臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2728號

原　　告　林義雄
訴訟代理人　蔡育盛律師
複　代理人　沈宏儒律師
被　　告　勝隆開發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　薛郁翰
訴訟代理人　王維立律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國110年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾貳萬玖仟貳佰肆拾壹元，及自民國一百一十年三月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣伍拾萬玖仟柒佰肆拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰伍拾貳萬玖仟貳佰肆拾壹元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造於民國102年8月12日訂立合建契約書（下稱系爭契約），在第21條約定雙方因契約所生爭議同意以本院為第一審管轄法院等語（調解卷第56頁），核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造訂立系爭契約，約由原告提供其所有新北市○○區○○段000○000地號土地(權利範圍均為二分之一，下稱系爭土

地）予被告規劃興建蒲陽雙和大樓（下稱系爭大樓），興建完成後再依系爭契約分配房屋與停車位予原告。嗣雙方完成房地交換之所有權移轉登記，被告竟以原告未繳清「結算金額」為由，拒絕點交房屋及權狀，原告百般無奈，而於108年10月3日以現金付清被告房屋結算明細表上載金額，始取得房屋鑰匙及建物所有權狀。

(二)惟系爭契約具有合建性質，涉及土地及房屋之互易，依加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第32條第2項規定，土地定價應內含營業稅，而系爭土地價值為新臺幣（下同）30,584,823元，即兩造約定互易之定價，應已包含5%營業稅，且兩造並未另外約定由原告負擔營業稅，被告自無由要求原告額外再支付土地互易所生稅款。但被告在上揭房屋結算明細表，列有營業稅項目1,529,241元（下稱系爭款項），係以系爭土地價值30,584,823元，計算5%營業稅1,529,241元後開立發票，額外向原告收取者，致原告無端負擔營業稅，與上揭法律規定不符，被告受領系爭款項並無法律上之原因，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還系爭款項。

(三)爰聲明：

1. 被告應給付原告1,529,241元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：

(一)系爭契約第12條第3項已特約房地交換營業稅應依財政部75年10月1日台財稅第0000000號函（下稱系爭函文）及統一發票使用辦法第12條辦理。依系爭函文可知，營業稅應由買受人即土地所有權人即原告負擔，至營業稅究係「內含」或「外加」於定價，均不會改變負擔稅賦主體為原告之事實。再參諸財政部賦稅署94年5月5日台稅二發字第09404052670號函，可知營業稅係由建設公司向買受人（即土地所有權人）收取，另司法院大法官釋字第688號解釋理由書亦有實

際負擔房屋營業稅者應為消費者即買受人之意旨，財政部84年1月14日台財稅第000000000號函尚提及合建分屋互易之房屋及土地之「銷售額」應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格，可見系爭契約約定之房地互易價格應為銷售額，不包含營業稅。

(二)又原告之土地價值為30,584,823元，原告於108年8月23日出具土地價值收據交被告收執，被告於收取營業稅1,529,241元、開立加計5%營業稅之發票予原告後，已轉付稅捐稽徵機關，未重複收取，自無不當得利可言。

(三)原告既然已依被告開立之房屋結算明細表所載金額補繳金錢，未有爭議，依禁反言原則，並無由提起本件訴訟。

(四)並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

兩造於102年8月12日訂立系爭契約，約定由原告提供系爭土地供被告規劃興建系爭大樓後，分配取得房屋及土地之所有權，系爭土地之價值為30,584,823元，嗣原告依被告出具之房屋結算明細表之營業稅項繳付1,529,241元予被告，被告另交付含上揭營業稅、金額為3,211,464元之發票予原告等情，有系爭契約、房屋結算明細表、108年8月23日「房地互易」發票、108年8月23日收據等件在卷可稽（調解卷第47至58、61、71頁，本院卷第53頁），且為兩造所不爭執（調解卷第17頁，本院卷第43、166頁），堪信為實。

四、得心證之理由：原告主張系爭土地價值內含營業稅，被告無由要原告另負擔營業稅，其受領系爭款項無法律上之原因，致原告受有損害等情，被告否認之，並以前詞置辯。茲就本件爭點與本院判斷析述如下：

(一)有關舉證責任：

1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明文。又無法律上之原因而受利

益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦有規定。而不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利。在「給付型之不當得利」，應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任；所謂「無法律上之原因」，於受利益人因他人給付而得利之情形，係指給付目的之欠缺，自始無給付目的、給付目的不達，均屬之。

2. 次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，有最高法院17年上字第1118號判例要旨可供參照。又契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋 （契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性(最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照)。

3. 原告主張被告無由要求原告另負擔稅款，應返還原告所付系爭款項等語，核屬給付型不當得利，依上揭說明，應由原告就其給付「無法律上之原因」之有利事實負舉證責任。而被告辯稱兩造有特約約定由原告負擔稅負等語，應由被告就兩造有特約之有利事實負舉證責任。

(二)有關系爭土地定價是否內含營業稅：

1.查營業稅法第32條第2項、第3項規定：「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。（第2項）營業人依第14條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票上分別載明之；買受人為非營業人者，應以定價開立統一發票。（第3項）」而系爭土地價值為30,584,823元之事實，為兩造所不爭執者，且原告開立之收據亦記載兩造房地互易換出土地價值為30,584,823元等語，並未表示不含房地互易營業稅之情（本院卷第53頁），依上揭法律規定，堪認原告為非營業人之情形，系爭土地定價為30,584,823元，已內含營業稅。原告主張被告以30,584,823元之定價開立統一發票，加計5%金額部分並無法律依據等語，洵屬有據。

2.雖被告辯稱兩造於系爭契約第12條第3項約定：「房地交換營業稅：雙方同意互換之房地，依財政部75.10.1台財稅第0000000號函（即系爭函文）及統一發票使用辦法第12條規定」，可見有特約原告負擔營業稅等語，惟原告否認之，辯稱伊就此節並無達成合意等語（本院卷第166頁）。經查，系爭契約就有關「土地增值稅」、「地價稅」、「契稅及代書費」等稅賦費用，皆以直接、淺白之文義約定兩造應如何各自負擔何部分之稅費，有系爭契約第12條第1項、第2項、第4項條文可考（調解卷第53頁），惟觀諸系爭契約第12條第3項上揭文義內容，竟不循此體例，不直接提及營業稅由何人負擔，其文義內容是否具體明確，足認已有營業稅由何人負擔之合意？顯有可疑。次查，系爭函文內容為「主旨：依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明：二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如

為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加5%營業稅，向買受人（土地所有人）收取」等語，有該函文可稽（本院卷第131頁），文義顯未直接指述兩造就本件契約應如何負擔營業稅。而該函文本係行政機關就開立統一發票事項所為釋示，表示營業人所開立之房屋價款發票應外加5%營業稅，向買受人（土地所有人）收取，自不能逕行援用此部分文字，擴張解釋系爭契約之被告有權向買受人即原告收取外加5%之營業稅。況營業稅法第32條77年5月27日立法理由為「第二項修正使依第四章第一節計稅之營業人，銷售物品或勞務開立統一發票時，買受人為營業人者，仍將銷項稅額與銷售額分別載明，以為扣抵之依據；如買受人為非營業人者，應將銷項稅額改與銷售額合計，使稅額內含」，可見系爭函文適用之外加營業稅作法，於77年修正後，已有不同，特別是就買受人為非營業人之情形，應採取異於營業人之方式，以內含方式處理營業稅，縱被告仍有循此舊法之法效意思，但被告既未比照其他條文方式，以淺白文字明訂在契約內容，自難認要原告負擔系爭土地營業稅之要邀已經原告承諾而達成合意。是原告主張其未受拘束，應依營業稅法規定以定價內含方式處理營業稅等語，自屬可採。

3. 依上，原告為非營業人，依營業稅法第32條第2項、第3項規定，系爭土地定價內含營業稅，洵可認定。被告辯稱兩造就營業稅有特約由原告負擔等語，並不可採。

(三)有關不當得利之請求：

1. 查系爭土地定價內含營業稅，且無特約由原告另外負擔之事實，已如前述，堪認原告自始無給付營業稅之目的。而被告在定價外要求原告加付5%營業稅之系爭款項，原告已給付之事實，復為兩造所不爭執者，依首揭說明，被告無法律上之原因受有此等款項之利益，造成原告受有損害，原告自得依不當得利法律關係請求被告返還之。

2. 至被告辯稱原告有違「禁反言原則」部分，查兩造間就營業稅並無特約由何人負擔，原告給付自無何違反先前承諾可

言，被告此部分辯解並不可取。又被告辯稱其已完納稅捐，未受有利益等語，惟查被告因系爭土地所受給付內容包括上述不應分別收取之外加5%稅款，以及原本在土地定價內含之5%稅款等二部分，可見被告受領金錢給付存在二項原因相同且重複之稅款，卻僅需支出一項稅款，而有溢收，所辯未受有利益部分，並不可取。另被告辯稱尚有財政部賦稅署94年5月5日台稅二發字第09404052670號函、84年1月14日台財稅第000000000號函、大法官會議釋字第688號解釋理由書提及應由買受人負擔營業稅部分，均不足變更上揭法律規定之定價內含營業稅之法律效果，且未經原告合意納為系爭契約約定，相關法律見解自無適用系爭契約之餘地，此部分辯解亦不可採。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付1,529,241元，及自起訴狀繕本送達翌日即自110年3月17日起（本院卷第165頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　17　　日

民事第二庭　　法　官　林修平

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　　110　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　賴靖欣