

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6698號

原告 邱隨珍
張振興
張慧儀

共同

訴訟代理人 許猷進律師
廖培穎律師
歐陽佳怡律師

被告 聯上開發股份有限公司

法定代理人 蘇永義
訴訟代理人 張睿文律師
複代理人 蔣艾璉

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年7月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告甲○○新臺幣伍萬伍仟玖佰零肆元，及自民國一
百一十年九月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

被告應給付原告乙○○新臺幣參拾參萬玖仟貳佰玖拾貳元，及自
民國一百一十年九月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五
計算之利息。

被告應給付原告丙○○新臺幣伍萬伍仟玖佰零參元，及自民國一
百一十年九月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五，原告甲○○負擔百分之三十六，
原告乙○○負擔百分之四十一，餘由原告丙○○負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍萬伍仟玖佰零肆元

01 為原告甲○○預供擔保，得免為假執行。
02 本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬玖仟貳佰玖
03 拾貳元為原告乙○○預供擔保，得免為假執行。
04 本判決第三項得假執行。但被告如以新臺幣伍萬伍仟玖佰零參元
05 為原告丙○○預供擔保，得免為假執行。
06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
09 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
10 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時，原聲明為：(一)被告
11 應給付原告甲○○、乙○○及丙○○各新臺幣（下同）72萬
12 3,975元、160萬2,493元及69萬3,940元，及各自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本
14 院卷一第9頁）。嗣於訴狀送達後，最終將上開聲明第(一)項
15 變更為：被告應給付原告甲○○、乙○○及丙○○各339萬
16 7,340元、415萬4,481元及166萬5,583元，及各自起訴狀繕
17 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見
18 本院卷二第687頁）。經核原告所為上開訴之變更，屬擴張
19 應受判決事項之聲明，合於上開法條規定，應予准許。

20 二、原告主張：原告甲○○、乙○○及丙○○前為坐落臺北市○
21 ○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人，
22 分別於民國100年1月11日、100年2月16日及103年1月14日與
23 被告簽訂合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），約定
24 由原告提供共有之系爭土地予被告以「聯上天母」建案興建
25 高級住宅大樓（下稱系爭建案），並於系爭建案興建完成後
26 將房屋及車位分配予兩造，再進行相互找補金額及負擔稅費
27 之計算作業。嗣兩造於102至103年間完成房屋及車位之選配
28 （兩造間約定應分配房屋暨面積、約定應分配車位數量、實
29 際分配房屋暨面積、實際分配車位及數量，均詳如附表一所
30 示），迨系爭建案於109年7月3日完成興建後，隔年即開始
31 計算找補金額及負擔稅費。詎原告收受被告出具之找補明細

01 及稅費說明等書面通知後，發現被告竟違反系爭合建契約約
02 定，就原告甲○○、丙○○部分約定應分配車位數量應各為
03 2.32位、2.24位，被告卻均僅以應分配車位2位計算找補，
04 短少找補原告甲○○、丙○○車位數量各0.32位、0.24位之
05 金額，並以顯非合理亦無憑據之價格計算房屋及車位價值而
06 進行找補，且要求原告負擔本應由被告負擔之房地互易所生
07 營業稅（下稱房地互易營業稅），造成被告有不應受領部分
08 價額而受領，或應給付原告部分價額卻未給付之情形。雖依
09 系爭合建契約第二條第二款約定兩造應按系爭建案第一次公
10 開銷售底價之九五折計算房屋及車位價值而互相找補，惟被
11 告所提其所謂第一次公開銷售底價之證據均難認可，自應以
12 臺北市政府於109年9月3日核定之「變更（第二次）臺北市
13 ○○區○○段○○段00地號等2筆土地都市更新權利變換計
14 畫案」（下稱系爭權變計畫）中所載房屋及車位單價為房屋
15 及車位價值之計算基準，依此計算兩造就房屋及車位應互為
16 找補之金額後，扣除實際已為找補之金額，再加計被告應返
17 還原告所代墊之房地互易營業稅後，被告尚應分別給付原告
18 甲○○、乙○○、丙○○各339萬7,340元、415萬4,481元、
19 166萬5,583元（計算式詳如附表一），惟被告迄未給付，乃
20 無法律上之原因而受利益，自應將所受上開不當得利分別返
21 還各原告。爰依民法第179條規定，提起本件訴訟。並聲
22 明：(一)被告應給付原告甲○○、乙○○、丙○○各339萬7,3
23 40元、415萬4,481元、166萬5,583元，及均自起訴狀繕本送
24 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供
25 擔保，請准宣告假執行。

26 三、被告則以：原告為原「鳳凰華廈」（下稱舊屋）區分所有權
27 人，前與被告簽訂系爭合建契約達成合建分屋協議，系爭合
28 建契約第一條已明文約定由原告與系爭土地其他共有人共同
29 提供其應有部分予被告興建住宅大樓，並同時辦理都市更新
30 獎勵及海砂屋改建獎勵，故原告就系爭土地自始即確認將依
31 都市更新方式辦理重建，惟因舊屋一樓（含地下一層）區分

所有權人不同意辦理重建，依系爭合建契約簽訂時之都市更新條例第25條之1第1項（修法後現為第44條第1項）規定，都市更新之同意戶人數及其房地面積比例超過80%時，同意戶以協議合建方式辦理，不同意戶以權利變換方式辦理，是關於系爭土地乃以部分協議合建、部分權利變換方式辦理都市更新之重建，系爭權變計畫僅適用於不同意戶，而包括原告在內之協議合建同意戶即合建戶仍應依系爭合建契約辦理。原告甲○○、丙○○與被告分別簽訂之系爭合建契約第二條第一款已明文約定原告甲○○、丙○○可得分配之車位數量各為2位，且該條款所謂「採立體分配，即雙方逐層按分配比例分配」，並非約定依土地持分比例分配停車位總數，而係指選配停車位及計算價差找補之方式，即各屋主就其分配之停車位個數，可自由選配地下任何樓層之任何停車位，再依各樓層停車位之均價找補價差，故原告甲○○、丙○○主張渠等應可再多分配車位各0.32位、0.24位，並無理由。又系爭合建契約第二條第二款明文約定按第一次公開銷售底價之九五折計算兩造間找補金額，原告既非不同意戶，自無以系爭權變計畫核定之房屋及車位價格作為兩造間計算找補金額依據之餘地，況系爭權變計畫係於101年12月30日所鑑估之房屋及車位未來價格，距系爭建案於109年7月3日取得使用執照已逾8年6個月，客觀上並非時價，而系爭建案係由訴外人慕樺廣告股份有限公司（下稱慕樺公司）辦理第一次公開銷售，則計算兩造間房屋及車位找補金額即應以其所提供系爭建案之第一次公開銷售底價為據，以此計算兩造間就房屋及車位應找補金額，並與實際已找補金額相扣抵後，被告應退還原告甲○○已找補金額5萬5,904元，並應再給付原告乙○○、丙○○找補金額各33萬9,292元、5萬5,903元（計算式詳如附表二）。另合建分屋之法律性質屬房地互易，相關稅捐之稽徵原則為等值交換，係指地主應移轉所有權登記之土地價額等於建商應移轉所有權登記之房屋稅前價額，即免徵營業稅（消費稅）之土地價額應等於不含營業

01 稅之房屋價額，則被告移轉房屋所有權登記時雖已開立統一
02 發票予原告，然就外加營業稅部分僅為稅捐稽徵技術上之納
03 稅義務人，乃為國稅局代徵及代繳營業稅而已，並非真正納
04 稅義務人，且被告從未承諾為原告吸收房地互易營業稅，依
05 法應由原告自行負擔，則被告向原告收取房地互易營業稅，
06 於法有據，並無不當得利等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
07 之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，
08 請准宣告免為假執行。

09 四、原告甲○○、乙○○、丙○○分別於100年1月11日、100年2
10 月16日、103年1月14日與被告簽訂系爭合建契約，由原告提
11 供共有之系爭土地予被告以辦理都市更新方式興建系爭建
12 案。各原告約定應分配房屋暨面積、實際分配房屋暨面積、
13 實際分配車位均詳如附表二所示；而原告乙○○約定應分配
14 車位數量共6位，其中依原告乙○○與被告所簽訂系爭合建
15 契約第二條第一款約定分得5位，另依原告乙○○與被告於1
16 00年2月16日簽訂之增補協議書（下稱系爭增補協議書）第
17 一條約定，增加分配地下室最底層（即地下五層）車位1
18 位。又系爭建案於105年6月21日經核發建造執照，於109年7
19 月3日興建完成並經核發使用執照，被告於110年間進行房屋
20 及車位找補作業，並計算原告應負擔之稅賦及相關費用後，
21 原告甲○○已找補被告508萬0,267元，被告則已找補原告乙
22 ○○、丙○○各80萬4,613元、241萬1,409元，原告甲○
23 ○、乙○○、丙○○並依原告要求而負擔房地互易營業稅各
24 72萬3,975元、154萬9,956元、66萬4,111元，而將該等金額
25 給付被告等情，有系爭合建契約、「聯上天母」案地主應負
26 擔稅賦及相關費用說明、「聯上天母」案地主找補明細、汽
27 車車位選配確認書、臺灣土地銀行存摺類存款憑條、台北富
28 邦銀行匯款委託書（證明聯）/取款憑條暨原告乙○○存摺
29 內頁明細、臺北市古亭地政事務所建物所有權狀及土地所有
30 權狀、臺北市松山地政事務所建物所有權狀及土地所有權
31 狀、臺北市都市發展局建造執照及使用執照、系爭增補協議

書等件附卷可稽（見本院卷一第41至107、111至117、121、153至171、237頁；卷二第27至28頁），且為兩造所不爭執，自堪認定。

五、又原告主張被告短少或溢收找補金額，且應退回原告所墊付之房地互易營業稅等節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)原告依民法第179條規定，請求被告退還或再給付找補金額，有無理由？若有理由，其金額為何？

1.原告甲○○、丙○○之約定應分配車位數量為何？

(1)原告甲○○、丙○○分別與被告簽訂之系爭合建契約第二條第一款前段均約定：「……。地下室車位甲方（即原告甲○○、丙○○）分得2位（採立體分配，即雙方逐層按分配比例分配）。」（見本院卷一第41、81頁），原告甲○○、丙○○並分別於102年1月26日、103年1月14日依上開約定完成車位選配，原告甲○○確認選配車位B4-37、B4-38共2位，原告丙○○則確認選配車位B3-61、B4-49共2位，有原告甲○○、丙○○親簽確認之汽車車位選配確認書在卷可按（見本院卷一第121、113頁），足認原告甲○○、丙○○與被告間就原告甲○○、丙○○應分配車位數量確實均約定各為2位無訛。

(2)原告甲○○、丙○○雖以系爭合建契約第二條第一款前段約定記載「雙方逐層按分配比例分配」，主張因雙方簽訂系爭合建契約時，被告尚未確認系爭建案將設計之車位數量，故該款約定所謂「地下室車位甲方分得2位」僅係預估數量，另以上開文字記載表明日後仍應按同款約定原告甲○○、丙○○分得房屋面積之比例計算應分配車位數量各為2.32位、2.24位云云。惟原告甲○○、丙○○分別與被告簽訂之系爭合建契約第二條第一款前段各約定：「依本基地（321.86坪）所申得容積（含獎勵容積），所得之新屋面積（含主建物、附屬建物及公共設施），甲方（即原告甲○○，下同）分得總新屋面積之62%的3.43%（65.76坪），且分配於7

層。地下室車位甲方分得2位（採立體分配，即雙方逐層按分配比例分配）。」（見本院卷一第41頁）、「依本基地（321.86坪）所申得容積（含獎勵容積），所得之新屋面積（含主建物、附屬建物及公共設施），甲方（即原告丙○○，下同）分得總新屋面積之62%的3.31%，且分配於5層。地下室車位甲方分得2位（採立體分配，即雙方逐層按分配比例分配）。」（見本院卷一第81頁），觀諸前揭約定文義，及其將新屋與車位分配方式分別論述之安排，可知所謂按「62%之3.34%」、「62%之3.31%」比例分配之約定應僅針對原告甲○○、丙○○所分得新屋部分，而地下室車位分配乃以明文約定得分配數量，並未註記該數量約定僅為預估，亦未明定採用與新屋分配比例相同之比例修正確認最終數量，是原告甲○○、丙○○上開主張，已難認與條文約定文義相符。復參以證人曾方宏於本院言詞辯論時證稱：伊於99至102年間受僱於被告，負責土地開發工作，系爭建案之土地開發工作係伊處理的，伊負責整合地主，包括跟地主洽談海砂屋改建事宜、合建條件，並與地主簽約，有少數地主的合建條件有點不一樣，但是針對地主可以分得車位的部分，並沒有約定地主可以取得未滿1位之車位，伊當時向地主承諾每戶一定會分配車位1位，而原來就有車位的地主就會分到原有的車位數量再加計上開伊所承諾的車位1位，系爭合建契約第二條第一款前段於分配車位數量後方以刮號註記「逐層按分配比例分配」之意，乃如果總車位有100位，每戶會分到車位1位，其占比就是1%，若地下一至五層每層有車位各20位，每戶就每層的車位權利就是1%，若地下一至五層車位均價是300萬元，地主可以分到的車位1位能夠從地下一至五層任選，如果選地下一層車位，而地下一層車位均價是350萬元，超過300萬元的部分就需要找補，如果選地下五層車位，而地下五層車位均價是200萬元，就不足300萬元的部分也要找補，伊當初應該都有跟地主說清楚，伊受僱被告期間，被告與地主所簽訂之汽車車位選配確認書應該都

01 是伊處理的，伊確定汽車車位選配確認書上所記載地主可以
02 分得之車位數量是地主所接受的條件等語（詳見本院卷二第
03 406至408頁），益徵就原告甲○○、丙○○可分配車位數
04 量，乃依系爭合建契約第二條第一款前段約定，各分得車位
05 2位，並無按新屋分配比例計算而有不滿1位之情形。

06 (3)至原告甲○○、丙○○另主張系爭合建契約為定型化契約，
07 系爭合建契約第二條第一款前段關於車位分配約定有疑義，
08 應依消費者保護法第11條第2項規定，為有利於原告甲○
09 ○、丙○○之解釋，不受該款所定「地下室車位甲方分得2
10 位」約定之拘束云云，惟系爭合建契約第二條第一款前段關
11 於車位分配之約定並無疑義，已如前述，且系爭合建契約乃
12 房地互易之性質，原告甲○○、丙○○基於地主之身分與建
13 商即被告個別磋商合建條件而簽訂系爭合建契約，原告甲○
14 ○、丙○○並非單純以消費為目的而為交易、使用商品或接
15 受服務之消費者，系爭合建契約條款亦非被告為與多數消費
16 者訂立同類契約之用所提出預先擬定之定型化契約條款，自
17 無消費者保護法之適用，原告甲○○、丙○○此部分主張，
18 於法未合，亦非可採。

19 2.兩造間互為找補就房屋及車位價值之計算基準為何？

20 (1)系爭合建契約第二條第二款約定：「甲方（即原告）分得之
21 新屋由乙方（即被告，下同）妥為規劃設計，找補坪數，應
22 避免過高，如不得已需找補，則雙方同意按乙方第一次公開
23 銷售底價之九五折計算或分屋協議時另定實際找補價格，互
24 相找補。」（見本院卷一第41、61、81頁）；又原告甲○
25 ○、乙○○、丙○○分別與被告簽訂之汽車車位選配確認書
26 均約定：「今甲方（即原告）已完成車位選配，……若有找
27 補金額時，依原合建契約書第二條第二款"雙方同意按乙方
28 （即被告）第一次公開銷售底價之九五折計算"，……」
29 （見本院卷一第111、113、121頁），可知兩造間已明文約
30 定約定就房屋及車位價值互為找補時，乃以車位及房屋第一
31 次公開銷售底價之九五折計算，則原告約定應分配房屋及車

01 位之價值、其實際分配房屋及車位之價值，自均應以被告第
02 一次公開銷售底價為據。又被告將系爭建案委由慕樺公司進
03 行第一次公開銷售，慕樺公司亦函覆本院系爭建案與本件相
04 關房屋及車位之第一次公開銷售底價，有慕樺公司111年4月
05 28日北市慕字第1110428號函、111年10月4日北市慕字第111
06 1004號函附系爭建案地下室停車位及地上建物A2-7F、A1-9F
07 之第一次公開銷售底價表、112年5月10日北市慕字第112051
08 0號函附系爭建案地上建物A1-5F、A2-5F、A1-8F之第一次公
09 開銷售底價表存卷可佐（見本院卷二第171、261、265、66
10 1、663頁），是就原告約定應分配房屋及車位價值、實際分
11 配房屋及車位價值，即應按慕樺公司函覆之第一次公開銷售
12 底價計之；另保留予不同意參加系爭建案都市更新事業計畫
13 而應適用系爭權變計畫之不同意戶而屬權利變換標的物之車
14 位，並無第一次公開銷售底價，則就系爭建案車位平均單價
15 之計算應排除該等權利變換標的物，自屬當然。

16 (2)至原告雖質疑慕樺公司所提供系爭建案第一次公開銷售底價
17 表之真正，並以被告未舉證證明系爭建案第一次公開銷售底
18 價為何，主張應適用系爭權變計畫作為房屋及車位價值之計
19 算基準云云。惟系爭權變計畫之適用對象乃系爭建案都市更
20 新事業計畫之不同意戶，而原告係經與被告磋商後同意合
21 建，並簽訂系爭合建契約及汽車車位選配確認書，則關於房
22 屋及車位價值自應優先適用兩造間以系爭合建契約、汽車車
23 位選配確認書所約定之第一次公開銷售底價作為計算基準，
24 尚無捨棄前揭明文約定而逕行適用系爭權變計畫之餘地。又
25 慕樺公司係於108年8月5日與被告簽訂合約代銷系爭建案，
26 並於110年10月17日因委託銷售契約到期而退場等情，業據
27 慕樺公司函覆明確（見本院卷二第171、491頁），且被告嗣
28 委託訴外人海鉅開發股份有限公司（下稱海鉅公司）接手代
29 銷系爭建案，可見慕樺公司與被告間之委託銷售契約關係早
30 於110年10月17日結束，雙方間已無何利害關係，衡情慕樺
31 公司應無刻意迴護被告而提出不實之第一次公開銷售底價

表，徒增日後涉訟困擾之必要。再佐以證人蔡佳陵於本院言詞辯論時證稱：伊任職被告業務單位，負責個案銷售事宜，伊有經手系爭建案之銷售，負責建案銷售企劃並與代銷公司對接，系爭建案本來是由慕樺公司代銷，後來契約期滿就改由海鉅公司代銷，代銷公司通常會根據市場行情、合理性、建物本體、房屋視野景緻等資訊，綜合檢討並擬定底價，經被告研判沒有問題，就會用印開始銷售，系爭建案也是同樣程序，被告先與慕樺公司簽訂代銷合約後，慕樺公司依據代銷合約約定的總可售坪數及平均單價提供底價表給被告，被告覺得沒有問題，確認後就會在底價表上用印，慕樺公司111年10月4日北市慕字第1111004號函附之底價表（本院卷二第265至267頁）就是被告與慕樺公司所簽認之系爭建案車位及房屋底價表，被告與慕樺公司於108年8月簽訂不動產委託銷售包銷契約書（下稱系爭包銷契約），因為系爭建案是先建後售，一開始找了3間代銷公司評選，慕樺公司報了最高價格，但銷售還是要回歸市場合理價格，所以被告與慕樺公司另於110年3月19日簽訂聯上天母備忘錄（下稱系爭備忘錄），調整系爭建案之實際銷售價格，慕樺公司再提出上開底價表實際執行系爭建案之公開銷售，後來雖然換了代銷公司銷售，但經海鉅公司評估後，也是報了相同的銷售底價，所以伊對上開底價表仍有印象等語（詳見本院卷二第474至476頁），並有系爭包銷契約、系爭備忘錄附卷可考（見本院卷一第274至284頁），慕樺公司亦函覆本院確認其有與被告簽訂系爭備忘錄，且說明慕樺公司所提供之底價表並非與系爭備忘錄同時簽認，故系爭備忘錄與底價表間並未蓋印騎縫章，但各戶底價表間有蓋騎縫章等語，有慕樺公司112年2月22日北市慕字第1120222號函在卷可憑（見本院卷二第491頁），而慕樺公司所提供之車位及房屋底價表上確實有慕樺公司與被告之用印（見本院卷二第265、267、663頁），在在可徵慕樺公司所提出之房屋及車位底價表確實為系爭建案第一次公開銷售之底價表無誤，故系爭建案之第一次公開銷

售底價並無不明之情事，原告主張改以系爭權變計畫為房屋及車位價值計算基準，實屬無據。

(3)原告復主張系爭權變計畫乃102年間就系爭建案將來興建完成後之價格進行估算，較接近兩造簽訂系爭合建契約約定以第一次公開銷售價格作為計算找補依據之原意云云，然此顯與兩造間明文約定之文義不符；且系爭合建契約第十五條第二項約定：「乙方（即被告，下同）有權於甲方（即原告）騰空點交房地予乙方後，就乙方分得房地及車位部分先行公開銷售。」（見本院卷一第53、73、93頁），依其文義系爭建案興建完成前先公開銷售，乃被告可選擇之權利，並非被告應履行之義務，原告據此指摘被告延滯公開銷售時程致影響系爭建案之第一次公開銷售底價價格，應適用系爭權變計畫計算房屋及車位價值較為公允云云，難認有據；況系爭合建契約已載明被告就基地必須辦理都市更新獎勵，顯然原告於簽訂系爭合建契約時已明知系爭建案係以都市更新方式辦理，系爭合建契約亦未就系爭建案應於何時興建完成加以約定，足認原告應可預見系爭建案興建完成之時程不定，而原告仍於系爭合建契約第二條第二款及汽車車位選配確認書與被告約明「按乙方（即被告）第一次公開銷售底價之九五折」計算找補，未提及適用系爭權變計畫或作任何保留條款，自不容原告再執前詞改以系爭權變計畫作為兩造間就房屋及車位價值互為找補之計算依據。

3.被告是否有溢收或短少找補金額而應予退還或再給付原告之情事？若有，其應退還或再給付之金額為何？

兩造間就房屋及車位互為找補，其房屋及車位價值既應以慕樺公司所提供之系爭建案第一次公開銷售底價為計算基準，已如前述，且兩造間於分屋協議時並無另定實際找補價格，則依系爭建案第一次公開銷售底價計算原告約定應分配房屋及車位價值（明細及計算式詳如附表二所示）、實際分配房屋及車位價值（明細及計算式詳如附表二所示）後，再按系爭合建契約第二條第二款及汽車車位選配確認書約定（見本

院卷一第41、61、81、111、113、121頁），以二者間差額之九五折計算兩造間應互為找補之金額，其結論為：原告甲○○應找補被告502萬4,363元、被告應找補原告乙○○及丙○○各114萬3,923元及246萬7,312元（明細及計算式詳如附表二所示），扣除兩造間已找補金額，即：原告甲○○已找補被告508萬0,267元、被告已找補原告乙○○及丙○○各80萬4,631元及241萬1,409元後，被告應退還原告甲○○溢繳之找補金額5萬5,904元，並應給付原告乙○○及丙○○短少之找補金額各33萬9,292元及5萬5,903元（明細及計算式詳如附表二所示）。而被告乃無法律上原因而溢收或短少給付前揭找補金額，並因此受有相當於該等找補金額價值之土地使用利益，致原告受有損害，是原告依民法第179條規定，請求被告給付原告甲○○、乙○○、丙○○前揭溢收或短少之找補金額各5萬5,904元、33萬9,292元、5萬5,903元，即屬有據，應予准許，逾前揭金額之請求，難認有據，無從准許。

(二)原告依民法第179條規定，請求被告返還原告已給付之房地互易營業稅，有無理由？

1.按系爭合建契約第十一條第四項約定：「雙方同意互換之房地，依有關稅法規定互開憑證予他方，其所發生之稅金，依納稅義務人各自負擔。」（見本院卷一第51、71、91頁）。原告雖主張被告方為房地互易營業稅之納稅義務人，並據上開約定認被告向原告收取房地互易營業稅乃不當得利，應返還予原告云云。然兩造間之系爭合建契約法律關係，依其契約前言及第一、二條等約定（見本院卷一第41、61、81頁），係由原告提供系爭土地，由被告出資拆除坐落系爭土地上之舊屋後，在系爭土地上興建新屋，迨新屋興建完成，再由原告依約分配渠等所選定之房屋及土地，以此方式協議合建，被告並整合包括原告所提供系爭土地在內共計2筆土地，申請以都市更新方式興建系爭建案而為都市更新事業之實施者；且被告已於系爭建案完成後，將原告依約應分配之

01 房屋暨所坐落土地應有部分分配予原告乙節，為原告所是
02 認，可見兩造間之系爭合建契約具有由原告提供土地與被告
03 所興建房屋互易之法律關係，則依民法第398條規定，即應
04 準用關於買賣之規定。

05 2.再按營業稅法第2條第1款固規定，銷售貨物或勞務之營業人
06 為營業稅之納稅義務人，惟依營業稅之制度精神，營業稅性
07 質上係消費稅，係對買受貨物或勞務之人藉由消費所表彰之
08 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
09 務人，但經由後續交易轉嫁於最終買受人，即由消費者負擔
10 （司法院大法官釋字第688號解釋理由參照）。是原告就所
11 分配之房屋既具有互易關係而應準用買賣規定，即屬買受人
12 及消費者，則房地互易營業稅實際上仍應由取得房屋之原告
13 負擔，不因被告形式上為營業稅法規定營業稅之納稅義務人
14 而有異。故系爭合建契約第十一條第四項約定之「納稅義務
15 人」，於房地互易營業稅自應指實際取得房屋，相當於房屋
16 買受人及消費者而須終局負擔營業稅之人，方符合兩造間依
17 系爭合建契約所生房地互易之法律效果及營業稅之制度精
18 神。從而，兩造結算結果，由原告負擔房地互易營業稅，合
19 於系爭合建契約約定及營業稅法規定，被告受領原告給付之
20 房地互易營業稅，即非無法律上之原因，則原告依民法第17
21 9條規定，請求被告各返還原告甲○○、乙○○、丙○○分
22 別已繳付之房地互易營業稅各72萬3,975元、154萬9,956
23 元、66萬4,111元，於法未合，無從准許。

24 (三)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
30 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
31 第203條分別定有明文。本件原告對被告之返還不當得利債

01 權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被
02 告迄未給付，當應負遲延責任。是原告併請求自起訴狀繕本
03 送達翌日即110年9月11日（見本院卷一第179頁）起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應
05 予准許。

06 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付原
07 告甲○○、乙○○、丙○○各5萬5,904元、33萬9,292元、5
08 萬5,903元，及均自110年9月11日起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
10 求，為無理由，應予駁回。

11 七、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
12 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；又法
13 院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲
14 請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之
15 效力，爰不另為供擔保之諭知；另被告就此部分聲請供擔保
16 免為假執行，合於法律規定，並依同法第392條第2項規定，
17 依其聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至本件原告
18 敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，
19 併駁回之。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
21 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
23 書。

24 中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
25 民事第七庭 法 官 黃珮如

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
30 書記官 張惠晴

31 附表一：

項目	原告甲○○	原告乙○○	原告丙○○
約定應分配房屋/面積	A2-7F/65.76坪	A1-8F/71.06坪 A1-5F/71.06坪	A2-5F/62.85坪
實際分配房屋/面積	A1-9F/68.51坪	A1-8F/68.51坪 A1-5F/68.51坪	A2-5F/59.96坪
房屋價值計算基準	系爭權變計畫核定A2-7F、A1-9F房屋每坪單價各103萬7,000元、104萬8,000元（見本院卷一第109頁）	系爭權變計畫核定A1-8F、A1-5F房屋每坪單價各103萬7,000元、102萬7,000元（見本院卷一第109頁）	系爭權變計畫核定A2-5F房屋每坪單價102萬7,000元（見本院卷一第109頁）
約定應分配房屋價值（A）	6,819萬3,120元（計算式：103萬7,000元×65.76坪）	1億4,666萬7,840元（計算式：103萬7,000元×71.06坪+102萬7,000元×71.06坪）	6,454萬6,950元（計算式：102萬7,000元×62.85坪）
實際分配房屋價值（B）	7,179萬8,480元（計算式：104萬8,000元×68.51坪）	1億4,140萬4,640元（計算式：103萬7,000元×68.51坪+102萬7,000元×68.51坪）	6,157萬8,920元（計算式：102萬7,000元×59.96坪）
約定應分配車位數量	2.32位	6位（其中1位為地下五層車位）	2.24位
實際分配車位及數量	2位（B4-37、B4-38）	6位（B2-91、B2-94、B2-109、B3-63、B3-76、B3-78）	2位（B3-61、B4-49）
車位價值計算基準	系爭權變計畫核定車位平均單價、B4大車位平均單價各309萬1,284元、305萬元（見本院卷一第119頁）	系爭權變計畫核定車位平均單價、B2大車位平均單價、B3大車位平均單價、B5車位平均單價各309萬1,284元、340萬元、325萬元、281萬8,966元（見本院卷一第119頁）	系爭權變計畫核定車位平均單價、B3大車位平均單價、B4大車位平均單價各309萬1,284元、325萬元、305萬元（見本院卷一第119頁）
約定應分配車位價值（C）	717萬1,778.88元（計算式：309萬1,284元×2.32位）	1,827萬5,386元（計算式：309萬1,284元×5位+281萬8,966元×1位）	692萬4,476.16元（計算式：309萬1,284元×2.24位）
實際分配車位價值（D）	610萬元（計算式：305萬元×2位）	1,995萬元（計算式：340萬元×3位+325萬元×3位）	630萬元（計算式：325萬元×1位+305萬元×1位）
約定應分配房屋及車位總價（E=A+C）	7,536萬4,898.88元	1億6,494萬3,226元	7,147萬1,426.16元
實際分配房屋及車位總價（F=B+D）	7,789萬8,480元	1億6,135萬4,640元	6,787萬8,920元
房屋及車位找補金額（G=E、F價差之九五折）	原告甲○○應補被告240萬6,902.06元	被告應補原告乙○○340萬9,156.7元	被告應補原告丙○○341萬2,880.852元
房屋及車位已找補金額（H）	原告甲○○已補被告508萬0,267元	被告已補原告乙○○80萬4,631元	被告已補原告丙○○241萬1,409元
應退或不足之找補金額（I=G、H差額）	被告應退原告甲○○267萬3,364.94元	被告應再補原告乙○○260萬4,525.7元	被告應再補原告丙○○100萬1,471.852元
原告墊付房地互易營業稅（J）	72萬3,975元	154萬9,956元	66萬4,111元
原告請求金額（即I、J總和）	339萬7,340元（元以下四捨五入）	415萬4,481元（元以下捨去）	166萬5,583元（元以下四捨五入）

附表二：

項目	原告甲○○	原告乙○○	原告丙○○
約定應分配房屋/面積	A2-7F/65.76坪	A1-8F/71.06坪 A1-5F/71.06坪	A2-5F/62.85坪
實際分配房屋/面積	A1-9F/68.51坪	A1-8F/68.51坪 A1-5F/68.51坪	A2-5F/59.96坪
房屋價值計算基準	第一次公開銷售底價A2-7F、A1-9F房屋各為101萬2,400元、105萬2,300元（見本院卷二第267頁）	第一次公開銷售底價A1-8F、A1-5F房屋各為104萬2,300元、99萬7,300元（見本院卷二第663頁）	第一次公開銷售底價A2-5F房屋為99萬2,500元（見本院卷二第663頁）
約定應分配房屋價值（A）	6,657萬5,424元（計算式：101萬2,400元×65.76坪）	1億4,493萬3,976元（計算式：104萬2,300元×71.06坪＋99萬7,300元×71.06坪）	6,237萬8,625元（計算式：99萬2,500元×62.85坪）
實際分配房屋價值（B）	7,209萬3,073元（計算式：105萬2,300元×68.51坪）	1億3,973萬2,996元（計算式：104萬2,300元×68.51坪＋99萬7,300元×68.51坪）	5,951萬0,300元（計算式：99萬2,500元×59.96坪）
約定應分配車位數量	2位（系爭合建契約第二條第一款約定，見本院卷一第41頁）	5位（系爭合建契約第二條第一款約定，見本院卷一第61頁）、地下室最底層增加分配1位（系爭增補協議書第一條約定，見本院卷二第27頁）	2位（系爭合建契約第二條第一款約定，見本院卷一第81頁）
實際分配車位	B4-37、B4-38	B2-91、B2-94、B2-109 B3-63、B3-76、B3-78	B3-61 B4-49
車位價值計算基準	第一次公開銷售底價之車位平均單價為321萬4,423元（備註①）；B4-37、B4-38車位單價各為310萬元（見本院卷二第265頁）	第一次公開銷售底價之車位平均單價為321萬4,423元（備註①）；地下五層車位平均單價為273萬1,034元（備註②）；B2-91、B2-94、B2-109、B3-63、B3-76、B3-78車位單價各為400萬元、400萬元、400萬元、360萬元、360萬元、360萬元（見本院卷二第265頁）	第一次公開銷售底價之車位平均單價為321萬4,423元（備註①）；B3-61、B4-49車位單價各為360萬元、310萬元（見本院卷二第265頁）
約定應分配車位價值（C）	642萬8,846元（計算式：車位平均單價321萬4,423元×2位）	1,880萬3,149元（計算式：車位平均單價321萬4,423元×5位＋地下五層車位平均單價273萬1,034元×1位）	642萬8,846元（計算式：車位平均單價321萬4,423元×2位）
實際分配車位價值（D）	620萬元（計算式：310萬元＋310萬元）	2,280萬元（計算式：400萬元＋400萬元＋400萬元＋360萬元＋360萬元＋360萬元）	670萬元（計算式：360萬元＋310萬元）
約定應分配房屋及車位總價（E）	7,300萬4,270元（計算式：A＋C）	1億6,373萬7,125元（計算式：A＋C）	6,880萬7,471元（計算式：A＋C）
實際分配房屋及車位總價（F）	7,829萬3,073元（計算式：B＋D）	1億6,253萬2,996元（計算式：B＋D）	6,621萬0,300元（計算式：B＋D）
房屋及車位找補金額（依系爭合建契約第二條第二款約定，按	原告甲○○應補502萬4,363元【計算式：（F－E）×0.95】	被告應補114萬3,923元【計算式：（E－F）×0.95】	被告應補246萬7,312元【計算式：（E－F）×0.95】

(續上頁)

01

E、F價差之九五折計算)(G)			
房屋及車位已找補金額(H)	原告甲○○已補508萬0,267元(見本院卷一第153頁下方存款憑條)	被告已補80萬4,631元(見本院卷一第115頁)	被告已補241萬1,409元(見本院卷一第117頁)
原告得請求被告退還或再給付之找補金額	被告應退還5萬5,904元(計算式:H-G)	被告應再給付33萬9,292元(計算式:G-H)	被告應再給付5萬5,903元(計算式:G-H)
備註: ①依第一次公開銷售底價計算車位平均單價為321萬4,423元(計算式:公開銷售車位總價3億3,430萬元÷公開銷售車位總數104位=321萬4,423元,元以下四捨五入,見本院卷二第265、485頁) ②依第一次公開銷售底價計算地下五層車位平均單價為273萬1,034元(計算式:地下五層車位公開銷售總價7,920萬元÷地下五層公開銷售車位總數29位=273萬1,034元,元以下四捨五入,見本院卷二第265、485頁)			