臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第260號

原　　告　鄭祐欣
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　王建強律師
　　王韻茹律師
被　　告　巨信地產顧問股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蕭春美
訴訟代理人　許照生律師
複　代理人　楊倩瑜律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國110年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣22,803元，及自民國110年2月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣22,803元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之90，餘由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年9月9日與被告成立買賣契約，約定由原告先以總價新臺幣（下同）13,620,100元將坐落臺南市○○區○○段0000○0000○0地號土地（下稱系爭土地，如需區辨，各以地號稱之）應有部分各72分之11（下合稱系爭應有部分）出售予被告，再由被告整合出售予訴外人鈺進建設有限公司（下稱鈺進公司），原告已將系爭應有部分所有權辦理移轉登記完畢。依兩造所書立之協議書（下

稱系爭協議書）第二點約定，上開買賣價金為提存之價金4,911,288元加上另行支付之8,708,812元，被告應按該協議書附件一之方式給付該8,708,812元。惟被告僅於簽約時給付第一筆款項400萬元，其餘完稅後10日內應給付之400萬元及移轉登記後10日內應給付之708,812元，則由被告簽發如附表編號1、2所示本票予原告，然經原告多次催討，迄今未付。此外，被告依系爭協議書應提存4,911,288元，然被告提存之金額僅4,888,485元，自應另行給付不足之金額22,803元。

(二)另兩造於系爭協議書第四、五點約定，被告應負擔土地增值稅及房地合一稅，且嗣後有金額價差時，被告必須無條件再行找補。原本計算之房地合一稅為281,308元，由被告簽發如附表編號3所示本票予原告，然被告拖延繳納房地合一稅，原告為避免背負高額之行政罰鍰，無奈於法定期限之最後1天自行繳納1,215,211元之房地合一稅，被告自應依系爭協議書第五點約定就不足額933,903元負給付之責。

(三)因原告已就附表所示之本票聲請本票裁定，故於本件僅依系爭協議書之法律關係，請求被告給付買賣價金提存不足額22,803元及房地合一稅差額933,903元。並聲明：被告應給付原告956,706元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

(一)被告為整合系爭土地並出售予鈺進公司，遂與系爭土地共有人之一之原告於109年9月9日簽訂系爭協議書，系爭協議書明文約定被告為土地法第34條之1不同意出賣系爭土地之共有人並無申報實價登錄之義務，且依所得稅法第14條之4第3項第1款第3目、第5目及財政部106年11月17日台財稅字第10604686990號公告，應以稅率百分之20作為房地合一稅之計算標準；原告明知如此，卻執意以百分之45作為其於109年8月20日所取得系爭土地應有部分之稅率。

再者，系爭應有部分之買賣關係存在於系爭土地共有人與鈺進公司間，故應以鈺進公司與共有人間約定之價額作為實價登錄之成交價額，被告依系爭協議書於法院提存金外另行給付予原告者，至多僅為被告為磋合系爭土地共有人與鈺進公司間之買賣而另外給付原告之補償金，並非原告出賣系爭應有部分之價金，被告卻自行以錯誤之土地成交價額及錯誤之稅率申報實價登錄，導致溢繳稅額，此部分溢繳之金額已明顯超出系爭協議書之約定範圍，應由原告自行負擔。

(二)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下：

(一)原告原為系爭土地之共有人，應有部分均為72分之11。

(二)系爭土地於109年8月間經應有部分合計過半數之共有人依土地法第34條之1第1項規定，出售予訴外人鈺進公司及世昕建設股份有限公司（下稱世昕公司），系爭土地所有權並於109年11月10日移轉登記予鈺進公司及世昕公司共有，上開出售系爭土地之共有人不包含原告。

(三)兩造於109年9月9日訂立本院卷一第19至23頁所示之協議書（即系爭協議書，卷內無該協議書附件二），系爭協議書前言及第一、二項約定被告為整合系爭土地並整筆出售予鈺進公司，原告為配合被告整合土地，同意將系爭二筆土地以每坪13萬元計算出售予被告，且不負擔任何相關稅費（土地增值稅、房地合一稅、一切代辦費、規費等），兩造協議原告視為未會同方，依照存證信函內容以建地（系爭3212地號土地）每坪5萬元、道路用地（系爭3212之1地號土地）每坪1萬元出售土地予鈺進公司，除鈺進公司辦理提存在法院之4,911,288元外，其餘差價8,708,812元由被告另行支付。第三、五項則以「⑴稅率依財政部106年11月17日台財稅字第10604686990號公告，他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房屋或土

地，致須交易其應有部分，其稅率適用特別稅率20%；⑵3212地號土地本次買賣實價登錄每坪78,884元，原告於106年12月取得之應有部分24分之1（28.35坪）成交價額為2,235,573元，扣除取得成本718,000元、可減除費用額111,818元後，所得差額1,406,543元按20%稅率計算，房地合一稅為281,308元；原告於109年5月取得之應有部分36分之1（18.89坪）總價為1,190,118元，扣除取得成本1,550,000元及可減除費用59,509元後已無餘額，不需負擔房地合一稅；⑶3212之1地號土地本次買賣實價登錄每坪8,132元，原告於106年12月取得之應有部分24分之1（0.22坪）成交價額為1,789元，扣除取得成本6,000元、可減除費用額89元後已無餘額；原告於109年5月取得之應有部分36分之1（0.15坪）總價為1,219元，扣除取得成本17,000元及可減除費用60元後已無餘額，均不需負擔房地合一稅」之計算方式，算出房地合一稅總計281,308元，約定由被告負擔，倘嗣後有金額價差，被告無條件再行找補。被告並於同日開立如附表所示之3紙本票予原告。

(四)被告法定代理人於109年9月30日以巨亨地政士事務所名義寄發本院卷一第531至536頁之存證信函予原告，通知其系爭土地經依土地法第34條第1出售事並定期催告其行使優先承買權，此封存證信函即系爭協議書第二項「…依照存證信函內容出售予第三人…」所稱之存證信函。

(五)原告於109年12月9日間執系爭協議書為證明文件自行申報所得稅（房地合一稅），經核算後所需繳納之稅款共計1,215,211元，原告業已繳納完畢。

(六)鈺進公司、世昕公司為系爭土地成交案件實際資訊申報登錄之價格如下：3212地號土地之總價為53,666,560元、系爭3212之1地號土地之總價為44,280元。

(七)原告原所有之系爭應有部分中之72分之6係於105年1月1日前取得，無須就交易所得課徵所得稅。

(八)兩造達成下列訴訟上協議：

1.如以「⑴系爭土地每坪交易價格為13萬元、⑵就原告於107年2月23日取得之系爭土地應有部分各24分之1，適用稅率為百分之20，於109年8月間所取得之系爭土地應有部分各36分之1，適用稅率為百分之45、⑶可減除之費用額為上開交易所得之5%」為前提，原告就此次系爭土地應有部分之移轉，應繳納之所得稅（房地合一稅）為1,215,211元。

2.如以「⑴鈺進公司、世昕公司申報登錄之土地交易價格換算系爭應有部分之價格、⑵就原告於107年2月23日取得之系爭土地應有部分各24分之1，及於109年8月間所取得之系爭土地應有部分各36分之1，適用稅率均為百分之20、⑶可減除之費用額為上開交易所得之5%」為前提，原告就此次系爭土地應有部分之移轉，應繳納之所得稅（房地合一稅）為281,308元。

四、原告請求被告給付提存不足差額部分：

兩造於系爭協議書第一、二項明確約定由原告將系爭應有部分出售予被告，由被告整合出售予第三人，價金之支付方式則為「第三人提存於法院之4,911,288元」及「被告另行支付8,708,812元」；然第三人因系爭土地買賣，以原告為受領人提存之價金僅有4,888,485元，此為兩造所不爭執，並有臺灣彰化地方法院提存所109年度存字第942號提存書附卷可參（見本院卷一第33頁），則此提存金額與兩造所約定提存金額間之差額22,803元，仍屬被告應付之買賣價金，是原告依系爭協議書之約定，請求被告給付此不足額22,803元，於法有據，應予准許。

五、原告請求被告給付房地合一稅差額部分：

(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，民法第98條定有明文。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥契約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事採求者，則不得反捨契約文字而更為曲解從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀

察（最高法院17年度上字第1118號裁判意旨參照）。又探求契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法院74年度台上字第355號裁判意旨參照）。本件兩造就系爭協議書約定被告應負擔之房地合一稅範圍為何，存有爭執，此已涉及契約解釋之範疇，自應依前開解釋方法，確定系爭協議書此部分約定之意義及內容，先予敘明。

(二)兩造訂立系爭協議書之時間點，係在系爭土地經部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出售予鈺進公司及世昕公司之後；該協議第一項固明定「乙方（原告）不負擔任何相關稅費（EX：土地增值稅、房地合一稅、一切代辦費、規費等）」，第五項則約定：「房地合一稅總計為281,308元整，由甲方負擔，倘若嗣後有金額價差，甲方無條件再行找補」等語；然而，該協議書第三項所列明之房地合一稅計算方式（詳見不爭執事項第三項），係以3212地號土地買賣實價登錄每坪78,884元、3212之1地號土地買賣實價登錄每坪8,132元為本次土地移轉價格之計算基準，此顯與兩造於系爭協議書中所定每坪13萬元之價格不同，反而與鈺進公司、世昕公司取得系爭土地之實際登記價格相符【3212地號土地部分：53,666,560元÷680.3225坪（2249平方公尺）＝78,884元；3212之1地號土地部分：44,280元÷5.445坪（18平方公尺）＝8,132元，元以下均四捨五入，土地面積見本院卷一第179頁土地所有權買賣移轉契約書之記載】；另該項計算房地合一稅所用稅率，不論係原告於106年間或109年間取得之應有部分，均以百分之20計算，文末亦記載「備註：1.他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者，其稅率適用特別稅率20%。（台財稅字第1060468990號參照）。2.另依照土地法第34-1被處分之未會同共有人並無申報實價登錄之義務，併此敘明。」等語；而該備註中所記載之財政部賦稅署106年11月17日

台財稅字第10604686990號公告內容，係將「個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第34條之1規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者」，列為所得稅法第14條之4第3項第1款第5目「因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地者，稅率為百分之20」之「因非自願因素交易」之情形，而兩造於系爭協議書第二項已明定將原告視為未會同方。是依系爭協議書第三項之文義，並通觀該協議書第一、二、三項之整體規定，可知兩造係在「原告應負擔之房地合一稅得適用非自願因素交易之百分之20稅率，並以鈺進公司、世昕公司依土地法第34條之1規定取得系爭土地之實價登錄價格作為申報所用之成交價額」之共識前提下，約定房地合一稅由被告負擔，至於「倘若嗣後有金額價差，甲方無條件再行找補」之約定，僅係為避免依上開前提申報房地合一稅時，實際應繳納之金額與預先計算之金額存有誤差，所為之補充約定；故被告依此協議應負擔之房地合一稅金額，應以上開前提要件申報時實際應納稅款為限，方符當事人之真意。

(三)承上，依文義及體系解釋之結果，被告依系爭協議書應負擔之房地合一稅金額，係原告以「適用非自願因素交易之百分之20稅率，並以鈺進公司、世昕公司依土地法第34條之1規定取得系爭土地之實價登錄價格作為申報所用之成交價額」為前提申報時應繳納之房地合一稅為限。而依兩造所成立之訴訟上協議（見不爭執事項第八項第2點），此時原告應繳納之所得稅為281,308元，此即為被告依系爭協議書應負擔之房地合一稅金額。而原告實際繳納之房地合一稅雖為1,215,211元，然此係因原告列系爭協議書所載之買賣單價每坪13萬元為成交價，並就109年取得之系爭土地應有部分適用百分之45稅率所致（見本院卷第一第29至32頁所得稅申報書），雖此申報結果與兩造間就系爭應有部分之交易內容相符，然終與系爭協議書中兩造就

房地合一稅負擔之約定不符，自不能依系爭協議書之約定請求被告負擔其差額。而原告既以其已收受附表編號3所示本票為由，於本件僅請求被告給付超出該本票票面金額281,308元以外之房地合一稅差額，基於當事人處分權主義，本院應受其主張之拘束，僅在被告應負擔之稅額超出281,308元時，方為命被告給付之判決；而被告依系爭協議書所應負擔之房地合一稅既未高於281,308元，則原告請求被告給付差額933,903元，於法無據，不應准許。

六、綜上所述，本件原告依系爭協議書第二項約定，請求被告給付22,803元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年2月26日（見本院卷一第53頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

七、本件事證已明確，兩造其餘主張及舉證，經核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此說明。

八、本件原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾500,000元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行，原告就此部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，爰不另為駁回假執行聲請之諭知。又被告陳明願供擔保請准免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　3　　日

書記官　鄭伊汝

附表					
編號	發票日	票面金額 （新臺幣）	到期日	利息起算日	票據號碼
1	109年9月9日	4,000,000元	109年9月23日	109年9月24日	TH0000000
2	109年9月9日	708,812元	109年10月30日	109年10月31日	TH0000000
3	109年9月9日	281,308元	109年10月30日	109年10月31日	TH0000000