臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上易字第70號

上　訴　人　鄭祐欣

訴訟代理人　王建強律師

　　王韻茹律師

被上 訴 人　巨信地產顧問股份有限公司

法定代理人　蕭春美

訴訟代理人　許照生律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣臺南地方法院第一審判決(110年度訴字第260號)，提起上訴，本院於112年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣玖拾叁萬叁仟玖佰零叁元，及自民國一一０年二月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上開廢棄部分第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

㈠其於民國（下同）109年9月9日與被上訴人協議（下稱系爭協議），約定由其以總價新臺幣（下同）13,620,100元將坐落臺南市○○區○○段0000○0000○0地號土地（下合稱系爭土地，分稱各地號）應有部分各72分之11（下合稱系爭應有部分）出售予被上訴人，而成立系爭協議之買賣契約；再由被上訴人整合出售予第三人即訴外人鈺進建設有限公司（下稱鈺進公司）。茲上訴人已將系爭應有部分辦理移轉登記予被上訴人完畢，依兩造系爭協議第二條約定，上開買賣價金部分經被上訴人提存4,911,288元，被上訴人應再按系爭協議之附件一之方式給付其餘款項8,708,812元。惟被上訴人簽約時給付附件一之第一筆款項400萬元，至其餘本應

予完稅後10日內給付之400萬元及移轉登記後10日內應給付之708,812元，則僅由被上訴人簽發如附表編號1、2所示本票予上訴人。此外，被上訴人依系爭協議應提存4,911,288元，然竟僅提存4,888,485元，自應另行給付不足之22,803元（上開不足額提存之價金部分已經原審判命給付）。

㈡另兩造於系爭協議第四條、第五條約定，被上訴人應負擔土地增值稅及房地合一稅，且嗣後有金額價差時，被上訴人必須無條件找補。原兩造自行計算之房地合一稅為281,308元，已由被上訴人簽發如附表編號3所示本票予上訴人；然被上訴人竟拖延繳納前揭房地合一稅，上訴人為系爭應有部分之出賣人，恐背負高額行政罰鍰（為避免可能被處罰2至3倍稅捐機關核定之稅額），無奈於法定期限之最後1天即109年12月9日自行繳納稅捐機關核定之房地合一稅1,215,211元，被上訴人自應（依系爭協議第五條約定）再給付（扣除281,308元後其餘房地合一稅差額，下稱系爭合一稅差額）933,903元。

㈢因上訴人已就附表所示之本票聲請裁定，故本件僅依系爭協議之法律關係，請求被上訴人給付買賣價金提存不足額22,803元，及系爭稅金差額；爰請求判命被上訴人給付其956,706元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈣原審為其敗訴判決部分（即系爭合一稅差額），上訴人不服，故提起本件上訴，上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開部分廢棄；2.被上訴人應再給付上訴人933,903元，及自110年2月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（被上訴人就其於原審敗訴之22,803元本息部分，並未上訴在卷）。

二、被上訴人則抗辯以：

㈠其為整合系爭土地並出售予鈺進公司，遂與上訴人於109年9月9日簽訂系爭協議，系爭協議明定上訴人為土地法第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；上訴人明知上情，卻執意以百分之45作為上訴人於109年8月20日所取得系爭土地應有部分之稅率。

㈡系爭應有部分之買賣關係，存在於上訴人與鈺進公司等間，故應以鈺進公司等與系爭土地他共有人間約定（下稱甲契約）之交易價額作為實價登錄之成交價額，被上訴人除依系爭協議於法院提存價金外另行給付上訴人者，至多僅為被上訴人為撮合上訴人與鈺進公司間之買賣而另外給付上訴人之補償金，並非上訴人出賣系爭應有部分之價金，故上訴人卻自行以錯誤之土地成交價額及稅率申報實價登錄，導致溢繳稅額，此部分溢繳之金額明顯超出系爭協議之約定範圍，應由上訴人自行負擔。

㈢兩造訂立系爭協議之時間點，係在系爭土地經部分他共有人依土地法第34條之1第1項規定出售予鈺進公司及世昕建設有限公司（下稱世昕公司）等之後，而非被上訴人為使系爭土地得依土地法第34條之1第1項規定出售而向上訴人購買其應有部分，再行轉售予鈺進公司及世昕公司。鈺進公司及世昕公司就系爭3212地號土地買賣實價登錄每（台）坪78,884元、就系爭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（下稱甲契約計算基準），此顯與系爭協議所定每坪13萬元之價格不同。系爭協議第三條就該房地合一稅所用稅率，依文義及體系解釋結果，已於備註欄內載有「1.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，其稅率適用特別稅率20%（台財稅字第10604686990號參照）。2.另依照土地法第34條之1被處分之未會同共有人並無申報實價登錄之義務。」至系爭協議第五條後段載有「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

金額存有誤差所為補充約定；故被上訴人依此協議應負擔之系爭合一稅差額，應以上開前提要件（未經共有人同意而交易）申報時應納稅款281,308元為限，方符當事人之真意。

㈣嗣上訴人實際繳納之房地合一稅雖為1,215,211元，然此係因上訴人自行以系爭協議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。綜上，系爭協議已清楚約定上訴人應負擔之房地合一稅適用「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。

㈤系爭協議從未約定被上訴人須親自代上訴人至稅捐機關繳納房地合一稅，且其已就房地合一稅281,308元部分，在簽立系爭協議日即開立本票予上訴人，可見雙方當時約定係由身為納稅義務人之上訴人，先行繳納房地合一稅後，再持本票向被上訴人請求兌現等語。

㈥依上，答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（本院卷第148頁）：

㈠上訴人原為系爭土地之共有人，應有部分均為72分之11。

㈡系爭土地共有人於109年8月間依土地法第34條之1第1項規定，經以應有部分合計過半數出售予鈺進公司及世昕公司，系爭土地所有權並已於同年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上訴人。

㈢兩造於109年9月9日訂立系爭協議，系爭協議前言及第一、二條約定被上訴人為整合系爭土地，並整筆出售予鈺進公司，上訴人為配合被上訴人整合土地，同意將系爭二筆土地以每坪13萬元計算出售予被上訴人，且不負擔任何相關稅費（土地增值稅、房地合一稅、一切代辦費及規費等），兩造協議上訴人視為未會同方，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元由被上訴人

另行支付。系爭協議第三條、第五條則以「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%；⑵系爭3212地號土地本次買賣實價登錄每坪78,884元，上訴人於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；上訴人於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，上訴人於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；上訴人於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，約定由被上訴人負擔，倘嗣後有金額價差，被上訴人無條件再行找補。被上訴人並於同日開立如附表所示3紙本票予上訴人。

㈣被上訴人法定代理人於109年9月30日以巨亨地政士事務所名義寄發原審卷一第531至536頁之存證信函予上訴人，通知其系爭土地經依土地法第34條之1第1項規定出售並定期催告其行使優先承買權，此封存證信函即系爭協議第二條 「…依照存證信函內容出售予第三人…」所稱之存證信函。

㈤上訴人於109年12月9日間執系爭協議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，上訴人業已繳納完畢。

㈥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：系爭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。

㈦上訴人原所有之系爭應有部分中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。

㈧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就上訴人於107年2月23日取得之系爭應有部分各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，上訴人就此次系爭應有部分之移轉，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就上訴人於107年2月23日取得之系爭應有部分各24分之1，及於109年8月間所取得之系爭應有部分各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，上訴人就此次系爭應有部分之移轉，應繳納之所得稅（房地合一稅）為281,308元。

四、兩造爭執之事項：

上訴人依系爭協議第1條、第5條約定，請求被上訴人給付系爭合一稅差額933,903元，是否有理由？

五、得心證之理由：

㈠按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購；土地法第34條之1第1項至第4項定有明文。次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。另按解

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（最高法院17年上字第1118號裁判參照）。再者，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號裁判參照）。本件兩造就系爭協議（見原審卷一第19至23頁）約定被上訴人應負擔之房地合一稅範圍為何既存有爭執，此已涉及契約解釋之範疇，自應依前開解釋方法，確定系爭協議約定之意義及內容，先予敘明。

㈡兩造訂立系爭協議之時間點，固係於系爭土地（權利範圍全部）經部分他共有人依土地法第34條之1第1項規定，出售予鈺進公司及世昕公司之後所成立；惟系爭協議第一條已明定「乙方（上訴人）不負擔任何相關稅費（土地增值稅、房地合一稅、一切代辦費及規費等）」；且系爭協議第五條約定：「房地合一稅總計為281,308元整，由甲方（被上訴人）負擔，倘若嗣後有金額價差，甲方無條件再行找補」等語，已明確說明表示「倘若嗣後有金額價差」時，被上訴人尚須負擔「無條件再行找補」情形。

㈢本件上訴人主張：系爭房地合一稅計算方式，應依兩造不爭執事實之㈧之1所示等語，惟為被上訴人否認，並以前詞抗辯稱：其認系爭房地合一稅計算方式，應依兩造不爭執事實之㈧之2所示云云。經查：

1.系爭土地之其他共有人固已如兩造不爭執事實之㈡所示，於109年8月間依土地法第34條之1第1項規定，以應有部分合計過半數出售予第三人鈺進公司及世昕公司（即甲契約），且系爭土地所有權嗣後並已於同年11月10日移轉登記予鈺進公司及世昕公司共有，而上開出售系爭土地之他共有人不包含上訴人，有系爭土地建物查詢資料、異動索引查詢資料、臺南市新化地政事務所110年5月4日覆原審法院所登字第11000040425號函暨系爭土地買賣登記事件相關資料影本、他共有

人與鈺進公司及世昕公司等成立之不動產買賣契約書暨土地付款附表暨立契約書人清冊、土地清冊（含系爭土地及同段3213、3213之1等4筆土地）等在卷可稽（見原審卷一第107至108、150、171至603頁、本院卷第163至177頁）。依此，可見他共有人已先依法行使其法定處分權，本件上訴人自亦應依土地法第34條之1第3項規定暨甲契約約定之條件，對於他共有人取得應得之對價或補償；惟本件他共有人行使法定處分權，係至同年11月10日始辦理系爭土地所有權（權利範圍全部）移轉登記完畢予鈺進公司及世昕公司共有；而上訴人原享有其系爭應有部分之所有權議價之權利，且鈺進公司及世昕公司為系爭土地辦理系爭土地權利變更登記時，他共有人並未依法事先以書面通知為共有人之上訴人，亦未依土地法第34條之1第3項規定，合法給付全部價金予上訴人受領或為其全部價金提存之證明（僅部分價金提存而已，見原審卷一第587頁），依法實已有可議。

2. 次查上訴人雖未參與前揭甲契約系爭土地之買賣，而其系爭應有部分已於109年11月10日辦畢全部所有權移轉登記前，即於同年9月9日自行與被上訴人間就系爭應有部分達成系爭協議，並簽署成立。在系爭土地辦畢所有權全部移轉登記予鈺進公司及世昕公司等共有之前，兩造已進行接觸並達成協議；甲契約與系爭協議間，有關當事人、買賣標的之不動產（應有部分）價格條件、時間，均各自不同；系爭協議之系爭應有部分既僅出售予被上訴人，自非出售予鈺進公司及世昕公司；且依系爭協議第一條約定，上訴人出售其系爭應有部分之價格，顯然高於甲契約之價格甚多（此依系爭協議計算即每坪均依13萬元之價格計算，且不負擔任何相關規費如土地增值稅、房地合一稅、一切代辦費及規費等），已超越他共有人在甲契約之價格，及補償上訴人稅金之價格，衡情自與系爭協議第三條所約定房地合一稅之計算說明（此約定係參考甲契約買賣實價計算基準），顯為不同；自難認係系爭土地於依土地法第34條之1第1項規定出售予鈺進公司及世

昕公司（即買方）後，所衍生他共有人或（買方）鈺進公司及世昕公司等與上訴人「未會同方」（即非自願方）間成立之契約。是上訴人雖未參與甲契約而被甲契約列入「未會同之共有人」；然其在系爭協議已表示同意高價出售予被上訴人，其自應依法合理繳納各項原為出賣人方應繳納之稅費（縱此稅費另因系爭協議已由被上訴人同意負擔）。至兩造固達成系爭協議（由被上訴人再出售予前揭買方鈺進公司及世昕公司等），惟被上訴人未受鈺進公司之委託授權，此觀前揭系爭協議即明（見原審卷一第19頁），被上訴人既以自己名義而與上訴人達成系爭協議；縱系爭協議內容有陳明被上訴人係為整合系爭土地出售予「第三人鈺進公司」，然其為第三人既未舉證受鈺進公司等之委託授權代理，則系爭協議自非可謂鈺進公司與上訴人間成立之契約，難遽認系爭協議係上訴人與鈺進公司間達成之契約。被上訴人辯稱：系爭應有部分之買賣關係，存在於上訴人與鈺進公司等間云云，殆有誤會。

3. 按土地法第34條之1第1項、第3項係規定共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。準此，本件他共有人如合法行使其法定處分權，本應按系爭應有部分比例給付其全部對價予上訴人（上訴人亦須依法繳納各項稅費負擔），或他共有人就其違反優先購買權通知義務時，負損害賠償責任，毋庸經過被上訴人參與（上訴人本可依土地法第34條之1條件，辦理系爭應有部分之移轉登記暨取得對價）。惟兩造間之系爭協議，被上訴人未受他共有人等之委託授權，此觀系爭協議即明，則被上訴人逕與上訴人成立系爭協議，既非他共有人之代理人，自無

從認定系爭協議係上訴人與他共有人間所達成之協議。況上訴人既依系爭協議第一條之約定，依每（台）坪13萬元之計算出售予被上訴人而取得系爭應有部分價金，不負擔任何相關稅費（如土地增值稅、房地合一稅、一切代辦費及規費等，見原審卷一第19頁）。又上訴人在系爭應有部分移轉登記前，得享有其所有權，選擇其最有利方式取得優厚之價金（為其實際交易價格），自已非甲契約所載「未會同方」非自願性質出賣系爭應有部分之共有人，當應依法繳納各項稅費（且實際交易價格條件顯然優厚於甲契約，並非他共有人等交付之對價或補償金，超出他共有人之價金甚多）；是上訴人應就其選擇高價出售系爭應有部分之出賣人地位繳納稅費（縱依系爭協議第一條約定改由被上訴人負擔，仍不能排除上開繳納房地合一稅之法定義務）；則被上訴人應依系爭協議之約定履行上訴人原應負擔之各項稅費，即被上訴人應無條件再行找補。

4. 次按個人有前條之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日或第4條之4第2項所定房屋使用權交易日之次日起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據；又個人違反第14條之5規定，未依限辦理申報，處3千元以上3萬元以下罰鍰。個人已依本法規定辦理房屋、土地交易所得申報，而有漏報或短報情事，處以所漏稅額2倍以下之罰鍰。個人未依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處3倍以下之罰鍰；所得稅法第14條之5、第108條之2亦分別定有明文。本件觀諸系爭協議既非可謂係甲契約依土地法第34條之1第1項處分後衍生之契約（當事人不同及交易條件不相當），已如前述；則上訴人自行決定系爭應有部分之前揭實際交易價格，並非如甲契約買賣實價計算基準，則被上訴人所為抗辯（其已依系爭協議向法院提存價金外，有關另行給付上訴人部分至多僅係

被上訴人為撮合系爭土地共有人與鈺進公司間之買賣契約而另外給付上訴人之補償金云云），尚非可採為有利被上訴人之認定。是上訴人實際交易價格既非依甲契約買賣實價計算基準，縱參考系爭協議第三條有載「系爭應有部分之房地合一稅計算之說明」，仍非可謂上訴人之交易價格應依兩造不爭執之㈧之2所示應繳納之房地合一稅為281,308元。是被上訴人之辯解，並非可採。

5. 另依兩造不爭執事實之㈣所示（「被上訴人法定代理人」固曾於109年9月30日以巨亨地政士事務所名義寄發原審卷一第531至536頁之存證信函予上訴人，通知其系爭土地經依土地法第34條之1第1項規定出售事宜，並定期催告其行使優先承買權，此封存證信函即系爭協議第二條 「…依照存證信函內容出售予第三人…」所稱之存證信函）內容，僅可謂係第三人「巨亨地政士事務所」有受系爭土地其他共有人之委託而為「通知」；惟就系爭協議而言，被上訴人仍非可謂為他共有人之代理人；是系爭協議內容雖引用甲契約買賣實價計算基準，仍非可遽採為他共有人已合法行使法定處分權之認定。

6. 至被上訴人抗辯：甲契約之他共有人與鈺進公司、世昕公司合意取得系爭土地之實際登記價格[系爭3212地號土地部分：53,666,560元÷680.3225坪（2249平方公尺）＝78,884元；系爭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4捨5入（系爭土地面積見原審卷一第179頁土地所有權買賣移轉契約書、本院卷第163頁）]，依系爭協議第三條說明參考甲契約買賣實價計算房地合一稅所用稅率，即兩造不爭執事實之㈧之2所示，謂上訴人不論係上訴人於106年間或109年間取得之應有部分，扣除成本後，再減除以百分之5計算之費用，或以特別稅率20%負擔部分稅金，或免除負擔房地合一稅，應繳納之所得稅（房地合一稅）為281,308元等語，殆忽視上訴人已就系爭應有部分自願性選擇實際交易價格（即依系爭協議第一條之

每坪交易價格為13萬元，且不負擔任何相關稅費等），且枉顧上訴人就此實際交易價格及實際已非「未會同方」之情形，被上訴人依系爭協議第三條之約定，究之僅係為規避稅收而表面符合土地法第34條之1第1項規定而為之補充。

7.依上，系爭協議依其文義解釋結果，第一條已約定上訴人系爭應有部分之前揭實際交易價格（即依每坪交易價格為13萬元，且不負擔任何相關稅費等），上訴人本應依其實際交易價格條件繳納稅金；又於系爭協議第二條、第三條等約定考慮將上訴人列入甲契約之「未會同方共有人」，使上訴人「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，擬申報時較低之281,308元房地合一稅，二者間顯有齟齬。雖系爭協議第三條約定有就系爭應有部分房地合一稅之說明，然係企圖使上訴人獲得原應繳納各項稅費（或被上訴人依系爭協議之負擔）減輕，已背離兩造間實際交易價格。上訴人既不符「非自願因素交易」之資格，致為稅捐機關所不肯認，此亦有兩造不爭執事實㈤所示；則上訴人於109年12月9日間執系爭協議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如兩造不爭執事實㈧之1所示，合計1,215,211元，並已由上訴人繳納完畢，於法並無不合。被上訴人上開抗辯，即有未合，不足採為有利於其之論據。

㈣上訴人既依系爭應有部分實際交易繳納房地合一稅為1,215,211元，此係因上訴人列實際交易價格（即系爭協議第一條約定所載之買賣單價每坪13萬元為成交價暨不負擔任何稅費等情），並因109年取得之系爭土地應有部分適用百分之45稅率所致（見原審卷一第29至32頁所得稅申報書），此申報結果與兩造間就系爭應有部分之實際交易內容相符，則本件應繳納之房地合一稅為1,215,211元，扣除被上訴人已簽發本票願意繳納之281,308元部分，尚有933,903元差額，此非可歸責於上訴人之錯誤申報溢繳；則依系爭協議第一條約

定，仍應由被上訴人負擔。被上訴人抗辯：上訴人自行誤按稅率申報實價登錄，導致溢繳稅額，此部分溢繳之金額超出系爭協議之約定範圍，應由上訴人自行負擔云云，並不可採。是上訴人依系爭協議第五條約定「倘若嗣後金額價差，被上訴人無條件再行找補」，請求被上訴人應給付超出附表3本票票面金額281,308元外之系爭合一稅差額933,903元，於法洵屬有據，應予准許。

六、綜上所述，本件上訴人依系爭協議書第一條、第五條約定，請求被上訴人再給付其933,903元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年2月26日（見原審卷一第53頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，洵屬正當，應予准許。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽；上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又本院所命被上訴人給付之金額，未逾民事訴訟法第466條第1項所定之數額（150萬元），經本院判決宣示後即告確定，已無假執行之必要，毋庸廢棄原判決關於駁回上訴人假執行聲請之諭知，自不必為駁回上訴人假執行之聲請，附此說明。

七、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰毋庸逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　9　　日

民事第四庭　審判長法　官　張世展

法　官　黃瑪玲

法　官　莊俊華

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　9　　日

書記官　楊宗倫

附表					
編號	發票日	票面金額	到期日	利息起算日	票據號碼
		（新臺幣）			
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