臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第185號

原　　告　林溪祥

訴訟代理人　汪士凱律師

被　　告　東家建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱福地

000000000000000000

訴訟代理人　周仕傑律師

上列當事人間起請求確認代墊營業稅債權不存在事件，本院於民國111年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張被告為新北市○○區○○段000地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案之實施者，應由其負擔營業稅，然為被告所否認，堪認兩造間應由何人負擔營業稅之法律關係不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態得以確認判決除去之，故原告起訴請求確認代墊營業稅債權不存在之訴，即具備確認之訴之法律上利益。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：伊為新北市○○區○○段000地號等15筆土地（下稱系爭土地）之所有權人之一，被告未得伊之同意，

即將伊所有之系爭土地劃定都市更新範圍，並進行都市更新程序，暨擬定權利變換計畫即進行騰空地上物點交土地之程序，且經新北市政府以民國104年10月6日新北府城更字0000000000號函核定「擬定新北市○○區○○路000地號等15筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市○○區○○段000地號等15筆土地都市更新權利變換計畫案」（下稱系爭都更案），並自104年10月15日起發布實施。嗣經被告於109年8月6日申請變更都市更新權利變換計畫，經新北市政府以110年1月7日以新北府城更字第1094709124號函核定。然被告未依法踐行通知程序，亦未進行相關計畫之細節告知或溝通，僅按形式程序專斷擅行，且未依審議會決議與當事人協調，而僅告知公聽會之時間、地點，並未於通知函中就更新後建物設計及共同費用負擔之增加等事項作明確說明，僅形式上召開公聽會，全然忽視系爭地段土地及建物所有權人之權益。另被告對於都市更新權利變換所得權利價值及各項管理費用報告，未予提出公正之憑信依據，亦未經法定正當程序審查，即可能以高估未來更新後土地及建物價值、或利用調整各項管理費用之費率之方式，作為變相哄騙所有權人或增加都更地主負擔之手段。嗣兩造已將條件談妥後，被告又要求伊負擔營業稅約新臺幣（下同）212萬元，並表示如伊拒絕負擔營業稅，屆時分配之房屋、車位將不予過戶，或自伊可領回之差額價金中逕予扣除等語，然伊並未同意本件都市更新案，而為都市更新條例下多數暴力之受害者，自難認與其他同意參與都市更新之地主同屬系爭都更案之「消費者」，是本件都市更新縱應課徵營業稅，亦不應由伊負擔，被告對伊主張之212萬元代墊營業稅債權並不存在。爰依民事訴訟法第247條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：確認被告就其擔任實施者之新北市○○區○○段000地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案一案，對原告主張之代墊營業稅債權212萬元不存在。

二、被告則以：有關都市更新採取權利變換者，係指更新單元內

重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，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，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，實施者則是收取「風險管理費」。而都市更新程序中有列「共同負擔」部分，係指辦理都市更新所需的成本花費：包括委託建築師費用、拆除建物及興建建物所需施工費用，以及委託代書辦理產權登記費用等之資金總和。共同負擔費用雖係先由建商支付，嗣都市更新完成後再從各地主分配領回之「價值」中扣除，並據此進行找補。104年1月16日修正公布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同項目及金額基準」（下稱新北市都更提列基準）已將營業稅列入共同項目，更可證明營業稅應由地主即原告負擔。又系爭都更案係於101年12月24日申請報核事業計劃，當時雖無法依上開提列基準將營業稅列入共同負擔，然營業稅雖於稽徵技術上係以營業人為納稅義務人，然經由後續交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔，是應納之銷項稅額自應由營業人向買受人收取，買受人即地主始為營業稅之負擔者，且系爭都更程序均有通知原告表示意見並參與，又因都市更新係採多數決，與原告是否同意都市更新無涉等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按都市更新係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，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，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。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例，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。依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。108年1月30日修正前都市更新條例第3條第1款、第5款、第31條第1項、第2項分別定有明文。又更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比例計算之。103年1月16日修正前都市更新權利變換實施辦法第10條亦有明文。

㈡查系爭都更案係透過權利變換方式實施，揆之前開規定，即係由參與系爭都更案包含原告在內之土地所有權人、為實施者之被告，與其他合法建物所有權人、他項權利人等，按其等更新前權利價值及提供資金比例，扣除折價抵付共同負擔後，分配更新後之建築物及其土地應有部分或權利金。在兩造之間即相當於由原告提供土地之價值，被告代墊費用興建房屋，經被告取回代墊費用後，移轉及交付興建房屋予原告，屬類似合建分屋關係之私法上有償契約關係。換言之，兩造雖未簽訂契約，惟依原告提供土地價值作為換取被告實施都市計畫興建房屋之對價，兩造仍屬因公權力之行政處分介入而成立實施者提供建築物與土地所有權人持有土地交換之有償契約。

㈢次按實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第10條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第7條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過3/5，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過2/3之同意；其屬依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/

3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。108年1月30日修正前都市更新條例第22條定有明文。又該條文雖因司法院釋字第709號解釋文精神，有關主管機關核准都市更新事業概要之程序，應適當規定提出申請時應具備之同意比率、設置適當組織以審議都市更新事業概要，且確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，以符合憲法要求之正當行政程序，而就同意之比例為修正，然仍係以多數決之方式為之，且參照該解釋文亦認申請核定都市更新事業計畫時應具備之同意比率之規定，與憲法上比例原則尚無牴觸，亦無違於憲法要求之正當行政程序，是於通過都市更新事業計畫同意比例門檻後，不同意之土地所有權人之權利義務即與同意之土地所有權人尚無不同，亦得於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金，是原告主張其並不同意系爭都更案等語，縱然屬實，亦不足為其有利之認定。

㈣再按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定；當事人之一方，約定移轉前條所定之財產權，並應交付金錢者，其金錢部分，準用關於買賣價金之規定；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第398條、第399條、第367條定有明文。再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，除本章第二節另有規定外，均應就銷售額，分別按第7條或第10條規定計算其銷項稅額；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（下稱營業稅法）第1條、第2條第1款、第14條第1項前段、第2項、第32條第2項

及第3項後段分別定有明文。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。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號解釋理由書意旨參照）。查兩造間既因系爭都更案形成類似合建分屋之有償雙務契約，而關於合建分屋，土地價款免徵營業稅，房屋價款則應加上5%營業稅，向買受人即土地所有人收取，有財政部75年10月1日台財稅字第7550122號函可稽（見本院卷第227頁），兩造既未協議營業稅負擔方式，亦未另行約定排除或轉嫁營業稅負擔，自應回歸營業稅法之規定課徵，由被告負擔，並由被告依房屋價款計算銷項稅額向原告收取之。至原告雖主張其非自願參與系爭都更案之地主，故非消費者，不應由其負擔營業稅云云，然都市更新條例就此並無特別規定，業如前述，且原告亦未提出其可免徵營業稅之相關法令、函釋等依據，況原告客觀上確係以土地價值交換取得建物及停車位，有系爭都市更新權利變換計畫案公開抽籤紀錄表為憑（見本院卷第209頁），是其主張毋須負擔營業稅云云，核屬無據。

㈤再依108年1月30日修正前都市更新條例第30條第1項：「實施權利變換時…其不足土地與工程費用、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，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付…」，及同條第2項：「前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。」，參照108年1月30日修正後都市更新條例第51條第1項、第2項：「實施權利變換時…其不足土地與工程費用、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由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者…」、「前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。」，可知108年1月30日都市更新條例修正前後，就權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等相關費用，均係規定經主管機關核定後，由土地所有權人共同負擔，僅修正共同負擔計算方式及明定由實施者先行墊付。又系爭都更案係依主管機關即新北市政府依100年11月8日修正發佈之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列共同負擔相關費用，故未將營業稅納入提列項目中，有新北市政府城鄉發展局111年4月6日回函附卷可參（見本院卷第151頁），足見被告於擬具權利變換計畫時，因當時提列標準未將營業稅納入權利變換計畫之提列項目中，致與現行新北市都更提列基準不符，然提列共同負擔費用，再抵付取得相應價值之權利，或於分配時另行向土地所有權人收取營業稅，對原告或其他地主實質可得利益總和並無影響，是被告縱於登記完成後再開立發票向原告收取營業稅，或於差額價金中扣除，亦合於前述法規函釋，原告主張營業稅不應由其負擔云云，不能憑採。

四、綜上所述，原告起訴請求確認被告就其擔任實施者之新北市○○區○○段000地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案一案，對原告主張之代墊營業稅債權212萬元不存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不另一一論述，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　吳佳薇

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　　7　　月　　8　　日

書記官　陳弘毅