臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第711號

原　　告　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　鄭亨偉

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

主　文

原告之訴及假執行之聲均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。查訴外人栗林建設有限公司(下稱栗林公司)先於民國(下同)110年5月7日向被告提起本院110年度訴字第513號請求交付款項訴訟，原告則於110年7月26日對被告提起本件訴訟，經核兩案原告均係請求被告交付兩案原告間於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，足認爭點皆屬共通且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、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為

本案之言詞辯論者，應得其同意。又訴狀送達後，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、第262條定有明文。本件原告提起訴訟，原訴之聲明請求：「一、原告蔡秋雄、蔡李杏鈺請求被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）給付買賣價金尾款新臺幣(下同)525,711元，並自109年12月7日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。二、原告蔡秋雄、蔡李杏鈺請求被告給付遲延利息243,655元。」，嗣於110年10月14日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明第一項為：「被告應給付原告525,711元，及自109年12月8日起至清償日止，按年利率0.01%計算之利息。」，並撤回訴之聲明第二項，有言詞辯論筆錄在卷可稽(見本院卷第121頁)。核屬訴之撤回及應受判決事項聲明之減縮，揆諸前揭規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於109年9月19日與訴外人栗林公司簽訂土地買賣契約，由原告出售坐落新竹縣○○市○○段000地號、205地號土地(下稱系爭土地)，土地買賣價金為5,508萬元含土地增值稅，雙方並於買賣契約第3條約定買賣價金給付方法，第5條約定土地增值稅由原告負擔。原告備證協同辦理過戶後，被告聲稱受訴外人栗林公司通知，明確以買賣雙方對於出售尾款支付內容有歧異拒絕給付買賣尾款525,711元。嗣經原告分別寄發存證信函說明關於不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書(賣方)為原告所出具所填寫之退稅帳戶既然有誤，賣方即原告及時更正為賣方所出具，亦屬賣方權利，訴外人栗林公司不得以此為理由通知被告拒絕付款，被告亦不得執以拒絕付款。依買賣契約書第8條第2項說明甲乙雙方無債務不履行情事，並依買賣契約完成點交並簽妥不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書(本確認書僅供備查之用非被告辦理價金撥款之必要條件)，被告就前

開價錢、前開事實認證及完成專戶價金結算後即辦理價金撥款。是依上開約定，被告及訴外人栗林公司已有違約之嫌。

(二)系爭土地買賣價金確實約定為5,508萬元，土地增值稅由賣方負擔，實際上金額也是多退少補，但溢算之土地增值稅退費應退給賣方即原告，與訴外人栗林公司或第三人無關。增值稅由賣方負擔，可是買賣雙方可以私下約定，只不過私下約定不能在法律上為抗辯。原告認增值稅既由賣方負擔，則繳交土地增值稅後之差額應由原告找補，是有寫到契約裡面，是因為當時買賣雙方並沒有說到增值稅找補後要給買方。另原告於簽訂系爭契約時已討論每坪土地售價為每坪45萬5,000元，並無說過「所有費用扣掉不可以動到4,450萬元」等語，此部分證人林亭媛所述不實在，4,450萬元係代書與訴外人栗林公司之意見，原告確實有提到每坪多少錢成交，並無提到實拿4,450萬元。至於點交確認書自始均在原告處，故原告係修改點交確認書正本之後傳真給被告，並非在影本修改。而證人林亭媛於稅捐處核定土地增值稅後並未用電話通知原告，且原告與訴外人栗林公司在簽約後對增值稅找補部分有很大的爭執，原告要求按照契約履行，證人此部分陳述為不實在。至點交確認書上所載匯款到第三人吳秋屏帳戶係訴外人栗林公司與代書之合意，原告填寫時不知原委，就原告而言，只要取得買賣價金5,508萬元即可，在第三人吳秋屏取得退稅後，認為伊會將退稅款給付予原告，原告始於點交確認書後簽名，然買賣確認書為原告指定匯款之權利，所以原告認為退稅款應該退到自己帳戶，並後來了解5,508萬須加上退稅款才可以拿到全部買賣價金，始有更改點交確認書之行為。

(三)據此，原告依系爭契約及債務不履行之法律關係提起本件訴訟，並聲明：

1、被告應給付原告525,711元，及自109年12月8日清償日止，按年利率0.01%計算之利息。

2、訴訟費用由被告負擔。

3、原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告受原告與訴外人栗林公司共同委任辦理其間交易系爭土地之不動產買賣價金履約保證業務即擔任付款中間人，該案目前尚有525,711元尚未結清，而被告依不動產買賣價金履約保證申請書第5條第8項及第3條第4項約定，於不動產買賣雙方即原告與訴外人栗林公司雙方間爭訟尚未釐清前，暫停專戶內爭議款項之撥付乃符合上開申請書約定債之本旨，並無債務不履行之情事。

(二)退步言，倘認被告暫停撥付525,711元給原告屬債務不履行，依申請書第8條第4項約定，兩造間有約定利率為中國信託商業銀行活存利率0.01%，不適用法定利率5%等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告以其所有坐落於新竹縣○○市○○段000○000地號土地，與訴外人栗林公司於109年9月19日簽訂系爭土地買賣契約書，約定買賣價金為5,508萬元。

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

(三)原告於109年12月4日簽立「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書」買賣總價金扣除該確認書摘要欄所示金額後，出賣人已實收44,992,811元。

(四)兩造同意引用本院110年度訴字第513號證據資料。

四、本院之判斷：

原告主張與訴外人栗林公司簽訂系爭土地買賣契約，並共同委任被告辦理買賣價金履約保證，嗣系爭土地業經點交完畢，並由被告交付土地買賣價金44,992,811元予原告乙節，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書影本在卷可參(見本院卷第21至51頁)，應認原告此部分之主張為真。原告又主張系爭土地之增值稅經新

竹市稅務局核算後之差額款525,711元應由其受領，被告應依不動產買賣價金履約保證申請書第8條第2項撥付原告，被告則以前詞置辯，則本件爭點厥為：原告請求被告應給付525,711元有無理由？

(一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，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實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事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合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）。又解釋契約，應斟酌立約當時之情形，及一切證據資料以為斷定標準，庶不失契約之真意（最高法院86年度台上字第2756號判決意旨）。

(二)本件原告雖以系爭不動產買賣契約第5條第1款約定：「土地增值稅由乙方(即原告)負擔。」，主張買賣價金為5,508萬元，扣除經核定後之土地增值稅10,008,241元及交易成本後後，尚能取得土地增值稅找補之525,711元云云。惟查，證人即辦理系爭土地買賣及所有權移轉登記事宜之地政士林亭媛到庭證述：「(問：兩造的簽約過程你有無參與？還是只是簽約當天幫他們擬定契約書？)雙方斡旋過程我沒有參與，是兩造談得差不多，簽約當天我才受理。(問：這件是否透過房屋仲介成交？)應該有一個中間人，應該不是仲介，我也不認識他。(問：5508萬元這個金額是如何計算？)當天要簽約之前有跟雙方確認，賣方當時有表示所有他依法應該要支付的稅金、土地增值稅、鑑界相關的費用扣除後剩下的金額他要拿到4450萬元，增值稅的部分，我當時先以稅捐處網站上的計算方式計算估算後1053萬多元，確實金額我不記得了，再加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去？）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給僑馥建經公司。」等語（見本院卷第142至145

頁）。查證人林亭媛為系爭買賣之承辦地政士，與買賣雙方間均無利害關係，衡情應無故為虛偽證述之必要，所為證詞應堪採信。是原告主張系爭土地買賣僅約定買賣總價為5,508萬元，其並未要求實拿4,450萬元云云，已有可疑。

(三)再者，系爭不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書(賣方)「摘要/金額」欄記載，買賣價金5508萬元加計利息204元再逐一扣除核定之土地增值稅10,008,241元、地價稅33,104元、履約保證費33,048元、地政士費用及代支費13,000元後，出賣人實收金額44,992,811元；另出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號00000000000號金額500萬元，而其他經賣方同意從賣方可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行關西分行帳號00000000000號金額19,733,550元、戶名蔡秋雄關西郵局00000000000000號金額19,733,550元、戶名吳秋屏國泰世華竹北分行帳號000000000000號525,711元，並經賣方即原告蔡秋雄、蔡李杏鈺簽名確認無訛，有點交確認單在卷可參(見本院卷第53頁)，合計原告上開所受領款項為4,4467,100元，與證人林亭媛所述原告要求實拿4,450萬元相當。又，證人林亭媛證稱：「(問：你是何時核算出正確的增值稅金額？)稅捐處核算，稅單上面有核發的日期，稅單共有兩頁，第一頁是地政事務所收執，那張有核發日期，我手上是第二聯只有查詢有無欠稅的日期，稅捐處核發日期應該是在11月份。(問：你是收到土地增值稅繳款書實才知道正確的土地增值稅金額？)是。(問：你收到稅單後有無通知買賣雙方實際增值稅金額？何時通知的？)我有跟賣方那邊說，大概也是11月份，我應該是跟蔡秋雄的女兒講的。(問：他女兒怎麼講？)應該是我的助理通知的。(問：賣方知道後有無什麼反應？)沒有特別說什麼。(問：你通知他們後直到12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執？)沒有。(問：點交確認書上的特別注意事項下方這些解款行、帳戶、戶名跟金額都是你寫的嗎？)對，是我寫的。

(問：第三行上你所寫的525,711元是指多出來的土地增值稅金額嗎？)對。(問：為何會記載匯款給吳秋屏？他是何人？)他是買方指定的人。(問：你當時有無跟雙方說明這筆525,711元是估算後因為土地增值稅少繳，由買方指定之人收受？)有，當天蔡秋雄跟他太太蔡李杏鈺，還有他女兒都有在場。(問：所以是你填上去這三欄內容後，蔡秋雄、蔡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上去？)是我填完他們才簽章。…(問：依照你剛剛的說法，賣方既然說要實拿，剩下的就歸買方所有，是否如此？)對。(問：餘款不是應該匯款給買方，為何匯給第三人？)是買方指定的。(問：當時賣方有無同意實拿4450萬元，剩下的歸買方或是買方指定的第三人？)他有同意，不然他不會簽名」等語(見本院卷第222至226頁)明確，足認原告於109年12月4日簽立上開點交確認書時，業經證人林亭媛當面說明前開土地增值稅找補金額525,711元歸屬，且原告亦同意該525,711元匯款至栗林公司所指定之第三人吳秋屏帳戶。其主張填寫時不知原委，以為第三人吳秋屏取得退稅後會將退稅款給付予賣方云云，顯違常情，不足採信。

(四)原告又主張系爭買賣契約第5條約定土地增值稅由原告負擔，故土地增值稅如有超過應歸賣方即原告所有，故其與訴外人栗林公司或代書林亭媛就土地增值稅找補之歸屬有爭執並錄音云云。然按土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人徵收之，土地法第182條前段固有明文。惟上開規定，並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年台上1195號判例參照）。查系爭買賣契約既約定原告實拿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，是原告以此主張土地增值稅如有超過應歸賣方即其所有云云，自非可採。此外，原告迄至本件言詞辯論終結前均未提出錄音檔或錄音譯文，另其於110年1月間委由訴訟代理人所寄發之新竹英明街郵局

第11號、第28號存證信函(見本院卷第55至73頁)，僅係向被告表示該筆款項應歸屬原告，並不能遽此否定109年12月4日原告於點交確認單上簽名之效力，附此敘明。

五、綜上，原告主張土地增值稅找補金額525,711元為買賣價金之一部，被告應給付其525,711元，尚乏所據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　劉亭筠