

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2514號

原告 羅聰偉
訴訟代理人 蔡育盛律師
複代理人 周聖諺律師
被告 勝隆開發建設股份有限公司

法定代理人 薛郁翰
訴訟代理人 壽若佛律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰零參萬肆仟玖佰玖拾柒元，及自民國一百一十一年四月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零參萬肆仟玖佰玖拾柒元為原告預供擔保，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。本件依兩造簽訂之合建契約書（下稱系爭契約）第21條約定，合意以本院為第一審管轄法院，故本院自有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國102年8月10日簽訂系爭契約，約定由原告提供其所有坐落於新北市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地）予被告作為建築基地，由被告提供建築資金及相關技術共同合作興建蒲陽雙和

01 大樓（下稱系爭大樓），待系爭大樓興建完成後，兩造再依
02 系爭契約第2條約定分配房屋及停車位。又兩造辦妥房屋之
03 過戶手續後，被告以原告尚未辦理結算程序為由，拒絕交付
04 房屋鑰匙及房屋所有權狀予原告，然被告提出之結算明細表
05 有將營業稅新臺幣（下同）203萬4,997元列為原告應補費
06 用，令原告深感疑惑，惟原告見被告立場強硬，最終妥協於
07 108年10月8日交付結算款予被告，並於當日點收房屋鑰匙、
08 房屋所有權狀，及簽具土地價值收據、交付房地互易發票。
09 是兩造簽立之系爭契約，乃原告以其所有之系爭土地，作為
10 取得被告出資興建合建案房屋之定價，且兩造間並未有營業
11 稅額外加於定價外之約定，依加值型及非加值型營業稅法
12 （下稱營業稅法）第32條第2項規定，定價中應已內含5%之
13 營業稅，則原告將系爭土地所有權移轉予被告之同時，即已
14 將應轉嫁予原告之營業稅給付完畢，被告不得再向原告請求
15 營業稅，惟被告非但未將應返還之找補款項如數退還，竟將
16 此筆不應由原告再行支付之費用予以抵扣，顯屬無法律上原
17 因而受有利益，爰依民法第179條規定，請求被告返還溢收
18 之營業稅203萬4,997元。並聲明：(一)被告應給付原告203萬
19 4,997元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
20 利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)系爭契約第12條第3項已約定房地交換營業稅依財政部75年1
23 0月1日台財稅第0000000號函（下稱系爭75年函）及統一發
24 票使用辦法第12條規定辦理，依系爭75年函可知，營業稅自
25 應由土地所有權人即原告負擔。又財政部雖將營業稅之「銷
26 項稅額」由外加改為內含，此純係為防止營業人與購買者易
27 產生糾紛而設，僅係修改開立發票之方式，並未改變營業稅
28 本質上應由土地所有權人負擔，且未改變房地互易之價值為
29 銷售額（未含營業稅）之規定，故被告依系爭75年函開立發
30 票，向原告依其房地互易所換出土地價值（即受分配房屋之
31 對價）收取5%營業稅即203萬4,997元，並無不當得利之情

01 形。另系爭75年函嗣後刪除「向買受人（土地所有人）收
02 取」文字，係因發票金額（即定價）已包含營業稅，故毋須
03 再多贅述由買受人負擔營業稅，並未改變營業稅應由土地所
04 有人負擔之見解。況財政部賦稅署94年5月5日台稅二發字第
05 09404052670號函（下稱系爭94年函），已明確規範建設公
06 司與地主合建分屋，建設公司應依相關規定開立統一發票，
07 該統一發票之營業稅由建設公司向買受人（即土地所有人）
08 收取。縱認系爭契約並未約定營業稅由何人負擔，惟依系爭
09 75年函、財政部84年1月14日台財稅第000000000號函（下稱
10 系爭84年函）、營業稅法第14條第1、2項、加值型及非加值
11 型營業稅法施行細則（下稱營業稅法施行細則）第18條規
12 定、司法院大法官釋字第688號解釋理由書可知，仍應由買
13 受人即土地所有權人之原告負擔營業稅，故被告向原告收取
14 營業稅，並無不當得利。

15 (二)兩造間合建分屋之房地互易價值應為銷售額，該互易價值並
16 不包括營業稅在內，自非定價，於該房地互易價值加計營業
17 稅後，始為統一發票所記載之定價，故定價等於銷售額加計
18 銷項稅額（即營業稅）。縱兩造間互易行為準用買賣規定，
19 並非代表房地互易價值當然視為定價，且依系爭84年函可
20 知，合建分屋互易之房屋及土地之銷售額應屬相等，亦即不
21 含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地為免營業
22 稅），則原告以土地與被告之房屋互易，僅能換得同價值之
23 房屋銷售額，尚須另行給付被告所換得房屋之營業稅。倘原
24 告未能證明兩造於計算房地互易時，已將5%營業算計算包
25 含於所換得房屋對價內，僅能認定原告所換得房屋對價為系
26 爭房地之銷售額，難認係已包含營業稅之定價。此外，兩造
27 並未約定改由被告支付營業稅，亦無房地互易換得之價值等
28 同定價之約定，另被告向原告收取之營業稅，業已向稅捐稽
29 徵機關申報繳納，故被告並未有重複收取營業稅之情形，原
30 告請求被告返還不當得利，顯屬無據。再者，77年7月1日營
31 業稅法第32條修正，僅係修改開立統一發票之方式，讓營業

01 稅由外加變為內含，並非修改成建設公司與地主合建分屋，
02 建設公司依法開立統一發票，該統一發票之營業稅改由建設
03 公司負擔，或將房地互易之價格由「銷售額」（即不含營業
04 稅之房屋價格應等於免徵營業稅土地之價格）改為「定價」
05 （即含營業稅之價格），原告據此認定房地互易價值等於定
06 價，進而要求被告應負擔營業稅，實有違誤。退步言之，縱
07 認營業稅應由被告負擔，惟原告於給付時，已明知其無給付
08 營業稅之義務，依民法第180條第3款規定，原告不得請求被
09 告返還營業稅款項。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請
10 均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假
11 執行。

12 三、得心證之理由：

13 原告主張被告重複收取5%營業稅，屬無法律上原因而受有
14 利益，爰請求被告返還溢收之營業稅等情，惟為被告所否
15 認，並以前揭情詞置辯，經查：

16 (一)按地主提供土地，由建主出資合作房屋，雙方按約定之比例
17 分配房屋之契約，如契約當事人言明，須俟房屋建竣後，始
18 將應分歸地主之房屋與分歸建主之基地互易所有權，屬互易
19 契約（最高法院82年度台上字第290號判決意旨參照）。又
20 民法第398條所規定之互易，係指當事人雙方約定互相移轉
21 金錢以外之財產權，準用關於買賣規定之債權契約。又依營
22 業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消
23 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
24 人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，
25 亦即由消費者負擔（司法院大法官釋字第688號解釋參照）。
26 是以，銷售貨物或勞務之營業人固為營業稅之納稅義務人，
27 然應納之銷項稅額，係由營業人向買受人收取之，買受人始
28 為營業稅之負擔者。

29 (二)查兩造訂立系爭契約，約定由原告提供系爭土地，由被告規
30 劃興建系爭大樓，興建完成後再依系爭契約分配房地與停車
31 位予原告等情，有系爭契約可稽（見本院卷第31至43頁）。

01 故原告以系爭土地所有權與被告建築完成之房屋互易所有
02 權，兩造間應存有互易契約，而原告既有移轉該土地作為取
03 得房屋之對價，依據前開說明，原告即買受人應負擔房屋之
04 營業稅。復參之系爭契約簽署時（即100年1月26日修正公
05 布）之營業稅法第32條第2項、第3項分別規定：「營業人對
06 於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」、「營業人依第
07 14條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額
08 於統一發票上分別載明之；買受人為非營業人者，應以定價
09 開立統一發票」等內容，可知買受人非屬營業人者，營業人
10 應以定價開立統一發票，使稅額內含於定價內，是買受人非
11 屬營業人時，除當事人另有約定額外負擔營業稅外，應認買
12 受人於支付價金予營業人時，其價金已包含營業稅在內。而
13 本件系爭契約屬互易契約之性質，並準用關於買賣之規定
14 （民法第398條），則原告依據該契約移轉系爭土地所有權
15 與取得系爭大樓之房屋所有權間具有對價關係，被告對於房
16 屋向地主之開價即相當於系爭土地之價值，依法應為含營業
17 稅之定價，系爭土地價值應已內含5%營業稅在內。再者，
18 被告為具有專業知識及經驗之營業人，應可知悉系爭契約訂
19 立時之營業稅等稽徵規定，已由「外加型」改為「內含
20 型」，卻未在系爭契約中特別約定系爭土地價值並未內含原
21 告受分配房屋之5%營業稅，亦足證明被告用以交換原告土
22 地所有權之房屋價款營業稅，已內含在系爭土地價值內。是
23 於原告移轉系爭土地予被告時，即已給付房屋5%之營業稅
24 款。

25 (三)另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益，民法第179條定有明文。原告以系爭土地價值互易分
27 配之房屋，該價值應已包含營業稅在內，本無再支付營業稅
28 之必要，業如前述，則原告依被告嗣後出具房屋結算明細表
29 所載之營業稅項，向被告給付203萬4,997元，此有房屋結算
30 明細表、國內匯款申請書、發票及收據為證（見本院卷第45
31 至51、63至65、209、210頁），被告應係無法律上原因受有

01 上開稅款利益，致原告受有損害，自屬不當得利，原告當可
02 請求被告返還203萬4,997元。

03 (四)至被告雖以前詞置辯，惟查：

04 1.被告辯稱：依系爭契約第12條第3項約定「房地交換營業
05 稅：雙方同意互換之房地，依財政部75.10.1台財稅第七五
06 五〇一二二號函及統一發票使用辦法第十二條規定」等內
07 容，已可認定兩造有約定系爭土地互易銷售額未包含5%營
08 業稅，該營業稅款依法自應由原告負擔等語。然觀諸系爭75
09 年函記載：「主旨：依照營業稅法施行細則第18條及第25條
10 規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期
11 市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第12條規
12 定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明：…二、稽徵
13 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
14 告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土
15 地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業
16 稅，房屋價款之發票，應加5%營業稅」等語（見本院卷第2
17 05頁），可知該函文係就合建分屋銷售額之認定及房屋價款
18 發票之應記載內容為說明，屬於行政機關就開立統一發票事
19 項所為之函釋，並非關於營業稅如何收取負擔之論述。另統
20 一發票使用辦法第12條規定：「營業人以貨物或勞務與他人
21 交換貨物或勞務者，應於換出時，開立統一發票」等內容，
22 亦未見其有規範房屋價款之營業稅款應由何人負擔等節。準
23 此，依據系爭契約第12條第3項約定內容暨其所載函文、規
24 定，均不足以認定被告上開所辯為真。

25 2.被告辯稱：系爭84年函已載明合建分屋互易之房屋及土地之
26 銷售額應屬相等，是不含營業稅之房屋價格應等於土地價
27 格，故原告應另負擔5%營業稅等語。然依據系爭84年函記
28 載：「主旨：建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋
29 及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依本部台財
30 稅第0000000號函之規定辦理。惟自77年7月1日營業稅法第3
31 2條修正施行日起地主如非屬營業人者，建設公司應按銷項

01 稅額與銷售額合計開立統一發票與地主。說明：二、營業稅
02 法施行細則第18條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨
03 物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認
04 定。因此，合建分屋互易之房屋及土地之『銷售額』應屬相
05 等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免
06 營業稅）」等內容（見本院卷第205頁）。足見此函文應係
07 針對建設公司與地主合建分屋互易房屋及土地等情，闡明其
08 開立憑證之方式，及如何計算銷售額，自與合建契約之當事
09 人關於房地互易金額是否含有營業稅無關，況系爭契約第12
10 條第3項約定亦無將系爭84年函文列入約定範疇內，自難執
11 該函文以解釋系爭契約第12條第3項約定之意旨，故難憑此
12 為有利被告之認定。

13 3.被告辯稱：依寶源不動產估價師事務所之估價聲明書（見本
14 院卷第343頁），足證估價師進行兩造間房地互易價格估價
15 時，並未加計5%營業稅，是被告無重複向原告收取營業
16 稅，且被告向原告所收取營業稅款項，均申報及繳納予稅捐
17 稽徵機關，亦無因原告之給付而受有利益等語。查寶源不動
18 產估價師事務所之估價聲明書，係受委託鑑定系爭大樓之價
19 值，系爭契約既未將之列為契約之一部，且本件亦無證據證
20 明兩造已合意將文件作為系爭契約之內容或以此供判斷上開
21 營業稅由何方負擔之依據，自無從據此認定原告有同意外加
22 負擔營業稅之情。又被告是否業已完納稅捐，與其是否有向
23 原告溢收5%營業稅款乃屬二事，自難據此即認其未有重複
24 收取而構成不當得利之情。

25 4.被告辯稱：原告於給付時已明知其無給付上開款項之義務，
26 依民法第180條第3款規定，原告不得請求返還所給付之款項
27 等語。然按因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義
28 務者，不得請求返還，民法第180條第3款定有明文。此係因
29 清償債務人在給付時明知無給付義務所為之給付於給付時明
30 知債務不存在，而故為給付者，可推定其有意拋棄其所給付
31 之請求返還權，故不得請求返還（本條之立法理由參照）。

01 而所謂明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故
02 意認為有債務而為給付者而言（最高法院94年度台上字第89
03 7號判決意旨參照）。又按民法第180條第3款所謂非債清
04 償，須債務人所為給付，出於任意為之者，始足當之，若因
05 避免強制執行或為其他不得已之事由，而為給付者，雖於給
06 付時，明知債務不存在，仍非不得請求返還（最高法院74年
07 度台上字第1057號、81年度台上字第2123號判決意旨參
08 照）。本件觀以原告主張：對於地主或建商何者需支付營業
09 稅款一事雙方均有爭議，包含原告在內之地主有與被告至調
10 解委員會調解而無共識，因被告有表示未給付營業稅即拒絕
11 交屋等情，其不得已與被告結算給付該等款項等語（見本院
12 卷第11、13頁），並有新北市中和區調解委員會調解筆錄為
13 證（見本院卷第53至62頁）。可見上開營業稅由何者負擔於
14 兩造間本存有爭議，嗣經調解仍未能達成協議，原告係為使
15 被告交屋始為給付，是參諸前述見解及立法理由，難認原告
16 係出於任意為之，應未構成前述明知無給付義務而為給付之
17 要件。故被告此部分所辯，尚屬無據。

18 5. 被告辯稱：依據系爭94年函、大法官會議釋字第688號解釋
19 理由書等有提及應由買受人負擔營業稅，故原告應負擔營業
20 稅等語。然系爭土地價值已含有營業稅在內，且兩造並無在
21 系爭契約另約定營業稅外加由原告負擔，原告業經以系爭土
22 地價值負擔該互易房屋之營業稅，均如前述，是本件原告所
23 互易之價值（定價）實有內含營業稅，與上開函文及解釋理
24 由書所揭之意旨相符。故被告此部分所辯，難認有據。

25 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付203
26 萬4,997元，及自111年4月26日（起訴狀繕本於111年4月25
27 日送達被告，見本院卷第143頁）起至清償日止，按週年利
28 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造陳明願供
29 擔保，分別聲請宣告假執行或免為假執行，本院審核後認並
30 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

01 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳
02 予論駁之必要，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 111 年 8 月 19 日
05 民事第七庭 法 官 溫祖明

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 19 日
10 書記官 李佳儒