525,711元應由其受領，被告應依不動產
04 買賣價金履約保證申請書第8條第2項撥付原告，被告則以前
05 詞置辯，則本件爭點厥為：原告請求被告應給付525,711元
06 有無理由？

07 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
08 辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如
09 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
10 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
11 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
12 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
13 合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參
14 照）。又解釋契約，應斟酌立約當時之情形，及一切證據資
15 料以為斷定標準，庶不失契約之真意（最高法院86年度台上
16 字第2756號判決意旨）。

17 (二)原告主張其與參加人簽訂買賣契約時，因承辦地政士初估系
18 爭土地增值稅為10,531,071元，其乃與參加人合意買賣價金
19 為5,508萬元，參加人實拿4,450萬元，其餘價金扣除用於繳
20 納土地增值稅、履保費、鑑界費等稅費或支出，如有找補均
21 由原告負責等情，核與證人即承辦地政士林亭媛到庭結稱：
22 「(問：兩造的簽約過程你有無參與？還是只是簽約當天幫
23 他們擬定契約書？)雙方斡旋過程我沒有參與，是兩造談得
24 差不多，簽約當天我才受理。(問：這件是否透過房屋仲介
25 成交？)應該有一個中間人，應該不是仲介，我也不認識
26 他。(問：5508萬元這個金額是如何計算？)當天要簽約之前
27 有跟雙方確認，賣方當時有表示所有他依法應該要支付的稅
28 金、土地增值稅、鑑界相關的費用扣除後剩下的金額他要拿
29 到4450萬元，增值稅的部分，我當時先以稅捐處網站上的計
30 算方式計算估算後1053萬多元，確實金額我不記得了，再加
31 上他要支付的履保費(總價萬分之六)，鑑界費後所訂出之買

賣價格。5508萬元是以4450萬元加上1053萬多增值稅，再加上兩筆鑑界費用12,000元、實價登錄費用1,000元、履保費用當時估3萬3,000元左右，我記得當時全部加起來是5507萬多元，將近5508萬元，因為增值稅的金額比較高，我們只能估算，所以當時有說增值稅的部分金額還是以稅捐處核定金額為準，這部分多退少補，如果稅金的金額大的話，誤差也會比較大。(問：如你所述，為何當時買賣契約不直接寫出賣人實拿4450萬，其餘你講的稅金及各項費用由買方負擔？)因為稅法規定土地增值稅是賣方要支付，而不是買方。(問：照你這樣說，為何契約不寫清楚，如果你估算的土地增值稅有差額的話多退少補？)當時我有跟雙方講，當天賣方的女兒也有陪同到場，買方也有一個朋友陪同，當時沒有想到要加到契約裡面。(問：簽約當時買賣雙方有無提到土地每坪約以多少錢計算？)沒有，賣方只有強調所有的費用扣掉後不可以動到4450萬元，他一定要拿足這個金額。(問：契約上的買賣價金已經將土地增值稅加上？)對，實務上的買賣都是會加上賣方要繳納的土地增值稅，因為納稅義務人是賣方，我經手的案件百分之90以上都這樣。(問：實務上應該不會將稅金加入出售的價金？)實務上所有的買賣，賣方在出售時都會計算成本，以及他最後會拿到的金額，經過仲介斡旋時也有處理到這部分，會把賣方要繳納的稅金也加入總價，因為不太可能再請買方拿錢來繳納稅負，這本來就是賣方要繳納的。(問：本件買賣由被告僑馥建經公司受理買賣履約保證，原證3與附件2這兩份點交確認書為何會不同？買賣契約訂立時總共有幾份？)契約書一式4份，是複寫的，點交確認書正本只有我這邊一份。我們12月4日當天點交時，是蔡秋雄、蔡李杏鈺本人都親自到場，買方栗林建設公司李逸忠也有到場，蔡先生跟他太太有簽原證3這份，簽完已經將近晚上6點鐘，簽完後我影印給買賣雙方各收執一份，正本在我這邊，星期五晚上簽完我就傳真正本到僑馥建經公司，禮拜一早上我才被僑馥建經公司通知說他

01 看到兩份不同的點交單，因為蔡先生將點交單塗改後又傳真
02 給僑馥建經公司。」等語（見本院卷第218至221頁）大致相
03 符。且證人林亭媛為系爭買賣之承辦地政士，與兩造間均無
04 利害關係，衡情應無故為虛偽證述之必要，所為證詞應堪採
05 信。是原告主張系爭買賣參加人要求實拿4,450萬元，其餘
06 價金扣除用於繳納土地增值稅等稅費後，如有找補應歸伊負
07 責等語，即非不可採信。

08 (三)參以系爭點交確認書「摘要/金額」欄所載，於買賣價金550
09 8萬元加計利息204元再逐一扣除核定之土地增值稅10,008,2
10 41元、地價稅33,104元、履約保證費33,048元、地政士費用
11 及代支費13,000元後，出賣人實收金額44,992,811元；另出
12 賣人指定收受價金帳為戶名蔡李杏鈺第一銀行關西分行帳
13 號000000000000號金額500萬元，而其他經賣方同意從賣方可
14 收受之價款中代為給付之款項欄，則記載戶名蔡秋雄第一銀
15 行關西分行帳號000000000000號金額19,733,550元、戶名蔡
16 秋雄關西郵局00000000000000號金額19,733,550元、戶名吳
17 秋屏國泰世華竹北分行帳號000000000000號525,711元，並
18 經賣方即參加人蔡秋雄、蔡李杏鈺簽名確認無訛，有點交確
19 認單在卷可參（見本院卷第35頁），合計參加人上開所受領款
20 項為4,4467,100元，與其要求實拿之4,450萬元相當。再
21 者，證人林亭媛證稱：「（問：你是何時核算出正確的增值
22 稅金額？）稅捐處核算，稅單上面有核發的日期，稅單共有
23 兩頁，第一頁是地政事務所收執，那張有核發日期，我手上
24 是第二聯只有查詢有無欠稅的日期，稅捐處核發日期應該
25 是在11月份。（問：你是收到土地增值稅繳款書實才知道正
26 確的土地增值稅金額？）是。（問：你收到稅單後有無通知買
27 賣雙方實際增值稅金額？何時通知的？）我有跟賣方那邊說，
28 大概也是11月份，我應該是跟蔡秋雄的女兒講的。（問：他
29 女兒怎麼講？）應該是我的助理通知的。（問：賣方知道後有
30 無什麼反應？）沒有特別說什麼。（問：你通知他們後直到12
31 月4日點交確認這段期間，兩造有無就土地增值稅的部分爭

01 執？)沒有。(問：點交確認書上的特別注意事項下方這些解
02 款行、帳戶、戶名跟金額都是你寫的吗？)對，是我寫的。
03 (問：第三行上你所寫的525,711元是指多出來的土地增值稅
04 金額嗎？)對。(問：為何會記載匯款給吳秋屏？他是何
05 人？)他是買方指定的人。(問：你當時有無跟雙方說明這筆
06 525,711元是估算後因為土地增值稅少繳，由買方指定之人
07 收受？)有，當天蔡秋雄跟他太太蔡李杏鈺，還有他女兒都
08 有在場。(問：所以是你填上去這三欄內容後，蔡秋雄、蔡
09 李杏鈺在賣方簽章欄上面簽章的？還是他們先簽章你才填寫
10 上去？)是我填完他們才簽章。…(問：依照你剛剛的說法，
11 賣方既然說要實拿，剩下的就歸買方所有，是否如此？)
12 對。(問：餘款不是應該匯款給買方，為何匯給第三人？)是
13 買方指定的。(問：當時賣方有無同意實拿4450萬元，剩下
14 的歸買方或是買方指定的第三人？)他有同意，不然他不
15 會簽名」等語(見本院卷第222至226頁)明確，足認參加人於10
16 9年12月4日簽立上開點交確認書時，經證人林亭媛說明前開
17 土地增值稅找補金額525,711元歸屬，亦同意該525,711元匯
18 款至原告所指定之第三人吳秋屏帳戶。基此，原告主張買賣
19 價金5,508萬元扣除參加人實拿4,450萬元，剩餘金額用於繳
20 納土地增值稅、交易成本後，不足部分由原告補足，若有剩
21 餘應歸屬於原告，為參加人所明知並同意，應屬可採。從
22 而，地政士林亭媛於參加人於點交確認書簽章後，將該點交
23 確認書以傳真方式通知被告，被告則於109年12月7日收受，
24 為兩造所不爭。則被告即負有交付525,711元予原告之義
25 務，不得遽因參加人事後翻覆，擅自於點交確認書修改而以
26 撥款指示不一為由，拒絕交付該款項予原告。

27 (四)至參加人雖主張系爭契約第5條約定土地增值稅由參加人負
28 擔，故土地增值稅如有超過應歸賣方即參加人所有云云。然
29 按土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人徵收之，
30 土地法第182條前段固有明文。惟上開規定，並不排除契約
31 當事人間關於增值稅由買受人負擔而以出賣人名義向政府繳

納之特約（最高法院66年台上1195號判例參照）。查系爭土地買賣契約既約定參加人實拿4,450萬元，並將土地增值稅預估計入土地總價，足見買賣雙方之真意係由買受人負擔而以出賣人名義向政府繳納，是參加人以此主張土地增值稅如有超過應歸賣方即參加人所有云云，自非可採。從而，原告主張被告應交付525,711元，即屬有據。

(五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。民法第229條第1項定有明文。查依履約保證申請書第八條第四項約定，就信託專戶價金因生爭議而無法撥款時，計息方式為依信託專戶銀行所公告之活期存款利率，此有不動產買賣價金履約保證申請書在卷可稽(見本院卷第31頁)。又依被告信託專戶銀行中國信託商業銀行活期存款年利率為0.01%，此有利率查詢表在卷可參(見本院卷第213頁)，則原告請求被告受通知撥款之日即109年12月7日之翌日即109年12月8日起至清償日止按年利率0.01%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告請求被告給付525,711元，及自109年12月8日起至清償日止，按週年利率百分之0.01計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件判決之事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後對判決結果均無影響，爰不另一一贅述，併此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保，分別請求宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准許之。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 12 日
民事第一庭法 官 楊明箴

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 19 日
02 書記官 劉亭筠