臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第64號

上　訴　人　吳明儀

000000000000000000

被上訴人　　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　李孟璟

　　梁升銘

上列當事人間返還不當得利事件，上訴人對於本院臺北簡易庭於民國110年10月26日所為110年度北簡字第14109號第一審判決不服，提起上訴，本院於111年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊前於民國105年間出售位於花蓮市○○段000地號自用住宅用地並完成移轉登記(下稱花蓮土地)，出售後2年內之106年8月間，伊向被上訴人預購之新北市淡水區新市段000地號自用住宅用地(下稱淡水土地)辦畢移轉登記。伊新購土地之價款為新臺幣(下同)565萬元，超過原出售土地價款383萬元，符合土地稅法第35條之重購退稅要件，本得向主管稽徵機關申請退還出售花蓮土地時繳納之土地增值稅款18萬8,884元。詎被上訴人於申報土地增值稅時，將淡水土地之移轉現值低報為110萬2,693元，致伊無從退稅，而損害伊之權利，伊自得依民法第184條第1項前段規定請求被上訴人賠償所受損害。為此依上開規定，請求被上訴人給付18萬8,884元及自103年8月6日起至清償日止之法定遲延利息(原審判決駁回上訴人前開之訴，上訴人不服，提起上訴)。並為上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開之訴部分廢

棄；㈡廢棄部分，被上訴人應給付上訴人18萬8,884元，及自103年8月6日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造間之房地預定買賣契約書(下稱系爭預售屋契約書)，就稅費負擔部分約明土地增值稅之計算，係以土地公告現值為計算基礎，而非以買賣土地之價款作為申報計算基礎，上訴人主張伊低報淡水土地價款，不法侵害其權利，並非事實等語，資為抗辯。並為上訴聲明：上訴駁回。

三、按民法第184條第1項前段之侵權行為損害賠償請求權，以行為人主觀上有故意或過失不法侵害他人之權利為其成立要件，若行為人無故意或過失，即無賠償責任可言。本件上訴人主張其出售花蓮土地後2年內購買淡水土地，且新購淡水土地之價款為565萬元，超過原出售花蓮土地之價款383萬元，然被上訴人未依實際買賣價款申報土地增值稅，而申報移轉現值為110萬2,693元等情，固據提出系爭預售屋契約書、土地增值稅繳款書及實價登錄網頁資訊為證(原審卷第13頁、第79至176頁、本院卷第117頁)，然上訴人主張被上訴人未按實際買賣合約價額申報移轉現值，致上訴人無從取得重購退稅而受損害等情，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，2年內重購土地合於自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過3公畝部分或非都市土地未超過7公畝部分仍作自用住宅用地，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額，為土地稅法第35條第1項第1款所規定。該規定所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準，亦為土地稅法第36條所明定。

㈡而依系爭預售屋契約書第24條第1款記載「土地增值稅應於

使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅」等語(原審卷第98頁)，兩造約明土地增值稅申報時，以使用執照核發年度之公告現值為土地增值稅基準，應屬明確。上開約定合於內政部針對預售屋買賣定型化契約公告之應記載及不得記載事項第22點「土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅…」之規定，對兩造而言洵屬有效，被上訴人抗辯其依系爭預售屋契約，應按公告土地現值而非按買賣合約價額申報繳納土地增值稅等情，應屬可採。

㈢查上訴人所購淡水土地為土地面積10442.17㎡、所有權應有部分200/100000，其上建物於105年8月16日建築完成；及105年間公告土地現值為65,000元/㎡等情，有土地及建物所有權狀及新北市政府稅捐稽徵處淡水分處函文可按(原審卷第183頁、本院卷第119至121頁)，據此計算，使用執照核發年度即105年度之公告土地現值應為135萬7,482元(計算式：10442.17x200/100000x65000，元以下四捨五入)，未超過花蓮土地移轉現值238萬元(參原審卷第15頁土地增值稅繳款書)扣除土地增值稅18萬8,884元後之餘額219萬1,116元，並未符合土地稅法第35條之重購退稅要件，固足認定。然兩造既約定以公告土地現值而非實際買賣合約價額申報計算土地增值稅，則被上訴人於申報土地增值稅時，按公告土地現值計算應納之土地增值稅稅額(被上訴人申報時使用執照核發年度「前」之土地公告現值計算移轉現值為110萬2,693元，惟不論以135萬7,482元或110萬2,693元據以申報土地增值稅，新購土地地價均未超過上訴人原出售土地之地價，併此敘明)，其主觀上自難謂有何侵害上訴人權利之故意或過失。上訴人主張被上訴人未以實際買賣合約價額申報土地增值稅，應負不法侵權行為之損害賠償責任云云，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求被上訴人給付18萬8,884元，及自103年8月6日起至清償日止按週

年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　宣玉華

法　官　鄧晴馨

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

書記官　林鈞婷