臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6924號

原　　告　太平洋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　柳逸義

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　林志強律師

　　郭俊廷律師

　　陳姵妤律師

被　　告　周瑞德

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳和貴律師

　　劉冠均律師

　　林彥宏律師

上列當事人間請求給付差額價金等事件，本院於民國111年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參佰參拾柒萬捌仟玖佰陸拾玖元，及自民國一百一十年七月二十一日起至清償日止，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八十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰壹拾貳萬陸仟元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣參佰參拾柒萬捌仟玖佰陸拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法

第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）419萬6,139元，及自民國110年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行（見本院卷㈠第11頁）。嗣因被告已於110年11月24日將原告原請求之保證金20萬元於起訴後返還原告，原告遂於111年1月13日言詞辯論當庭減縮聲明第㈠項為：被告應給付原告399萬6,139元，及自民國110年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷㈠第328頁）。核原告上開所為係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，原告所為訴之變更，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠被告提供其所有坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地及其上同小段95建號建物，參與由原告擔任實施者之臺北市○○區○○段○○段000地號等113筆土地都市更新案（下稱系爭都更案），兩造並於97年3月23日簽定都市更新合作開發協議書（下稱97年協議書），及簽訂都市更新合作開發協議書增補協議（下稱97年增補協議書），約定被告可分配者為面積43.59坪之房屋、1個平車位，並就建物補貼21萬5,713元、搬遷補貼3萬元，每月房租補貼2萬元，另兩造於103年5月27日另簽訂協議書（下稱103年協議書），約定被告之房租補貼調整為每月2萬6,000元，被告並與受原告委任處理系爭都更案之訴外人丹棠開發股份有限公司（下稱丹棠公司）簽訂都市更新合作開發增補協議書（下稱103年增補協議書），確認被告選定住宅單位編號為7B3，即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號7樓之2之建物（下稱7樓之2建物），及編號B3-114號之車位，即被告以「協議合建方式」參與原告擔任實施者之系爭都更案。

㈡被告可受領之數額為系爭都更案可分配房地及車位差額價金之400萬元，及前述建物補貼21萬5,713元、搬遷補貼3萬元、租金補貼自103年5月27日起算之租金補貼。原告已於97

年3月24日給付合建保證金20萬元、於103年5月27日給付建物補貼21萬5,713元、於103年5月27日給付搬遷補貼3萬元、給付自被告將其所有前開建物點交原告之103年5月27日至109年2月1日即辦畢更新後房地接管之日，按月以每月2萬6,000元計算共計179萬8,194元之租金，及於103年至104年間陸續給付可分配房地及車位差額價金之補貼款400萬元，又該7樓之2建物之價值為2,307萬7,200元，合計被告可受領2,912萬1,107元，又系爭7樓之2建物已於109年2月11日由被告接管。

㈢因系爭都市更新案係以權利變換方式實施，原告應依都市更新條例第52條及都市更新權利變換實施辦法第30條之規定，與各地主就其參與都市更新之「應分配權利價值」及「實際分配權利價值」之差額進行找補，即房地差額找補，因主管機關核定被告應分配權利價值為2,645萬6,169元，而實際分配後之房地價值為前述2,307萬7,200元，原告為配合都市更新條例第52條第3項辦理後續所有權移轉登記行政流程，故就差額337萬8,969元為被告辦理提存，然因本件為協議合建，應依兩造間之約定為比例之特定，原告已依約將上開款項均給付原告，自無庸再給付上開權利變換之差額即337萬8,969元，被告受領該款項自無法律上原因，應依民法第179條之規定返還原告。

㈣另依97年協議書第5條第1項但書之約定，被告自有之房屋土地辦理移轉及辦理更新期間所產生之費用及稅捐由被告自行負擔，與原告無涉。又依據加值型及非加值型營業稅法第14條第1、2項、第32條第2、3項之規定，營業稅係由營業人向買受人收取，即營業人應將貨物或勞務之售價加計銷項稅額合併為定價，開立統一發票予買受人，故營業稅依法應由買受人負擔，故被告以其所有之土地、建物充作買受系爭7樓之2號建物之價金，該消費行為自應由消費者自行負擔按房屋價款課徵5%之營業稅，故營業稅61萬7,170元（計算式：房屋價款12,960,560元/1.05*5%）自應由被告負擔。

㈤上開被告應返還原告之總額為419萬6,139元，且原告已於110年7月13日寄發催告函催請被告於5日內給付，被告已於同月15日收受，但被告僅於起訴後返還保證金20萬元，其餘399萬6,139元均未給付，故於111年7月21日日陷於給付遲延，應加計自110年7月21日計算之利息等語置辯。爰就該差額款部分，依民法第179條、第199條第1項，另就營業稅部分，依系爭協議書第5條第1項但書、民法第179條、第347條準用第367條、第398、399條準用第367條提起本件訴訟。

㈥並聲明：1.被告應給付原告399萬6,139元，及自110年7月21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、被告則以：

㈠依據88年11月11日公布施行之都市更新條例第25條第1項規定，除徵得全體土地集合法建築物所有權人同意，以協議合建或其他方式實施者外，都市更新為具有公法性質之「權利變換方式」實施，實施者與參與者關於更新後土地、建築物及權利金之分配方式，應依同條例關於「權利變換」及都市更新權利變換實施辦法之規定辦理，而協議合建則為地主與建設公司合作，按彼此認定之價值比率，由地主提供土地、建商提供資金合建，並分回改建完成後之建築物及其土地比例，需取得全部權利人之同意才可實施，其程序依一般建管程序辦理，無須另外擬定任何計畫送審。系爭都更案係由原告依據都市更新條例擔任實施者，擬定都市更新事業計畫報核後辦理，兩造簽立97年協議書，系爭都更案係以權利變換方式實施，並依據系爭都更案主管機關即臺北市政府依法核定公告之權利變換計畫所載，被告應分配權利價值為2,645萬6,169元，實際分配權利價值為2,307萬7,200元，原告自應依都市更新條例第52條第2項後段、都市更新權利變換實施辦法第30條第1項之規定，發給被告差額價金337萬8,969元，此為被告受領該款項之法律上原因。且原告雖曾以103年增補協議書補償被告400萬元，並於扣除所得稅與二代健

保費款項後，實際由被告受領352萬元，然該筆款項實乃系爭都更案之協助推動費用，為原告為增加被告參與合建意願所支出，與差額價金不同，自無從因原告已為上開352萬元之給付，即認原告已清償差額價金款項。又縱原告主張早已於103年至104年間給付被告建物補貼之款項超過337萬8,969元之差額價金，無庸再給付被告任何款項，卻於109年5月13日再次提存337萬8,969元通知被告提領，其行為乃符合民法第180條第3款之於給付時明知無給付之義務者之情形，自不得請求被告返還。

㈡原告依加值型及非加值型營業稅法第2條第1款、第32條第2項規定為營業稅之納稅義務人，兩造亦未約定營業稅由被告給付，故原告給付營業稅乃履行其公法上義務，繳納營業稅之行為亦非受有損害。且依財政部108年8月14日台財稅字第10800539390號函釋記載，土地所有權人提供土地以權利變換方式參與或實施都市更新事業，並依都市更新條例第52條第2項領取差額補償，屬土地所有權人銷售土地行為，依加值型及非加值型營業稅法第8條第1項第1款規定，免徵營業稅，被告依上開函釋內容本無負擔營業稅之義務。且97年協議書第5條第1項但書係以被告自有之不動產衍生之費用才係由被告自行負擔，自不包括新建後待分配給被告之不動產在內。另系爭都更案經臺北市都市更新及爭議處理審議會中，財政局、都市更新處、法務局已多次重申應由原告負擔營業稅，並經審議決議，故該營業稅自應由原告負擔。

㈢並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查下列事項經兩造所不爭執（見本院卷㈠第328至329頁），自堪信為真實：

㈠被告提供其所有坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地及其上同小段95建號建物，參與由原告擔任實施者之臺北市系爭都更案，兩造並於97年3月23日簽定97年協議書，及簽訂97年增補協議書，約定被告可分配者為面積43.59坪之房

屋、1個平面車位，並就建物補貼21萬5,713元、搬遷補貼3萬元，每月房租補貼2萬元，另兩造於103年5月27日另簽訂103年協議書，約定被告之房租補貼調整為每月2萬6,000元，被告並與受原告委任處理系爭都更案之丹棠公司簽訂103年增補協議書，確認被告選定住宅單位編號為7B3，即7樓之2建物，及編號B3-114號之車位等情，亦有97年協議書、97年增補協議書、103年協議書、103年增補協議書在卷可稽（見本院卷㈠第21至40頁）。

㈡原告已於97年3月24日給付合建保證金20萬元、於103年5月27日給付建物補貼21萬5,713元、於103年5月27日給付搬遷補貼3萬元、給付自被告將其所有前開建物點交原告之103年5月27日至109年2月11日即辦畢更新後由被告接管房地之日，按月以每月2萬6,000元計算共計179萬8,194元之租金，及於103年至104年間陸續給付可分配房地及車位差額價金之補貼款400萬元，該款項扣除依所得稅法第88條第1項第2款及按全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第3條第1項第3款之稅賦後，先發給被告352萬元後，再由原告退還24萬元給被告等情，亦有被告簽立之各紙收據（見本院卷㈠第41至51頁）在卷可稽。

㈢7樓之2建物加計上述停車位價值為2,307萬7,200元，又7樓之2建物及車位已於109年2月11日由被告接管等情，亦有原告於109年1月17日寄發予被之建物接管通知及相關都市更新條例規定、使用執照、通知文宣、收件回執（見本院卷㈠第53至57頁）、記錄時間為109年2月11日之地主接管紀錄表、項目表（見本院卷㈠第59至60頁）可資佐證。

㈣系爭都更案經主管機關核定被告應分配權利價值為2,645萬6,169 元，而實際分配後之房地及車位價值為前述2,307萬7,200元。

㈤原告於109年5月13日以其為系爭都更案實施者，依都市更新條例第52條第2項之規定及經主管機關核定公告之事業計畫書，提存應發給受取權人337萬8,969元為提存原因，於本院

提存所為被告提存該款項，並經被告於109年8月6日取回前開提存款項等情，有本院109年5月13日之109年度存字第915號提存書（見本院卷㈠第65頁）、本院109年8月6日之109年度取字第1371號聲請書（見本院卷㈠第191頁）附卷可證。

㈥被告已於110年11月24日返還原告保證金20萬元一節，亦有被告委由律師於110年11月23日寄送給原告之存證信函及附件支票、收件回執為據（見本院卷㈠第185至189頁）。

四、原告主張兩就系爭都更案係以協議合建之方式進行，就分配房地及車位差額價金補貼款，自應依兩造間之103年增補協議書之約定核算，該款項已如數給付被告，原告其後僅係為符合都市更新條例第52條第2項之規定乃提存337萬8,969元為房地差額找補，被告受領該款項自無法律上原因；另被告依以其所有土地、建物充作買受7樓之2建物價金之消費行為，應加計營業稅61萬7,170元，且該稅捐應由被告自行負擔，故被告自應依97年協議書第5條第1項但書之約定負擔上述稅賦，因原告代墊該款項致被告受有利益，自應由被告返還等節；為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：㈠被告受領原告提存之337萬8,969元是否本於系爭都更案權利變換所得受領之款項，並以之為法律上原因？又原告為上開款項之清償提款，是否符合民法第180條第3款不得請求返還？㈡原告主張被告為應負擔以其土地、建物充作買賣價金之消費行為所生營業稅之義務人，故應由被告返還原告代墊之營業稅61萬7,170元，是否有據？茲析述如下：

㈠被告受領原告提存之337萬8,969元是否本於系爭都更案權利變換所得受領之款項，並以之為法律上原因？又原告為上開款項之清償提款，是否符合民法第180條第3款不得請求返還？

1.按都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方

式實施之。以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第1項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之。99年5月12日修正施行都市更新條例第25條第1項、第25條之1分別定有明文。在重建之都市更新，無論係以「權利變換」或「協議合建」方式為之，均係重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人與實施者或與實施者協議出資之人間，依所提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按一定之比例分配更新後土地、建築物或權利金。僅其比例之決定，以權利變換方式為之者，係由實施者擬具權利變換計畫，送主管機關依相關程序審議通過後核定發布實施；採協議合建方式實施者，則依契約當事人所約定之特定比例；或計算基礎所形成之比例定之，其計算基礎非不得合意以重建前之權利價值及重建後之房地價值為據。又無論採用何方式為都市更新之重建，實際受分配更新後房地之單元或戶數，未必等同於更新前權利價值或約定分配比例所可分得之單元或戶數，就其不足或超額部分，則分別按權利變換計畫或協議合建約定相互找補，以符參與都市更新各造當事人公平合理分配重建成果之目的（最高法院109年度台上字第2051號判決意旨參照）。是依上開說明，都市更新計畫實施者，對於實施方式自有併採「權利變換」與「協議合建」之情形，並就其中採取協議合建方式實施者，則於都市更新事業計畫完成後，按契約當事人所約定之比例分配更新後土地、建築物或權利金，是採取「協議合建」之參與者自非按「權利變換」之方式計算不足或超額，仍以都市計畫實施者與土地所有權人簽訂之協議合建契約為準。

2.經查：

⑴兩造就系爭都更案所簽訂之97年協議書，於首段記載「緣乙方（即原告）為就系爭都更案擔任都市更新實施者，辦理都市更新事業，甲方（即原告）為提供其坐落本案內之房地參與都市更新事業，雙方基於意思表示合致，特簽訂本協議書條款」等內容，及於第2條第2項約定「本案由乙方擔任都市更新實施者，依法辦理本更新事業，並就本案經政府主管機關核定之法定及獎勵容積，按本協議內容之原則進行規劃、設計，並完成房地之興建，且將甲方應受分配之房地（車位）分配予甲方」，又同條第3項雖約定「本案實施方式採都市更新權利變換方式」，然於第3條第1項再度約定「乙方（即原告）承諾甲方（即被告）於更新後，可受分配房地產權面積（主、附屬建物面積含公共設施面積）依第一條所載甲方提供標的以下列方式合計：1.建築用地每16坪土地分回更新後住宅單元產權面積42坪。2.道路用地每1坪土地分回更新後住宅單元產權面積21坪。總計甲方於參與本案後共可分回住宅單元產權面積共42.09坪。3.1個平面停車位」，及第4條就原告於更新後可受分配房地及車位選配方式為約定等情，有97年協議書可憑（見本院卷㈠第23頁），即兩造就原告可受分配之房地與車位計算方式，及現金補償另有協議內容，並非按權利變換方式為計算；其後兩造在簽立97年增補協議書，其上記載關於原契約（即97年協議書）第3條部分，建築用地更新後換回之面積變更為43.5坪、道路用地更新後換回之面積為21.75坪，及「總計甲方於參與本案後可分回住宅單元產權面積共43.59坪」，與原契約相同之尚包括1個平面停車位等內容，亦有97年增補協議書可憑（見本院卷㈠第33頁），可見被告就系爭都更案雖係以權利變換方式實施，然就與原告達成協議之部分，仍應以兩造間本於協議並簽立私法契約，決定被告於更新後土地、建築物或權利金之分配，並非一概按權利變換之方式計算之。

⑵再依被告與受原告委任處理系爭都更案之丹棠公司簽立之103年增補協議書，就被告於更新後土地、建築物或權利金之分配結果，其中第1條約定：「一、甲（即被告）乙（即丹棠公司）雙方同意，乙方就甲方參與本案選屋結果（甲方選定住宅單元編號7B3與車位編號B3-114），特此承諾甲方尚可領取之金額為：包含甲方參與本案後可受分配房地及車位計算之差額價金在內總計400萬元整。前述差額價金之實際數額，仍應於取得使用執照時確定（但雙方不再找補），俾由乙方就甲方領取之400萬元超過其實際差額價金之餘額，依照相關稅法規定辦理通報及扣稅。二、甲乙雙方同意第一項約定400萬元，應由乙方分4期支付予甲方，每期給付100萬元：第一期款於乙方開始拆屋前1給付即期支票予甲方；第二期至第四期款則由乙方分別開立到期日為104年1月5日、105年1月5日、106年1月5日之支票3紙，於給付第一期款時一併交付予甲方收執」等情，有103年增補協議書可憑（見本院卷㈠第39至40頁），故自103年增補協議書第1條第1項可知，兩造已就系爭都更案更新後土地、建物之分配特定選屋單位及車位編號，並計算「參與本案後可受分配房地及車位計算之差額價金在內總計400萬元」，是該400萬元自屬實受分配與應受分配之差額價金，堪信兩造就參與都市更新案之被告就更新後單元之差額找補，係以兩造議定之協議方式，議定先以400萬元為找補款項，而非約定以權利變換之計算數額作為差額找補款項，應甚明確。又兩造對於被告就該400萬元之約定，實際受領之數額經原告代扣繳稅額後確實為352萬元，其後再由原告核退24萬元給被告，即實際由被告受領376萬元一節，亦已無爭執（見本院卷㈠第341頁、本院卷㈡第111、113頁），並有各類所得扣繳暨免扣繳憑單、給付明細可稽（見本院卷㈡第121至129頁），足見被告確實已就系爭都更案所興建完成之合建建物受領差額找補款項，則被告其後再度受領原告提款之差額找補款

337萬8,969元，自屬重複受領，就該部分乃無法律上原因而受利益，應甚明確。

⑶至被告辯稱該400萬元並非差額找補款，乃原告為提高被告參與合建意願另外給付之款項，且原告為系爭都更案之實施者，原告亦將被告列入系爭都更案之參與地主範圍內，並按權利變換計算被告應受之差額找補數額，且係原告通知被告領受差額找補款，並以給付差額找補款作為提存原因，故被告自得於受領352萬元後，另外受領原告提存之差額找補款337萬8,969元等節。查：

①被告確實曾就該400萬元於實際受領扣繳稅費為352萬元款項時，於103年6月10日簽收收據，該收據上記載「支付總金額為＄4,000,000，須扣除代扣所得稅與二代健保費」、「付款性質係汀洲路更新案協助推動費用」，並經被告簽名其上等情（見本院卷㈡第119頁），然原告就給付該400萬元款項亦曾以開立金額為200萬元，該收據上記載與上述相同內容並經被告簽名（見本院卷㈠第49頁），及另開立金額各為100萬元之收據兩張，該收據則清楚記載「茲收到太平洋建設股份有限公司給付100萬元。付款性質係汀洲路案土地找補款」之文字，其上亦均經被告簽名（見本院卷㈠第50至51頁），即由被告以此方式簽收該400萬元款項，則兩造就同屬該400萬元交付被告受領之付款名目固有上述收據記載之差異；然觀諸前述103年增補協議書已記載該400萬元為找補款，兩造對於上開收據係作為收受103年增補協議書之400萬元款項亦無爭執，則原告主張上開收據記載之收款名目係為供被告受領該款項並依所得稅法第88條第1項第2款及按全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第3條第1項第3款之稅賦，始為收款名目之調整記載，尚屬有據，自難僅因該收款名目之記載，遽認該款項實際清償之標的為「協助推動費用」或「土地找補款」，仍應回歸103年增補協議書之約定定之，故該筆款項實

際仍為被告「參與本案後可受分配房地及車位計算之差額價金在內總計400萬元」之差額找補款，亦無疑義。

②又原告於都市更新權利變換計畫案中，曾多次記載就系爭都更案採取權利變換方式等節，有都市更新事業計畫案節本可稽（見本院卷㈠第343至386頁）；被告並曾於97年3月23日填載之都市更新（事業計畫）暨權利變換計畫案權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書（見本院卷㈠第387、389頁）；原告另於都市更新權利變換計畫案中，於土地及建築物分配清冊（土地所有權人）（第二次變更）表單中記載被告於更新前、後之應分配與實分配之權利價值，並記載就被告部分預計繳納差額價金為337萬8,969元等情（見本院卷㈠第63頁），即原告多度於系爭都更案之計畫案書中將被告列載為權利變換方式之對象；然觀諸兩造本於97年協議書之約定，被告於簽約時係清楚知悉原告係作為本件合建案之都市更新實施者，就該實施方式係以權利變換方式進行都市更新模式，再以意定方式決定更新後原告可受分配、補償之範圍，可見兩造並無逕以都市更新條例之權利變換規定為選配之方式，而係就該事項以意定方式協議完成；又97年協議書第7條之甲方其他配合辦理事項之第1項亦約定須由原告提出以被告為都市更新事業計畫同意書之辦理系爭都更案必要同意文件給原告（見本院卷㈠第25頁），是被告簽立上開調查表、申請書，顯係配合97年協議書第7條之約定，提供由原告作為系爭都更案實施者所必要之文件給原告，自無從遽認兩造已改採按權利變換方式計算差額找補。

③又原告於被告已領取上述約定之400萬元差額差額價金後，曾再於109年2月24日寄送被告之函文，通知被告前往領取差額價金（見本院卷㈠第193至194頁），並提供經原告用印致被告之分配結果通知書，其上說明記載「本案已於109年1月8日經臺北市政府府都新字第10830

229583號函核定實施。上表所載之價值、分配單元及停車位的規劃設計、面積、位置及差額價金詳臺北市政府核定發布之實施之計畫書圖」（見本院卷㈠第197頁），並檢附空白之差額價金領取委託書（見本院卷㈠第199至200頁）；及於109年4月7日寄送存證信函給被告，通知被告儘速領取差額找補款項等情，有上述存證信函、收件回執可稽（見本院卷㈠第435至439頁）；惟按都市更新條例第52條第1、3、4項規定「第1項：權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。第3項：第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。第4項：依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之」，原告為系爭都更案實施者，自應依上開規定辦理土地與建築物分配、現金補償，始可列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記，完成將更新後建物移轉登記給各參與者之義務，則原告既係以採取權利變換方式辦理系爭都更案，自應履行上開公法上義務始可完成各該程序，然此不影響兩造間實際係以97年協議書、97年增補協議書、103年協議書、103年增補協議書之私法契約作為選屋分配、差額價金補貼之約定，且兩造於103年增補協議書後，亦無兩造曾協議約定改依權利變換方式計算差額找補之相關證據，自難僅因原告曾為完成系爭都更案本於都市更新條例規定辦理權利變換程序而為上開函件通知被告配合等節，遽認被告尚得依權利變換模式再度領受嗣經原告依都市更新條例第52條第4項提存之差額價金。

④另被告依民法第180條第3款之規定，就該提存並經被告受領之337萬8,969元不得請求返還等節。然按民法第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年度台上字第1057號判決意旨參照）。經查，原告於辦理上開款項提存時，本於兩造間之97年協議書、103年增補協議書之約定，固已清楚知悉就差額補貼款項400萬元已由原告給付被告，原告仍於109年5月13日就上開款項以提存之方式給付被告，自屬為清償債務且於給付時明知無給付義務之情形；惟原告係因其為系爭都更案之實施者，僅得依都市更新權利變換計畫案所載之土地及建築物分配清冊辦畢所載更新前、後之應分配與實分配之權利價值辦畢差額價金找補，再列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記，然因被告於原告於109年2月24日、109年5月27日兩度催請被告結算，並檢附被告均未經被告本於97年協議書之約定配合辦理等情，有各該函文可稽（見本院卷㈠第427、441至442頁），且兩造本於該400萬元款項是否屬差額價金找補款一節亦有爭執，被告斷無可能願出具已領受差額價金找補款之相關憑證供原告續依上述程序完成所有權移轉登記事宜，原告遂本此不得已之事由，將該款項提存，揆諸前開說明意旨，自難認原告已受民法第180條第3款之限制，不得請求被告返還該提存款項。是被告此部分所辯，尚不可採。

3.從而，原告主張被告受領原告提存之337萬8,969元，屬無法律上原因而受利益，致原告受有損害，應由被告返還給原告等節，自屬有據。

㈡原告主張被告為應負擔以其土地、建物充作買賣價金之消費行為所生營業稅之義務人，故應由被告返還原告代墊之營業

稅61萬7,170元，是否有據？

1.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，此觀營業稅法第1條、第2條第1款、第14條、第32條第2項、第3項後段規定自明。又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第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，則應以房屋評定價格與土地公告現值，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，應加5%營業稅，有財政部賦稅署台財稅第0000000號函示可稽（見本院卷㈠第79頁）；另營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依財政部75年10月1日台財稅第0000000號函及84年1月14日台財稅第000000000號函辦理，亦有財政部台財稅字第10600558700號可查。又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，司法院大法官釋字第688號解釋亦可參照。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。除兩造間另有負擔營業稅約定之事

實，即無從免除買受人應負擔營業稅之義務。

2.經查：

⑴兩造於97年協議書第5條第1項約定：「本案一切因申請都市更新事業必要之費用，包括但不限顧問費、設計費、規費、工程費用及稅捐等均由乙方（即原告）自行負擔，無論本案是否推動成功甲方（被告）均無給付之義務。但甲方自有之房屋土地辦理移轉及辦理更新期間所產生之相關費用及稅捐由甲方自行負擔，與乙方無涉（見本院卷㈠第24頁）」，是依上開約定就辦理都市更新事業必要費用及稅捐均由原告負擔，但因被告自有之不動產辦理移轉及辦理更新期間所產生之費用及稅捐，則由被告負擔，先予敘明。

⑵又原告曾於109年3月2日開立統一發票，其上買受人為被告，品名為「房屋款-143對開憑證（房屋款）」，金額為「12,960,560元」等情，有該統一發票為據（見本院卷㈠第67頁），是原告此部分開立之發票乃僅為房屋款部分，並未包括土地款，亦非被告將原有不動產提供給原告之行為所生，自無被告所辯土地款部分本無庸負擔營業稅，或援引財政部賦稅署台財稅字第10800539390號令（見本院卷㈠第157頁）所指免徵營業稅之情形。

⑶又依首開說明意旨，上開款項乃原告依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，並就房屋價款之發票應加5%營業稅，故上開稅捐之發生，乃原告本於都市更新條例為系爭都更案實施者，為完成將更新後單元移轉給參與者即被告所衍生之必要稅賦；併參以臺北市都市更新及爭議處理審議會第124次會議記錄，其中亦有決議系爭都更案「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」（見本院卷㈠第213頁），並經該會再以第138次、第450次、第495次會議，均決議「本案本局分回房屋之所有

營業稅由實施者負擔及支付」（見本院卷㈠第222、240至241、262至263頁），足見上開營業稅，應屬97年協議書第5條第1項約定應由原告負擔之辦理都市更新事業必要稅捐，自與被告自有之不動產所衍生之稅賦不同，是該部分營業稅既有兩造間另以協議約定費用負擔者，自應由原告負擔之。

⑷是上開營業稅61萬7,170元既屬原告辦理都市更新事業必要稅捐，兩造並已於97年協議第5條第1項為稅賦之約定，自應依該約定由原告負擔，是原告主張此部分應為被告之義務，並應由被告依系爭協議書第5條第1項但書、民法第179條、第347條準用第367條、第398、399條準用第367條交付、返還原告，自屬無據。

㈢又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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告就被告應返還之上開337萬8,969元乃無確定期限之給付，經原告曾於110年7月13日寄送被告之函文催請被告於5日內給付包括該差額價金數額在內之總額419萬6,139元，該信函由被告於110年7月15日收受等情，有該函文及相關附件、收件回執可稽（見本院卷㈠第73至77頁），然原告迄未給付，則原告請求被告給付337萬8,969元自限於給付遲延之日即110年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬可採。

五、綜上所述，被告受領原告提存之337萬8,969元乃重複受領差額補償金，自應依不當得利之規定返還原告，至營業稅61萬7,170元，則應本於兩造間97年協議書之約定，由原告自行負擔，尚無從由被告給付或返還給原告。從而，原告依不當

得利之規定，請求被告給付337萬8,969元，及自110年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，則有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　28　　日

民事第七庭　　法　官　　陳彥君

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　　111　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　　吳昭誼