

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第349號

原告 許春堂
訴訟代理人 李淑女律師
被告 親嘉開發股份有限公司

兼
法定代理人 張鈞豪
共同
訴訟代理人 吳志豪

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告親嘉開發股份有限公司應給付原告新臺幣104萬6,634元，及自民國114年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告張鈞豪應給付原告新臺幣104萬6,634元，及自民國114年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，同免給付責任。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之14，餘由原告負擔。
- 六、第一、二項部分於原告以新臺幣34萬9,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣104萬6,634元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時主張除被告前繳納之房地合一

01 稅外，原告已補繳新臺幣（下同）104萬6,634元之房地合一
02 稅，又扣抵稅額665萬3,797元之利益應由原告享有，與被告
03 無涉，故被告尚應負擔之房地合一稅為770萬431元，爰依系
04 爭買賣契約及同意書之法律關係請求被告給付770萬431元等
05 語（本院卷第9頁），嗣於本院民國114年10月15日就扣抵稅
06 額665萬3,797元部分，追加民法第179條規定為請求權基礎
07 （本院卷第103頁），核其主張均係扣抵稅額665萬3,797元
08 之利益應由原告享有之同一基礎事實，符合上揭規定，應予
09 准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：原告與被告親嘉開發股份有限公司（下稱親嘉公
12 司）前於110年7月13日簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣
13 契約），約定由原告將所有坐落臺中市○○區○○段000000
14 ○000000地號土地及其上建物出賣予被告親嘉公司，買賣價
15 金為5,118萬3,000元，依系爭買賣契約第3條約定，前開買
16 賣所生之房地合一稅應由被告親嘉公司負擔；又被告張鈞豪
17 即被告親嘉公司之法定代理人於翌日簽立同意書（下稱系爭
18 同意書），約定系爭買賣契約申報房地合一稅後，如有多出
19 應繳稅費由被告張鈞豪負擔。因被告親嘉公司係以5,118萬，
20 000元申報房地合一稅，而未將房地合一稅之稅金2,200萬1,
21 219元計入買賣價額申報，財政部中區國稅局因而寄發個人
22 房屋土地交易所得稅申報核定通知書予原告，又原告有重購
23 自住房地，因而扣抵之稅額為665萬3,797元，經扣抵後，尚
24 應補繳稅額為104萬6,634元。扣抵稅額665萬3,797元之利益
25 係因原告2年內有購買新房、以大換小，故應由原告享有，
26 與被告無涉，是除被告前已繳納之房地合一稅外，被告尚應
27 負擔之房地合一稅額為770萬431元。爰依系爭買賣契約及系
28 爭同意書之法律關係、民法第179條規定提起本件訴訟等
29 語。並聲明：（一）被告親嘉公司應給付770萬431元，及自起訴
30 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
31 利息；（二）被告張鈞豪應給付770萬431元，及自起訴狀繕本送

01 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)
02 前二項給付，如有任一被告為全部或一部給付者，另一被告
03 於該給付範圍內，同免給付之義務；(四)願供擔保，請准宣告
04 假執行。

05 二、被告則以：兩造之真意係被告同意以買賣價金5,118萬3,000
06 元為計算標準負擔房地合一稅，而被告親嘉公司業已依約繳
07 納稅額1,430萬788元，原告請求被告給付770萬431元自無理
08 由；又財政部中區國稅局將房地合一稅計入買賣價金之依據
09 有疑義，且計算稅額亦與核定內容不符；如認財政部中區國
10 稅局計算正確，亦應扣除重購退稅之金額等語，資為抗辯。
11 並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利益判決，願供擔保，
12 請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷第102至103頁，並由本院依卷證
14 及論述為部分文字修正）：

15 (一)原告與被告親嘉公司於110年7月13日簽立系爭買賣契約（本
16 院卷第15至18頁），約定由原告將所有坐落臺中市○○區○
17 ○段000000○000000地號土地及其上建物出賣予被告親嘉公
18 司，買賣價金為5,118萬3,000元。依買賣契約第3條約定，
19 買賣所生之房地合一稅由被告親嘉公司負擔。

20 (二)被告張鈞豪即被告親嘉公司之法定代理人於110年7月14日簽
21 立系爭同意書（本院卷第21頁），約定原告未來就本件買賣
22 契約申報房地合一稅後，如有產生應繳稅費由被告張鈞豪負
23 擔。

24 (三)被告親嘉公司以5,118萬3,000元申報房地合一稅，並繳納房
25 地合一稅1,430萬788元。經財政部中區國稅局核定本件買賣
26 交易出售價額應為7,318萬4,219元，並以此計算房地合一稅
27 為2,200萬1,219元。因原告有重購自住房地，可扣抵稅額66
28 5萬3,797元，經扣抵後，財政部中區國稅局通知尚應補繳稅
29 額為104萬6,634元，原告業已如數補繳。

30 四、得心證之理由：

31 (一)原告依系爭買賣契約及同意書請求被告給付770萬431元，有

01 無理由？被告抗辯兩造之真意係以買賣價金5,118萬3,000元
02 計算被告應負擔之房地合一稅，是否可採？又被告抗辯原告
03 請求金額應扣除重購退稅之金額665萬3,797元，是否有理？

04 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
05 辭句，民法第98條定有明文。解釋契約，須探求當事人立約
06 時之真意，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求
07 外，應通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交
08 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
09 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
10 斷之基礎（最高法院112年度台上字第2002號判決意旨參
11 照）。

12 2.次按所得稅法第4條之4第1項規定：「個人及營利事業交易
13 中華民國105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地
14 或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其
15 交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵
16 所得稅。」；同法第7條第4項規定：「本法稱納稅義務人，
17 係指依本法規定，應申報或繳納所得稅之人。」；同法第14
18 條之5第4項則規定：個人有房屋、土地交易所得或損失，不
19 論有無應納稅額，應於期限內辦理申報，並繳納稅額。是本
20 件房屋、土地交易所應納之所得稅即房地合一稅，依前
21 開規定，賣方即原告為法定納稅義務人。而依系爭買賣契約
22 第3條第3項約定：「…本約所訂稅費如應歸責乙方（按指原
23 告，下同）繳納而乙方未如期繳納，致影響甲方（按指被告
24 親嘉公司）申辦移轉登記時，乙方同意甲方先代為繳納，並
25 逕由應付價款中扣除…前開稅賦為土地增值稅、地價稅、房
26 屋稅。另本件買賣所產生之房地合一稅由甲方負擔。（登記
27 完畢後30日內由甲方申報）」；又系爭同意書記載：「若未
28 來賣方許春堂先生依民國110年7月13日簽訂之買賣契約申報
29 房地合一稅，申報後如有產生應繳稅費則全數由買方張鈞豪
30 先生負擔」，有系爭買賣契約、系爭同意書（本院卷第15至
31 18、21頁）可稽，本件買賣原應由原告繳納房地合一稅，兩

01 造既載明本件買賣所生之房地合一稅全數由被告負擔，而為
02 稅金轉嫁之約定，應認兩造之真意為將該買賣所生之房地合
03 一稅稅金均轉嫁給被告，是國稅局所徵收之房地合一稅稅金
04 1,534萬7,422元（即被告親嘉公司已繳納之1,430萬788元，
05 加計命補繳之104萬6,634元）自應全數由被告負擔。

06 3.被告固辯稱：國稅局將房地合一稅計入買賣價金之依據有疑
07 義，且兩造之真意係以買賣價金5,118萬3,000元計算被告應
08 負擔之房地合一稅等語，然國稅局核定本件買賣交易出售價
09 額應為7,318萬4,219元，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項
10 (三)），又財政部中區國稅局臺中分局以114年9月11日中區國
11 稅臺中綜所字第1140159053號函文（本院卷第85至87頁）說
12 明被告親嘉公司負擔之房地合一稅應認是買賣對價之一部
13 分，因而核定房地出售價額為7,318萬4,219元。經查：稅捐
14 核課之性質為行政處分，就此如有爭執，自應循行政爭訟程
15 序解決，而非審理私權之普通法院所可審認，是被告以國稅
16 局核課之稅額有疑義為抗辯，自屬無憑；又兩造之真意為買
17 賣所生之房地合一稅稅金負擔均由原告轉嫁給被告等情，已
18 認定如上，而被告縱因不諳、誤解房地合一稅核課之基礎，
19 亦無從認定兩造真意為被告所負擔者以買賣價金5,118萬3,0
20 00元計算為限，是被告所辯，並不足採。

21 4.又被告抗辯：原告請求金額應扣除重購退稅之金額665萬3,7
22 97元等語，而原告主張：被告應負擔者為國稅局核課之房地
23 合一稅2,200萬1,219元，原告因重購自住房地所扣抵之稅額
24 665萬3,797元應由原告享有，與被告無涉等語。按所得稅法
25 第14條之8第1項規定：「個人出售自住房屋、土地依第14條
26 之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交
27 易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住
28 房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年
29 內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計
30 算退還。」，是原告如有自住房地重購之情形，自得依前開
31 規定申請扣抵稅額，而原告符合前開規定，申請扣抵稅額

01 後，其依法所負擔之房地合一稅稅額應為按所得稅法第14條
02 之5規定所計算之稅額扣除前開可扣抵稅額後之金額。查：
03 兩造所約定之內容為稅金負擔之轉嫁，又原告所應負擔之稅
04 金既為扣除665萬3,797元之金額，則所轉嫁予被告負擔者自
05 係扣除665萬3,797元後之金額即1,534萬7,422元（22,001,2
06 19-6,653,797=15,347,422），是被告負擔之稅金應扣除6
07 65萬3,797元，而原告主張應加計665萬3,797元，應屬無
08 憑。

09 5.綜上，國稅局向原告徵收之房地合一稅稅金1,534萬7,422元
10 應由被告負擔，而被告親嘉公司已納1,430萬788元，是原告
11 依系爭買賣契約及同意書請求被告給付差額104萬6,634元
12 （15,347,422-14,300,788=1,046,634），應有理由；逾
13 此範圍之請求，則無理由。

14 (二)原告依民法第179條之規定請求被告給付665萬3,797元，是
15 否有理？

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
18 179條定有明文。

19 2.經查：被告所應負擔者為原告依法所應負擔之房地合一稅稅
20 額即按所得稅法第14條之5規定所計算之稅額扣除前開可扣
21 抵稅額後之金額等情，業已認定如上，是扣抵稅額665萬3,7
22 97元本非被告所應負擔之範疇，自難謂被告受有665萬3,797
23 元之利益。稽此，原告主張被告受有665萬3,797元不當得
24 利，依前開規定請求返還，難認有理。

25 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
29 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
30 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
31 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據

01 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有
02 明文。查：原告對被告之本件債權，核屬無確定期限之給
03 付，原告既起訴請求被告給付，且起訴狀繕本已於114年6月
04 12日送達被告（本院卷第39頁），然被告迄未給付，依前揭
05 規定，被告自收受起訴狀繕本後即負遲延責任。則原告請求
06 自同年月13日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之
07 遲延利息，於法自屬有據。

08 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約及系爭同意書之法律關係，
09 請求(一)被告親嘉公司應給付104萬6,634元，及自114年6月13
10 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告
11 張鈞豪應給付104萬6,634元，及自114年6月13日起至清償日
12 止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)前二項給付，如有
13 任一被告為全部或一部給付者，另一被告於該給付範圍內，
14 同免給付之義務，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理
15 由，應予駁回。

16 六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免
17 為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之
18 。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因失所附麗，應予駁
19 回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
21 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
23 段。

24 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
25 民事第六庭 法 官 蔡汎沂

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
28 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
31 書記官 陳宇萱