

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上字第61號

上訴人 許春堂

訴訟代理人 李淑女律師

被上訴人 親嘉開發股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

訴訟代理人 許凱琚

被上訴人 張鈞豪

共 同

訴訟代理人 賴恭利律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年1月13日臺灣臺中地方法院114年度重訴字第349號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項至第四項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人親嘉開發股份有限公司應再給付上訴人新臺幣665萬3,797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、被上訴人張鈞豪應再給付上訴人新臺幣665萬3,797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。

四、前二項給付，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，同免給付責任。

五、第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，均由被上訴人負擔。

六、本判決所命給付，於上訴人以新臺幣221萬7,932元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣665萬3,797元為上訴人預

01 供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但
04 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
05 項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審依其與被
06 上訴人親嘉開發股份有限公司（下稱親嘉公司）簽訂之不動
07 產買賣契約（下稱系爭買賣契約）第3條約定，及依民法第1
08 79條規定，擇一請求親嘉公司為給付；另依親嘉公司法定代
09 理人即被上訴人張鈞豪（與親嘉公司合稱被上訴人）簽立之
10 同意書（下稱系爭同意書，與系爭買賣契約第3條約定合稱
11 系爭約定），及依民法第179條規定，擇一請求張鈞豪為給
12 付，並依不真正連帶債務之法律關係，聲明被上訴人應不真
13 正連帶給付上訴人新臺幣（下同）665萬3,797元本息；嗣於
14 本院就上開聲明追加依民法第227條規定適用第226條規定之
15 不完全給付債務不履行損害賠償法律關係，及依民法第184
16 條規定之侵權行為損害賠償法律關係，而為請求（見本院卷
17 第174至181頁），核其追加之新訴與原訴請求之基礎事實同
18 一，依前述規定，程序上應予准許。

19 二、上訴人主張：

20 （一）伊與親嘉公司於民國110年7月13日簽立系爭買賣契約，約定
21 由伊以總價5,118萬3,000元將如附表所示房地（下稱系爭房
22 地）出賣予親嘉公司（下稱系爭買賣），並於系爭買賣契約第
23 3條約定，系爭買賣所生之房地合一稅由親嘉公司負擔及申
24 報；親嘉公司法定代理人張鈞豪亦於翌日簽立系爭同意書予
25 伊，同意若未來伊依系爭買賣契約申報房地合一稅後，如有
26 產生應繳稅費，則全數由張鈞豪負擔。系爭買賣之房地合一
27 稅既約定由買方負擔，屬買賣價金之一部分，即應計入賣方
28 出售價格，詎親嘉公司僅以5,118萬3,000元申報，並依此計
29 算繳納房地合一稅1,430萬788元。嗣伊在2年內即111年11月
30 1日另購自住房地而申請重購退稅，財政部中區國稅局（下
31 稱中區國稅局）查核發現本件房地合一稅應納稅額為2,200

萬1,219元，並核定通知伊：上開應納稅額，扣除重購自住
房地扣抵稅額（下稱系爭重購扣抵稅額）665萬3,797元及申
報已自繳稅額1,430萬788元後，應補繳104萬6,634元。是關
於系爭重購扣抵稅額665萬3,797元，伊得依系爭買賣契約第
3條約定，請求親嘉公司負擔給付；並得依系爭同意書約
定，請求張鈞豪負擔給付；渠等間為不真正連帶債務關係。
又親嘉公司、張鈞豪依系爭約定應負擔房地合一稅2,200萬
1,219元，因被上訴人短報，因而短少繳納665萬3,797元（
70萬431元稅額扣除被上訴人於本院不爭執應負擔之補稅額1
04萬6,634元之餘額）而受有利益，致伊受有無法退稅665萬
3,797元之損害，伊亦得依民法第179條規定，請求渠等不真
正連帶返還不當得利。爰依系爭約定及民法第179條規定，
擇一請求被上訴人不真正連帶給付665萬3,797元，及加計自
起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審就此部分為
上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴；原審其餘
判命被上訴人不真正連帶給付104萬6,634元本息部分，業經
被上訴人撤回上訴而已確定，不予贅述）。

(二)於本院補稱：被上訴人未依法合法申報繳納系爭買賣之房地
合一稅2,200萬1,219元，而僅以買賣價金5,118萬3,000元申
報，及僅繳納房地合一稅1,430萬788元，自有可歸責於被上
訴人之不完全給付債務不履行及侵權行為情事，爰追加依民
法第227條規定(依同法第226條規定行使權利)之不完全給付
債務不履行損害賠償法律關係，及依民法第184條規定之侵
權行為損害賠償法律關係，請求為同上聲明。並上訴聲明：
(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)親嘉公司應再給付
上訴人665萬3,797元及自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)張鈞豪應再給付上訴人665萬
3,797元及自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。(四)前二項給付，如任一被上訴人為給付時，
其他被上訴人於其給付範圍內，同免給付責任。(五)願供擔
保請准宣告假執行。

01 三、被上訴人則以：伊等依系爭約定所負擔之給付義務，為繳納
02 未來經稅務機關最終核定之房地合一稅，而中區國稅局000
03 年0月0日第0000000000號個人房屋土地交易所得稅申報核定
04 通知書(下稱114年核定通知書)，認定上訴人應補繳之房地
05 合一稅額僅104萬6,634元，並非770萬431元。親嘉公司前既
06 已申報繳納房地合一稅1,430萬788元，被上訴人並已於本院
07 審理期間，就中區國稅局通知補繳之104萬6,634元本息，匯
08 付予上訴人，則被上訴人已盡系爭約定之給付義務，上訴人
09 仍依系爭約定請求伊等負擔系爭重購扣抵稅額665萬3,797
10 元，自屬無理。又不論是否有重購退稅之情事，伊等依系爭
11 約定，應僅負責為上訴人繳納不足額房地合一稅104萬6,634
12 元之補稅額。伊等此部分之給付責任，係經兩造合意以契約
13 約定而來，並非無法律上之原因，難謂伊等有何不當得利。
14 另上訴人於本院準備程序終結後始追加新訴訟標的，違反失
15 權規定，不同意其訴之追加等語，資為抗辯。並答辯聲明：
16 (一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
17 假執行。

18 四、兩造不爭執事項(見本院卷第69、186至187頁)：

19 (一)上訴人與親嘉公司於000年0月00日簽立系爭買賣契約，約定
20 由上訴人將其所有系爭房地出賣予親嘉公司，買賣價金為5,
21 118萬3,000元。依系爭買賣契約第3條約定，系爭買賣所生
22 之房地合一稅由親嘉公司負擔。

23 (二)張鈞豪即親嘉公司之法定代理人於000年0月00日簽立系爭同
24 意書，約定上訴人未來就系爭買賣契約申報房地合一稅後，
25 如有產生應繳稅費由張鈞豪負擔。

26 (三)親嘉公司以5,118萬3,000元申報房地合一稅，並繳納房地合
27 一稅1,430萬788元。經中區國稅局核定系爭買賣交易出售價
28 額應為7,318萬4,219元，且房地合一稅為2,200萬1,219元。
29 因上訴人有重購自住房地，可扣抵系爭重購扣抵稅額665萬
30 3,797元，經扣抵後，中區國稅局通知尚應補繳稅額為104萬
31 6,634元，上訴人於115年3月30日已補繳。

01 五、本院之判斷：

02 (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
03 辭句，民法第98條定有明文。是解釋契約，須探求當事人立
04 約時之真意，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求
05 外，應通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交
06 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
07 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
08 斷之基礎(最高法院112年度台上字第2002號判決意旨參
09 照)。

10 (二)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
11 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
12 或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其
13 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
14 所得稅。」；同法第7條第4項規定：「本法稱納稅義務人，
15 係指依本法規定，應申報或繳納所得稅之人。」是本件買賣
16 所得應納之所得稅即房地合一稅，依前開規定，賣方即上訴
17 人為法定納稅義務人。查系爭買賣契約第3條約定：「……
18 本件買賣所產生之房地合一稅由甲方(即親嘉公司，下同)負
19 擔。（登記完畢後30日內由甲方申報）」；又系爭同意書記
20 載：「若未來賣方許春堂先生依民國000年0月00日簽訂之買
21 賣契約申報房地合一稅，申報後如有產生應繳稅費則全數由
22 買方張鈞豪先生負擔」，有系爭買賣契約、系爭同意書附卷
23 可憑（見原審卷第15至18、21頁）。上訴人既各與親嘉公
24 司、張鈞豪間有上述約定，則依系爭約定，兩造間已約定將
25 系爭買賣所生之房地合一稅，轉嫁由被上訴人負擔。

26 (三)查系爭買賣契約所記載之買賣價金固為5,118萬3,000元，且
27 親嘉公司於111年3月24日係按上開買賣價金金額自行申報繳
28 納房地合一稅1,430萬788元，此有上訴人提出之個人房屋土
29 地交易所得稅申報書附卷可憑(見原審卷第23至24頁)。惟有
30 關係爭買賣之房地合一稅，其核課之標準，本應由稅捐稽徵
31 機關依法核定，則被上訴人依約應負擔之房地合一稅金額，

01 自應以稅捐稽徵機關核定為準，始符合系爭約定條款文意。
02 而本件因買受人親嘉公司同意系爭買賣所生之房地合一稅由
03 其負擔，嗣經中區國稅局核定系爭買賣交易出售價額應為7,
04 318萬4,219元，且房地合一稅應納稅額為2,200萬1,219元，
05 並於114年核定通知書就調整原因說明：「臺端原申報交易
06 項目序號1. 成交價額51,183,000元，經核定為73,184,210
07 元。臺端原申報交易項目序號1可減除成本10,023,603元，
08 經核定為10,023,593元。臺端原申報重購自住房地扣抵稅款
09 0元，經核定為6,653,797元。調整理由及法令依據(含推計
10 課稅)：依納稅者權利保護法第14條第1項、所得稅法第14
11 條之4、第14條之6及第14條之8規定調整，調整理由如下：
12 1. 本案房地合一稅由買方(親嘉公司)負擔，屬買賣對價之
13 一部分，應計入賣方(○○○)出售價格，出售價格調整為7
14 3,184,219元。2. 本案申請重購退稅、以大換小，舊屋及新
15 屋部分面積曾供泰瑞畜產行營業設籍使用，依營業及自住面
16 積拆算後，重購自住房地扣抵稅額為6,653,797元」；嗣上
17 訴人申請復查後，業經中區國稅局於000年0月00日為復查駁
18 回之決定，此有上訴人提出之中區國稅局114年核定通知書
19 及000年0月00日復查決定書附卷可憑(見原審卷第25至26
20 頁、本院卷第101至108頁)。上訴人對中區國稅局之復查決
21 定未再提起訴願，該復查決定已確定；被上訴人於本院亦表
22 示對上開復查決定無意見(見本院卷第90頁)。又經原審函
23 查結果，中區國稅局臺中分局000年0月00日中區國稅臺中綜
24 所字第0000000000號函(下稱0000000000號函)之說明二表
25 示：財政部賦稅署000年0月00日臺稅所得字第0000000000
26 號函(下稱財政部賦稅署107年函)：「說明二、依『房地
27 合一課徵所得稅申報作業要點』第10點規定，……；次依土
28 地稅法第5條規定，土地有償移轉者，其土增稅應由原所有
29 權人負擔，依此，如經查明買受人實際負擔原所繳納之土增
30 稅，確屬買賣對價之一部分，應計入原所有權人之出售價
31 格，亦為買受人之取得成本。」等語。0000000000號函之說

明三亦說明：本案依上訴人（出售人）與親嘉公司（買受人）簽訂系爭買賣契約第3條約定所載，本件買賣所產生之房地合一稅由買受人負擔，參照財政部賦稅署107年函意旨，親嘉公司依約實際負擔原土地所有權人即上訴人應繳納之房地合一稅，確屬買賣對價之一部分，應計入本案原土地所有權人即上訴人之出售價格，亦為親嘉公司之取得成本等語，並檢送本案房地合一稅2,200萬1,219元之計算內容1紙在卷可憑（見原審卷第85至87頁）。則系爭買賣所生之房地合一稅之應納稅額確定為2,200萬1,219元。

(四)被上訴人對其應負擔上開補繳稅額104萬6,634元已不爭執（見本院卷第141至142頁），惟抗辯：當事人間以私法契約約定租稅負擔轉嫁於他方，則其所有關於該租稅之利益及不利益之負擔概然轉嫁於他方，此為雙方轉嫁租稅負擔之約定所當然涵攝，故上訴人得請求被上訴人負擔之房地合一稅之金額應扣除系爭重購扣抵稅額665萬3,797元等語。上訴人則主張：被上訴人應負擔房地合一稅2,200萬1,219元，系爭重購扣抵稅額665萬3,797元之租稅優惠應由上訴人享有，與被上訴人無涉等語。經查：

- 1.按所得稅法第14條之8第1項規定：「個人出售自住房屋、土地依第14條之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算5年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。」查上訴人因於系爭買賣完成移轉登記之日起算2年內，有重購自住房地情事，即有上開規定之適用。
- 2.中區國稅局於114年4月1日核定系爭房地合一稅應納稅額2,200萬1,219元，經計算扣除系爭重購扣抵稅額665萬3,797元，及申報已自繳稅額1,430萬788元後，上訴人應補繳104萬6,634元，既為兩造所不爭執，復有前述中區國稅局114年核定通知書可憑（見原審卷第25至26頁）。則系爭買賣所生之

01 房地合一應納稅額既為2,200萬1,219元，即應由親嘉公司及
02 張鈞豪各依系爭買賣契約第3條約定及系爭同意書而負擔。
03 倘親嘉公司前於111年3月間已如數申報繳納房地合一稅2,20
04 0萬1,219元，則上訴人因有前述2年內重購自用住宅而申請
05 重購退稅，中區國稅局即應退稅665萬3,797元予上訴人。況
06 查，系爭約定並未提及上訴人其後是否將有重購自用房地之
07 情事，亦無有關倘上訴人其後有重購自用房地，則被上訴人
08 依約所應負擔之房地合一稅額應予扣除重購退稅額之約定，
09 此有系爭買賣契約及同意書在卷可憑（見原審卷第15至18、2
10 1頁）。綜合上情，解釋兩造所定系爭約定之締約真意，並
11 無法認定兩造當初有「倘上訴人其後有重購自用房地，則被
12 上訴人依約所應負擔之房地合一稅額應予扣除重購扣抵稅
13 額」之意旨。是上訴人是否於系爭買賣後2年內因重購自用
14 房地，而得依所得稅法第14條之8第1項規定申請退稅，實與
15 被上訴人依系爭約定所應負擔之稅額無涉，自不因上訴人事
16 後有符合重購自用房地而得申請退稅之情形，而使被上訴人
17 依約所應負擔之房地合一稅額可得減免，並得扣除系爭重購
18 扣抵稅額。被上訴人抗辯依系爭約定所應負擔之房地合一稅
19 額應扣除系爭重購扣抵稅額，伊等僅須負擔應補稅額云云，
20 並無依據，自不可採。則上訴人主張被上訴人依系爭約定所
21 應負擔之房地合一稅應為2,200萬1,219元，扣除親嘉公司已
22 自行申報繳納之1,430萬788元，及被上訴人不爭執應負擔之
23 補繳稅額104萬6,634元外，被上訴人尚應負擔系爭重購扣抵
24 稅額665萬3,797元，為有理由。

25 (五)綜上，上訴人依系爭約定，請求親嘉公司、張鈞豪各應給付
26 上訴人665萬3,797元及均自起訴狀繕本送達翌日即114年6月
27 13日（送達日為同年月12日，見原審卷第39頁）起算之法定遲
28 延利息，及如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給
29 付範圍內，同免給付責任，為有理由。上訴人依系爭約定所
30 為上開請求，既應准許，上訴人就同上聲明，於原審另主張
31 依民法第179條規定，及於本院追加依民法第227條規定（依

第226條規定行使權利)之不完全給付債務不履行損害賠償法律關係，及依民法第184條規定之侵權行為損害賠償法律關係，而為請求，即無審酌之必要，併此敘明。

六、從而，上訴人依系爭買賣契約第3條約定，請求親嘉公司應再給付上訴人665萬3,797元，依系爭同意書，請求張鈞豪應再給付上訴人665萬3,797元，及均自000年0月00日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；前二項給付，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，同免給付責任，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。並依聲請為附條件之准、免假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

民事第五庭 審判長法官 黃綵君

法官 陳宗賢

法官 張瑞蘭

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 陳宜屏

中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

01
02

附表：

土地部分							
編號	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	權利範圍	備註
1	○○市	○○區	○○	000-00	00	1/1	
2	○○市	○○區	○○	000-00	00	1/1	
建物部分							
編號	縣市	鄉鎮市區	段	建號	建物門牌	坐落	備註
1	○○市	○○區	○○	0000	○○市○○ 區○○○○ 街00號	上述土地	包含上述 地號土地 上之未辦 保存登記 地上物在 內