臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第92號

原　　告　周俊德
　　呂寬寬
　　周俊明
　　000000000000000000
　　黃春土
　　劉貞秀
　　侯阿桃
　　000000000000000000
　　000000000000000000
　　陳榮祥
　　張芯儀
　　陳碧
　　吳品華
　　吳品怡
　　吳振銘
　　梁文發
　　林芮安
　　潘姚月梅
　　000000000000000000
　　郭清松
　　郭秉讓
共　　同
訴訟代理人　賴以祥律師
　　曾益盛律師
　　林翔緯律師
被　　告　東家建設股份有限公司
　　000000000000000000
法定代理人　邱福地
訴訟代理人　周仕傑律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應各給付原告周俊德、周俊明、呂寬寬、侯阿桃、張芯儀、陳碧、潘姚月梅、郭清松、郭秉讓如附表二「金額」欄所示之金額及附表二「利息」欄所示之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用之負擔如附表三所示。

本判決第一項於原告周俊德、周俊明、呂寬寬、侯阿桃、張芯儀、陳碧、潘姚月梅、郭清松、郭秉讓以如附表二「供擔保金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表二「金額」欄所示之金額為原告周俊德、周俊明、呂寬寬、侯阿桃、張芯儀、陳碧、潘姚月梅、郭清松、郭秉讓預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造就臺北市○○區○○段○○段000地號等72筆土地為都市更新開發（下稱系爭都更案），約定合作興建房屋，並自民國97年5月至99年1月間陸續簽立都市更新委託實施契約書（下稱系爭契約），約定伊同意參與都市更新，由被告擔任實施者，在可建範圍內，依都市更新相關規定以權利變換方式實施都市更新。嗣系爭都更案之建物興建完成，被告遂於108年2月間及10月間寄送交屋通知書（下稱系爭交屋通知書）予伊，要求伊均須繳納以伊應分配權利價值乘以房地互易比例乘以5%計算之如附表一「金額」欄所示金額之營業稅（下稱系爭營業稅款），並要求伊簽立交屋結算明細表（下稱系爭結算明細表），伊迫於須簽署系爭交屋通知書及系爭結算明細表始能辦理交屋，故繳畢系爭營業稅款。然依系爭契約約定，系爭營業稅款應由被告負擔，故原告應無繳納系爭營業稅款之義務，縱認系爭契約並無約定營業稅由被告負擔，營業稅早已內含於伊所移轉與被告土地之

定價內，從而被告向伊收取系爭營業稅款，應屬無法律上原因而受有利益，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告返還系爭營業稅款等語，並聲明：㈠被告應給付原告如附表一所示之金額及利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：本件係以都市更新條例之權利變換方式實施都市更新，故各土地所有權人取得更新後之土地及建物扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例受分配，是伊係居於房屋出賣人地位之營業人，雖屬營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅額係由營業人向買受人收取，故系爭契約之營業稅仍應由買受人即原告負擔。而更新後原告應分配房屋之權利變換計畫核定價值係伊之銷售額，且並未包括營業稅部分，而系爭營業稅款未於系爭都市更新案中提列共同負擔，是伊即系爭都更案之實施者依法必須按銷售額加計5%營業稅額開立統一發票予原告，營業稅即應由原告負擔，是伊向原告收取營業稅非屬無法律上原因而受有利益，原告請求伊返還該部分之不當得利，並無理由。此外，於系爭都更案之聽證會中，被告多次說明系爭營業稅款應由原告負擔，原告周俊德、陳碧等人亦無表示拒絕，況原告於辦理交屋程序時，均曾簽署系爭結算明細表，是原告對系爭營業稅款已確認無誤，且原告簽署系爭結算明細表時，亦無何受迫之情形，又縱令如原告所主張其無給付系爭營業稅款之義務，原告既於給付時明知其無給付之義務，而仍為給付，依民法第180條第3項規定亦不得請求返還等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：原告主張依系爭契約及加值型及非加值型營業稅法規定，被告受有原告所給付之依原告應分配權利價值乘以房地互易比例乘以5%計算之系爭營業稅款，應屬不當得利，原告得依民法第179條規定請求被告給付如附表一所示之金額及利息等語，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠按在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法

規定課徵加值型或非加值型之營業稅，營業稅之納稅義務人為銷售貨物或勞務之營業人，營業人銷售貨物或勞務，除另有規定外，均應就銷售額計算其銷項稅額，銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅，買受人為非營業人者，應以定價開立統一發票，加值型及非加值型營業稅法第1條、第2條第1款、第14條、第32條第2項、第3項後段定有明文。而按加值型及非加值型營業稅，乃屬預期可以轉嫁的租稅，屬銷售貨物或勞務之營業人得向買受人轉收之租稅，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（司法院大法官釋字第688號解釋理由書參照、最高法院105年台上字第2069號判決意旨參照）。再按銷售貨物或勞務之營業人固為營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅額，係由營業人向買受人收取之，買受人始為營業稅之負擔者，且不論營業人已否向非營業人之買受人收取得營業稅額，均應將售價加計銷項稅額合併為定價，開立統一發票，買受人如不能舉證證明另有由營業人負擔營業稅約定之事實，即無從免除其應支付該營業稅額之義務（最高法院104年台上字第2150號判決意旨參照）。準此，銷售貨物或勞務之營業人固為營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅額，係由營業人向買受人收取之，買受人始為營業稅之負擔者，惟如買受人與營業人另於契約內約定營業稅之負擔，自應從其約定。

㈡查系爭都更案前經臺北市政府核定實施，並於107年12月4日准予核定實施「變更（第三次）臺北市○○區○○段○○段000地號等72筆土地都市更新權利變換計畫案」，而原告分別為臺北市○○區○○段○○段000地號等72筆土地之所有

權人，被告為系爭都更案之實施者，系爭都更案建物興建完成後，各土地所有權人即原告已就取得更新後之土地及建物扣除折價抵付共同負擔後，依各宗土地權利變換前之權利價值比例受分配等節，此有臺北市政府107年12月4日府都新字第10760136863號函暨變更（第三次）臺北市○○區○○段○○段000地號等72筆土地都市更新權利變換計畫案（下稱系爭核定計畫案）等件在卷可稽（見本院卷二第147至148頁），堪以憑採。而原告業已繳納系爭營業稅款，被告則開立原告更新後受分配房屋之營業稅發票予原告，並已依法申報營業稅等節，此有被告所開立發票、財政部臺北國稅局財北國稅中北營業一字第1092656110號函附之系爭都更案銷項憑證明細、營業稅申報書等件附卷可憑（見本院卷一第129頁、第148頁、第162頁、第196頁、第202頁、第242頁、第256頁、第305頁、第355頁、第395至398頁、第437頁、第462頁、第505頁，本院卷二第197至209頁），且為兩造所不爭執，應屬可採。

㈢系爭都更案係依都市更新條例規定以權利變換方式進行都市更新，即被告先行墊付系爭都更案之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之原告即土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，原告並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予被告，可知原告係以其移轉與被告之土地所有權，與被告互易被告建築完成分配予其之房屋，而因原告分得房屋部分屬被告銷售貨物或勞務行為，被告乃居於房屋出賣人之地位，被告自應繳納房屋部分之營業稅，並按銷項稅額與銷售額合計開立發票予原告。又觀諸系爭都更案之都市更新事業實施總經費成本明細表（見系爭核定計畫案卷第10-1頁），其中稅捐部分並未列入營業稅，而僅列入印花稅3萬7,592元，足見系爭都更案之共同負

擔部分並未列入營業稅部分，是被告於更新後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，以原告之應分配權利價值乘以房地互易比例乘以5%計算系爭營業稅款及申報營業稅，於法並無不合。

㈣原告吳振銘、陳榮祥（下稱原告吳振銘等二人）並未與被告就系爭營業稅款之負擔另為約定，依前揭說明，自應由買受人即原告吳振銘等二人作為營業稅之最終負擔者，是被告將原告吳振銘等二人之應分配權利價值乘以房地互易比例乘以5%計算系爭營業稅款，將銷項稅額與銷售額合計開立發票予原告吳振銘等二人，由原告吳振銘等二人繳納作為營業稅之最終負擔者，於法並無不合，被告自無受有不當得利可言。又原告吳振銘等二人雖主張其所移轉於被告之土地已包含營業稅等語，惟查，系爭都更案係以都市更新條例之權利變換之方式進行，且其共同負擔部分並無包含營業稅等節，業如前述，是原告吳振銘等二人就更新後所分得之建物部分，並無包含營業稅甚明，況且原告吳振銘等二人並未與被告另行簽立契約，亦無與被告另行約定其原先提供土地及更新後所分得建物之價格即為定價，而觀諸系爭核定計畫案，亦係以更新後之建物及土地之價值扣除共同負擔後按原先地主之權利價值比例分配即權利變換之方式，而非以一定房地比例或坪數比例與實施者約定互易，即無一定之約定價格，當無原告吳振銘等二人移轉於被告之土地已包含營業稅可言。況且，本件被告係以原告吳振銘等二人之應分配權利價值乘以房地互易比例乘以5%計算系爭營業稅款，將銷項稅額與銷售額合計作為定價開立發票予原告吳振銘等二人，亦無與營業稅法第32條不合之情事，是原告吳振銘等二人此節主張，尚非可採。是以，原告吳振銘等二人主張被告向其收取如附表一「金額」欄所示之營業稅款屬無法律上原因致其受有損害，被告應返還其等二人部分如附表一「金額」欄所示金額之不當得利等語，應屬無據。

㈤原告周俊德、周俊明、黃春土、侯阿桃、訴外人張文漢（已

歿，由原告張芯儀繼承）、原告陳碧、吳品華、梁文發、林芮安、訴外人潘保定（已歿，由原告潘姚月梅繼承）、原告潘姚月梅、郭清松，確有分別與被告簽立系爭契約書等節，此有系爭契約在卷可稽（見本院卷一第91至100頁、第107至115頁、第177至184頁、第209至217頁、第267至276頁、第327至335頁、第361至364頁、第415至422頁、第469至478頁、第485至492頁、第521至529頁）。此外，原告呂寬寬、劉貞秀、張芯儀、吳品怡、郭秉讓等人，另與被告簽立都市更新實施委託契約書第一次增補契約（下稱系爭增補契約），約定依系爭契約辦理，並於原契約、協議書以及信託契約書簽署等節，復有系爭增補契約在卷可佐（見本院卷一第121頁、第191頁、第283頁、第367頁、第531頁）。而依系爭契約第5條第3項約定：「營業稅處理：本案倘須繳納房地互易營業稅，雙方同意依互易之基地及房地等值互換之原則，由甲方（地主）依土地公告現值總值開立換出土地之憑證予乙方（建方），乙方則依開立換出房屋之憑證予甲方，如有應納稅賦發生，由納稅義務人自行負擔」，而營業稅之納稅義務人為銷售貨物及勞務之營業人即被告，業如前述，可知原告周俊德、周俊明、呂寬寬、黃春土、劉貞秀、侯阿桃、張芯儀、陳碧、吳品華、吳品怡、梁文發、林芮安、潘姚月梅、郭清松、郭秉讓等十五人（下稱原告周俊德等十五人）與被告已約定營業稅由納稅義務人即被告負擔，依上開條文，原告周俊德等十五人自無庸支付系爭營業稅款。

㈥被告雖抗辯所謂營業稅納稅義務人，依法即係由買受人為最終之負擔者等語。惟按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意，惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據，而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動

搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。查系爭契約第5條第3項既係明確約定由「納稅義務人自行負擔」，而加值型及非加值型營業稅法亦明文規定納稅義務人為營業人，該條契約文義實無不明確之處，此外，被告未就實際上之真意係由買受人負擔等節舉證以實其說，實無從動搖契約文義，是被告此節抗辯，並非可採。

㈦惟原告均有簽立系爭交屋明細表等節，有系爭交屋明細表等件在卷可證（見本院卷一第565至597頁），且為兩造所不爭執。觀諸系爭交屋明細表，並有於下方記載「上述交屋結算明細項目、應領金額、應繳金額，經雙方結算清楚，且無異議，今後不再向他方為請求或主張」之文字，其上並確有臚列「營業稅」之項目及金錢（見本院卷一第565至597頁）。而原告黃春土、劉貞秀、吳品華、吳品怡、梁文發、林芮安等人（下稱原告黃春土等六人），既同意簽署系爭交屋明細表，且於簽署時並無異議，應認係同意與被告已結算清楚，不再對營業稅由原告黃春土等六人負擔異議，即已同意負擔營業稅並支付予被告，則原告黃春土等六人自不得以被告受有其給付營業稅款之不當得利為由，向被告請求返還渠等已付之營業稅款。又原告黃春土等六人雖有主張系爭交屋明細表之條款為民法第247條之1第3款之情形而應為無效等語，然系爭交屋明細表係被告各自與原告黃春土等六人進行交屋各項金額之結算（見本院卷一第571至573頁、第581至583頁、第587至589頁），除分別記載列有各自之「更新後分配單元基本資料」外，並於其上列有原告黃春土等六人第二階段（含權利變換差額價金找補）價金繳領金額之各項明細，包含：「1.權利變換找補價金」、「2.客變費用」、「3.租金補貼」、「4.房屋稅」、「5.營業稅」、「6.預收管理費、管理基金」、「7.地價稅」「8.契稅」等項目之應領金額及應繳金額，足見此僅係就系爭都更案之總結算，雙方確認並同意其上列載金額，並均同意日後不再就其上列載金額

再行爭執之意，尚難認上開條款係屬定型化契約條款，況且上開條款係記載「經雙方確認無誤，且無異議」，可知被告亦同意日後不再就其上列載金額再行爭執，並非要求原告黃春土等六人單方面拋棄權利，亦難認有顯失公平之情形，是原告黃春土等六人此節主張，應非可採。是以，原告黃春土等六人依不當得利之法律關係請求被告返還其等六人部分如附表一「金額」欄所示金額，亦非有據。

㈧又按表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示，不因之無效，但其情形為相對人所明知者，不在此限，民法第86條定有明文。原告周俊德、周俊明、呂寬寬、侯阿桃、張芯儀、陳碧、潘姚月梅、郭清松、郭秉讓（下稱原告周俊德等九人）於簽署系爭交屋明細表時，曾向被告表示無拋棄系爭營業稅款返還請求之權利，被告亦知悉此情等節，業據原告周俊德等九人提出與被告商議之錄音光碟及譯文為證（見本院卷二第29至61頁、第95至102頁），而參之該錄音之內容，原告周俊德、周俊明、呂寬寬等人向被告表達：無異議部分要槓掉，因為營業稅是要由被告負擔等語（見本院卷二第31頁），原告侯阿桃亦向被告表達：營業稅應該由被告負擔，未來可能以訴訟主張權利，不會放棄對營業稅的爭執等語（見本院卷二第33頁），原告張芯儀則對被告表示：沒有放棄營業權之追索，為了拿房子只好先簽等語（見本院卷二第43頁），而原告陳碧向被告稱以：我不承認營業稅，你今天房子就不給我，是你逼迫我交的等語（見本院卷二第57至58頁），原告郭清松亦對被告表示：我保留營業稅這個異議，我認定是你們要繳的等語，被告並回以：我懂您的意思，因為大家都有這個意見等語（見本院卷二第59頁），原告郭秉讓則對被告表示：我們還是有異議，保留權利等語（見本院卷二第61頁），原告潘姚月梅對被告稱：但營業稅不是我們要繳的，我們不繳他就不交屋，雖然單子有簽不可追討，但我們是不得已的等語（見本院卷二第97至98頁），由上可知原告周俊德等九人無

欲為拋棄系爭營業稅款權利之意思表示，為被告明知，依民法第86條規定，即不能認原告周俊德等九人已為拋棄系爭營業稅款之權利，則原告周俊德等九人依不當得利之法律關係請求被告返還其等九人部分支付之營業稅款，自屬有據。

㈨再按因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，民法第180條第3款定有明文。此係因清償債務人在給付時明知無給付義務所為之給付於給付時明知債務不存在，而故為給付者，可推定其有意拋棄其所給付之請求返還權，故不得請求返還（本條之立法理由參照）。而所謂明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言（最高法院94年台上字第897號判決意旨參照）。又按民法第180條第3款所謂非債清償，須債務人所為給付，出於任意為之者，始足當之，若因避免強制執行或為其他不得已之事由，而為給付者，雖於給付時，明知債務不存在，仍非不得請求返還（最高法院74年台上字第1057號、81年台上字第2123號判決意旨參照）。被告雖抗辯原告周俊德等九人明知無給付之義務而為給付，不得請求返還系爭營業稅款之不當得利等語。惟查，依前諸錄音內容，可知原告周俊德等九人係因迫於無法交屋之情勢而給付系爭營業稅款，且多次表明不願拋棄系爭營業稅款返還請求權，參諸前述見解及立法理由，難認原告周俊德等九人係出於任意為之，且亦不足認原告周俊德等九人已有拋棄其所給付系爭營業稅款返還請求權之意，是被告此節抗辯，尚非足取。

㈩末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229 條第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為5%。民法第233 條第1 項前段、第203 條定有明文。本件原告周俊德等九人請求被告返還系爭營業稅款之債權，核屬無確定期限之給付，經原告周俊德等九人提起訴訟，起訴狀

繕本於109年1月22日送達被告（見本院卷一第549頁），被告迄未給付，當負遲延責任。是原告周俊德等九人請求此部分自起訴狀繕本送達被告翌日即109年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告周俊德等九人依民法第179條規定請求被告給付如附表二所示之金額及利息，為有理由，應予准許，至原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　14　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　鄧晴馨

法　官　邱于真

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　　10　　月　　14　　日

書記官　邱美嫆

附表一（新臺幣/民國）			
編號	姓名	金額	利息
1	周俊德	83萬6,443元	自起訴狀繕本送

2	周俊明	83萬6,443元	達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3	呂寬寬	68萬9,556元	
4	黃春土	133萬5,038元	
5	劉貞秀	68萬9,556元	
6	侯阿桃	16萬7,612元	
7	陳榮祥	27萬8,457元	
8	張芯儀	35萬1,894元	
9	陳碧	37萬1,218元	
10	吳品華	47萬3,916元	
11	吳品怡	53萬1,647元	
12	吳振銘	93萬8,172元	
13	梁文發	74萬4,957元	
14	林芮安	14萬5,358元	
15	潘姚月梅	344萬0,854元	
16	郭清松	335萬6,793元	
17	郭秉讓	67萬4,493元	

附表二（新臺幣/民國）				
編號	姓名	金額	利息	供擔保金額
1	周俊德	83萬6,443元	自109年1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	28萬元
2	周俊明	83萬6,443元		28萬元
3	呂寬寬	68萬9,556元		23萬元
4	侯阿桃	16萬7,612元		6萬元
5	張芯儀	35萬1,894元		12萬元
6	陳碧	37萬1,218元		13萬元
7	潘姚月梅	344萬0,854元		120萬元

8	郭清松	335萬6,793元		120萬元
9	郭秉讓	67萬4,493元		23萬元

附表三			
編號	姓名		訴訟費用負擔比例
1	原告	黃春土	10/150
2		劉貞秀	6/150
3		陳榮祥	3/150
4		吳品華	4/150
5		吳品怡	5/150
6		吳振銘	8/150
7		梁文發	7/150
8		林芮安	2/150
9	被告		105/150