臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1376號

原　　告　鄭潔雯
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　鄭幼民
　　鄭維民
被　　告　國賓開發股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　白金樹
訴訟代理人　蔡晴羽律師
　　林煜騰律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國109年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。查，本件原告起訴時，原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）991,840元，及自民國108年6月17日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第11頁）。嗣於109年6月17日以民事準備㈠狀，追加假執行之聲請（見本院卷第146頁）。經核原告所為追加部分與原起訴請求主張所依據之基礎事實同一，與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠緣兩造於100年5月31日簽訂合作建築契約書（下稱系爭契約書），由原告提供自有之土地及建築物，被告負責提供建築所需之資金及專業技術，合建房屋，經雙方同意以都市更新協議合建方式辦理臺北市萬華區華江段三小段215-2、276、277、278、279、280、281、282、283、293、294、295、296、299、300、301、302、303、304、305、306、307號共22筆土地，及276-1、306-1、307-1、307-2、215-5、215-6號共6筆道路用地興建大樓案（下稱本件合建案）。兩造再於103年11月22日簽屬「合建分屋協議書」（下稱系爭協議書），明訂原告於本件合建案中所分配之權利價值。嗣原告依被告提出之國賓大理案地主交屋手續明細表（下稱系爭手續明細表）所列計之金額1,546,658元，於108年6月17日匯款予被告，並經被告於同日開立「品名：50號車位互易款，金額：924,000元」以及「品名：B棟6樓互易款，金額：9,490,320元」發票（下稱合稱系爭二紙發票）予原告。

㈡依系爭契約書第參條第1項約定，原告就本件合建案提供之可供建築土地面積12.1坪及道路用地0坪，並因此可分配得平均住宅單價面積42坪及平均停車位價值1.3位。再依系爭協議書第4條約定之權利價值換算內容（如附表一），可知原告於本件合建案中分回房屋權利價值為22,596,000元，以及車位權利價值2,600,000元（1.3單位停車位），扣除停車位找補0.3位款項後，則原告實際分回房屋權利價值為22,596,000元及車位權利價值為2,200,000元，然依照被告所提出之附表2可知原告可分回房屋及車位之權利價值總額中24,796,000元，計算上包含未稅建物及土地價值總額24,300,080元，以及5%營業稅額495,920元。惟本件合建案中，被告為營業稅之納稅義務人，原告並非營業人，被告對於貨物或勞務之定價，依營業稅法規定，應內含營業稅，並應以定價開立統一發票予原告，今兩造依約定比例分配房屋，原告並已依約履行並付清價金，則依所得稅法第32條第2項規定及對

照被告報稅資料，堪認系爭二紙發票之金額已內含5%之營業稅，換言之，原告之權利價值中互易款部分已包含5%之營業稅額。

㈢又系爭手續明細表中項目5，被告復列計「5%發票稅款：495,920元」，亦即被告於已知原告權利價價值已內含5%營業稅額之之情形下，復於系爭手續明細表中再向原告收取5%發票稅款495,920元（下稱系爭營業稅款）。而依系爭契約書主文、第壹條第3項內容及系爭協議書第1條內容，可知本件合建案辦理都市更新申請容積獎勵為雙方合意之約定，被告須遵守系爭契約書、系爭協議書及都市更新事業計畫內容所約定之承諾事項。而本件都市新計畫拾參條之2有關費用分擔之內容已明確承諾由實施者負擔土地所有權人分配房屋之營業稅。且此都市更新計畫，經市政府公開展覽公辦公聽會、專案小組審議、聽證會、都市更新大會審議後核定，過程皆有臺北市政府，並行文原告，原告等土地所有權人於公聽會、聽證會均未對此都市更新事業計畫表示異議，應視為原告同意被告所提之都市更新事業計畫內容中「由實施者負擔土地所由權人分配房屋之營業稅」。且被告於訂立系爭協議書時已有以不實資訊欺瞞原告之情形，而於原告向其詢問營業稅問題後，竟引用過時營業稅法，意圖誤導原告，復有未經地主同意下增設公益設施不利地主權益等行為，被告上開行為顯然違背系爭契約書第貳條第4項、第壹拾條及第拾壹條附則第6項等約定，被告顯有違背誠信原則之情形。故應認系爭契約第捌條第7項中「依稅法規定加計5%營業稅向甲方收取」之內容違反民法第73條、第72條之規定無效，而應由被告負擔土地所有權人分配房屋之營業稅。綜此，被告應返還原告已給付國賓大理案地主交屋手續明細表中項目五之5%發票稅款495,920元及互易款統一發票憑證之內含稅額495,920元，以上合計991,840元，爰依不當得利之規定，請求被告返還等語。

㈣並聲明：⑴被告應給付原告991,840元，及自108年6月17日

之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭契約書中已明定由被告就房屋價款另計5%之營業稅向原告收取，被告並於系爭手續明細表載明此收款項目，經原告審閱同意後，方匯款予被告，故此項給付係基於雙方合意為之。兩造既已明文約定由被告另加計5%營業稅向原告收取，被告受領此部分之金額即無不當得利之情形。且依財政部函釋，已指出建設公司與地主合建互易時，地主提供土地價格僅等於建商提供房屋之不含營業稅價格。本件原告身為地主所提供之土地價格應為24,300,080元（計算式見附表2），僅等於被告提供不含營業稅之房屋價格，尚無從抵償營業稅。被告依系爭契約第捌條第7項約定向原告收取5%營業稅，並於系爭明細表上列計項目5之「5%發票稅款：495,920元」向原告收取現金，並無原告所指稱重複計收而有不當得利之情形。

㈡本件合建案固有經核定都市更新事業計畫，然就更新單元內之重建採取協議合建之方式，就實施者與地主間之合建契約關係，並非都市更新條例各級主管應審議，而應由當事人間私法自治、契約自由決定，可知兩造間之權利義務關係本應以系爭契約為據。被告前雖簽署切結書出具予臺北市政府，然切結書僅係被告承諾相關費用由被告支出，毋庸由臺北市政府負擔，並無礙被告以系爭契約約定房屋互易款加計5%營業稅向原告收取之合法性，且核定之都市更新計畫已載明，費用僅由實施者先行提供資金，並於更新完成後依雙方協議內容分配應有權利，原告爭執系爭契約條款內容牴觸都市更新計畫而無效云云，顯無足採。

㈢退步言，本件被告受領原告給付5%營業稅，係基於系爭契約第捌條第7項之約定而確信有權收取，屬善意收取之情形，又被告受領後已如實申報並繳予國稅局，揆諸民法第182條第1項規定，被告所受之利益已不存在，被告即免不當得利

返還之責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第454頁）：

㈠兩造於100年5月31日簽訂如本院卷第159-177頁之爭系爭契約書，其中第捌條第7項約定：「七、為遵守稅法『合建房屋』之有關互易規定，甲方取得之房屋價款、及房屋拆遷補貼款與乙方取得土地持份土地價款之總和。雙方應參照稅法規定，於土地依約過戶予乙方時，互換收款總值憑證，甲方開立土地價款之發票或收據給乙方，乙方開立房屋價款之發票給甲方，依稅法規定加計5%營業稅向甲方收取。」。

㈡兩造於103年11月22日簽訂如本院卷第179-196頁系爭協議書。

㈢原告於108年6月17日匯款1,546,658元予被告，其中第五項5%發票稅款495,920元為加計5%之營業稅款。被告於108年6月17日收到款項並開立發票兩紙予原告。

㈣被告有於101年6月13日、105年6月24日向台北市政府提交如卷附附件3、4計畫書。

四、得心證之理由：

原告主張系爭營業稅款應由被告負擔，原告之權利價值互易款亦內含營業稅額，被告向原告收取系爭營業稅款及互易款中495,920元部分屬不當得利等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者為：㈠系爭營業稅款應由何人負擔？㈡原告依不當得利法律關係請求被告返還系爭營業稅款，有無理由？㈢原告依不當得利法律關係請求被告返還互易款中495,920元，有無理由？茲分敘如下：

㈠兩造約定由原告負擔系爭營業稅款：

1.按爭系爭契約書第捌條第7項約定：「七、為遵守稅法『合建房屋』之有關互易規定，甲方（按即原告）取得之房屋價款、及房屋拆遷補貼款與乙方（按即被告）取得土地持份土地價款之總和。雙方應參照稅法規定，於土地依約過戶予乙方時，互換收款總值憑證，甲方開立土地價款之發票或收據給乙方，乙方開立房屋價款之發票給甲方，依稅法規定加計

5%營業稅向甲方收取。」（見本院卷第23頁），可知兩造於簽立系爭契約書時已明文約定系爭營業稅款由原告負擔。

2. 原告雖主張上開約定違反民法第72條、第73條規定，應認為無效云云。然按民法第72條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言。民法第72條規定法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，係指法律行為之標的而言。至法律行為之緣由或動機，若未表現於外而成為標的之一部者，縱該緣由或動機有背於公共秩序或善良風俗，與法律行為之效力，尚不生影響（最高法院79年度台上字第1712號判決意旨參照）。查兩造於100年5月31日簽立系爭契約書，已如前述，則兩造基於契約自由之原則而互相為意思表示合致，雙方均有互受意思表示拘束之真意，雙方應已盱衡自己履約意願、經濟能力、利益得失等主、客觀因素，且參以司法院釋字第688號解釋理由書：「依營業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔。是以營業人轉嫁營業稅額之權益應予適當保護，以符合營業稅係屬消費稅之立法意旨暨體系正義。」；財政部賦稅署94年5月5日台稅二發字第09404052670號函亦指出：「本案建設公司與地主合建分屋，建設公司應依上開規定開立統一發票，該統一發票之營業稅由建設公司向買受人（土地所有人）收取。」，益徵營業稅款之負擔並非不得約定由買受人負擔，另本件都市更新計畫拾參條之2有關費用分擔之內容雖載有：「…本案辦理都市更新事業所需之各項費用，均由實施者負擔，預估可能產生費用項目與分擔方式如下㈠經費項目…4.稅捐：包括承攬契據之印花稅、讓售不動產契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅…」等語，然本件合建案既由兩造簽署合建契約，雙方權利義務關係本應以合建契約為據，況核定都市計畫第拾參章實施方式及有關費用分

擔內容，亦載有：「二、相關費用分攤…(二)費用分擔方式：『上述所有費用均由實施者先行提供資金，參與都市更新事業之實施；更新完成後則依雙方協議內容分配應有之相關權利。』」（見本院卷第322頁），益足認實際權利義務關係仍應依協議內容即兩造間合建契約進行分配。是兩造既本諸私法自治、自由意識及平等地位，同意簽立系爭契約書，自不得於簽約後任意主張契約違反公序良俗而無效。另原告亦未陳明本件有何不依法定方式之情，則其主張上開條款違背民法第73條，亦屬無據。

㈡原告依不當得利法律關係請求被告返還系爭營業稅款，為無理由。

按不當得利返還請求權之成立，須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的（針對所存在之法定或約定之法律關係為目標）而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因。依系爭契約書第捌條第7項之約定，系爭營業稅款應由原告負擔，已如前述。原告主張被告向其收取系爭營業稅款，欠缺法律上原因，而依不當得利規定請求返還系爭營業稅款，自無理由，應予駁回。

㈢原告依不當得利法律關係請求被告返還互易款中495,920元，無為理由。

原告主張其權利價值中互易款部分已包含5%之營業稅額，然營業稅應由被告負擔，而依不當得利之法律關係請求被告返還互易款中495,920元云云。惟觀諸原告所提出兩造簽立之地主房屋選配找補確認單（見本院卷第389-390頁），其中第7條第4項載明：「地主應支付建方差額：新台幣968,738元」；第8條則約定：「上開建造之土地所有權人鄭潔雯（甲方）同意提供其持有該基地之土地交換國賓開發股份有

限（乙方）興建之房屋，並依上述金額互為找補，並辦妥土地移轉登記予甲方。」，足認被告所受領之互易款係本於前開兩造之約定，自非無法律上之原因，原告本於不當得利法律關係請求被告返還互易款中之495,920元，即屬無據。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告991,840元，及自108年6月17日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　6　　日

民事第四庭　　法　官　陳雯珊

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　　109　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　周儀婷

附表1：

	權利價值內容	數量	額定平均單價（新臺幣）	可分回權利價值（新臺幣）
1	【分配】平均住宅面積權利價值	42坪	538,000元	22,596,000元
2	【分配】平均車位面積權利價值	1.3位	2,000,000元	2,600,000元
3	合計權利價值	新臺幣25,196,000元		

附表2：

計算公式	財政部函釋：建商未稅房屋價＝地主土地換入價 建商含稅房屋價-建物營業稅＝地主土地換入價		
項目	建商房屋含稅價	建物部分加計5%營業稅	地主土地換入價格

（續上頁）

	(A)	(B)	=(A)-(B)
B棟6樓	22,596,000元	451,920元	22,144,080元
停車位	220,000元	44,000元	2,156,000元
	小計	495,920元	24,300,080元