臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4943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

複　代理人　楊品妏律師

被　　告　羅進光

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付營業稅等事件，本院於民國112年2月7日言詞論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸拾萬伍仟伍佰貳拾伍元，及自民國一一一年三月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾萬元供擔保後，得假執行；但被告對原告以新臺幣陸拾萬伍仟伍佰貳拾伍元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告原為臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）所有權人，原告擔任臺北市○○區○○段○○段000地號等包含系爭土地在內共113筆土地（下稱113筆土地）都市更新案(下稱「系爭都更案」)之實施者，依系爭都更案之權利變換分配結果，被告經主管機關核定之應分配權利價值為新臺幣(下同)25,957,008元，並獲分配單元編號2B3、價

值21,115,360元、門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號2樓之2之房屋(下稱系爭房屋)。系爭都更案於108年12月2日經臺北市政府都市發展局核發使用執照後，原告即依都市更新權利變換實施辦法第27條規定，於109年5月20日以函文催告被告應辦理接管系爭房屋，惟被告逾30日均未配合辦理，依都市更新條例第63條規定，被告於109年6月1日視為已接管系爭房屋，並於109年8月12日取得系爭房屋所有權。因被告經主管機關核定之應分配權利價值為25,957,008元，而系爭房屋價值為21,115,360元，依照都市更新條例第52條第2項規定被告應領取差額價金4,841,648元(計算式：25,957,008元－21,115,360元＝4,841,648元，下稱系爭差額價金)，原告並已於109年5月13日將系爭差額價金向本院提存所辦理提存。

㈡原告實施系爭都更案，被告係以系爭土地換取原告出資興建之房屋，亦即被告以土地充作買受系爭房屋之對價，而稅捐機關對此終端消費行為課徵5%營業稅，依加值型及非加值型營業稅法規定，此營業稅應由買受人負擔，故被告應給付包含營業稅在內之買賣價金予原告，作為換取更新後房屋之對價，系爭房屋之營業稅自應由被告負擔。又系爭都更案前系爭土地權利價值15,929,456元，占113筆土地權利價值1,559,876,239元之1.0212%(計算式：15,929,456/1,559,876,239≒1.0212%)，而系爭都更案後113筆土地權利價值為4,417,677,297元，扣除系爭都更案共同負擔費用1,875,862,989元後，113筆土地所有權人應分配之價值為2,541,814,308元(計算式：都更後113筆土地權利價值4,417,677,297元－共同負擔費用1,875,862,989元＝應分配權利價值2,541,814,308元)，被告依比例應分配權利價值為25,957,008元(計算式：2,541,814,308元×1.0212%＝25,957,008元，小數點以下四捨五入，下同)。而系爭都更案原土地所有權人將土地換出予原告之比例為46656/100000， 則系爭房屋合建分屋之土地時價為12,110,502元（計算式：被告於都更後應分配

權利價值25,957,008元x換出比例46656/100000＝12,110,502元)，被告應負擔之營業稅金額為605,525元(計算式：12,110,502元x5%＝605,525元)。惟被告拒絕給付，原告不得已只得代為墊付而受有605,525元之損害，原告已於111年3月17日函催被告於文到5日內給付605,525元，經被告於同年月18日收受，仍置之不理，其自同年月24日起陷於遲延。爰依民法第398條及第399條準用第367條、第347條準用第367條、第179條之規定，擇一請求被告如數給付等語。訴之聲明：1.被告應給付原告605,525元，及自111年3月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：被告未曾同意系爭都更案，也沒有與原告辦理交屋，營業稅由被告負擔是不合理的，系爭房屋與被告氣場不合，希望能換一間適合氣場的房子等語置辯。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張被告原為臺北市○○區○○段○○段00地號土地即系爭土地之所有權人，原告於包含系爭土地在內之113筆土地實施系爭都更案，被告經主管機關核定之應分配權利價值為25,957,008元，並獲分配單元編號2B3、價值21,115,360元、門牌號碼臺北市○○區○○路○段000號2樓之2之系爭房屋，原告已將系爭差額價金4,841,648元提存於本院提存所等情，業據提出系爭都更案之權利變換計畫案核定版、通知被告接管系爭房屋之函文、系爭房屋建物謄本、109年存字第917號提存書、催告被告給付營業稅之函文及回執等件影本為據（見本院卷第23至37頁、第43至48頁），被告對上開文件不爭執，堪信屬實。

四、原告主張被告以系爭土地做為買受系爭房屋之對價，此消費行為之營業稅605,525元應由被告負擔，並已由原告墊付，依民法第398條、399條準用第367條、第347條準用第367條、第179條，擇一請求被告給付等語，被告則以前詞置辯。經查：

㈠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。次按加值型及非加值型營業稅法第14條第2項規定，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。同法第32條第2項規定，營業人依規定計算之銷項稅額…買受人為非營業人者，應與銷售額合計開立統一發票。本案建設公司與地主合建分屋，建設公司應依上開規定開立統一發票，該統一發票之營業稅由建設公司向買受人（土地所有人）收取，有財政部94年5月5日台稅二發字第09404052670號函示可稽（見本院卷第81頁）。又依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；稽徵機關如未查得合建分屋時價，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號函示可參（見本院卷第83頁）。再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。本件兩造間既未就營業稅之負擔為約定，依上開說明，應由買受人即被告負擔，原告主張被告應負擔系爭房屋之營業稅，核屬有據。

㈡被告應給付系爭房屋之營業稅為605,525元：

1.經查，系爭都更案更新前113筆土地權利價值為1,559,876,239元，系爭都更案之更新前系爭土地權利價值為15,929,456元，有系爭都更案之變更第四次都市更新權利變換計畫案核定版（下稱變更第四次權利變換計畫）之評估價值結論、更新前土地權利價值表可參（見本院卷第205、207頁），故被告之權利價值比例為1.0212%（計算式：15,929,456元÷1,559,876,239元x100%＝1.0212%，見本院卷第29頁）。再依系爭都更案之103年1月都市更新權利變換計畫案核定版(下稱「103年核定版權利變換計畫」)所附巨秉不動產估價師聯合事務所評估價值結論，系爭都更案更新後土地總價值為4,417,677,297元（見本院卷第248頁），而系爭都更案之共同負擔費用為1,875,862,989元(見本院卷第239頁），則113筆土地所有權人更新後之應分配總價值為2,541,814,308元(計算式：4,417,677,297元－1,875,862,989元＝2,541,814,308元，見本院卷第240頁、第41頁)，被告於都市更新後應分配權利價值為25,957,008元(計算式：2,541,814,308元x1.0212%＝25,957,008元，見本院卷第41頁)。

2.次查，依變更第四次權利變換計畫「表16-1 土地及建物分配清冊(土地所有權人)(第二次變更)」（見本院卷第190至197頁）之「單元編號」欄所示編號，在「表13-1 更新後土地及建築物分配面積表(第三次變更)」(見本院卷第184至186頁)之「土地應有部分-權利範圍」欄之土地權利範圍加總後，可得知113筆土地原所有權人於更新後所獲土地應有部分占總面積之比例即53344/100000（參本院卷第165頁計算式），亦即原土地所有權人將土地換出予原告之比例為46656/100000(計算式：1－53344/100000＝46656/100000)，準此，被告以其系爭土地與原告換取系爭房屋，系爭土地之時

價為12,110,502元(計算式：被告更新後應分配權利價值25,957,008元x土地換出比例46656/100000＝12,110,502元，見本院卷第41頁）。又原告既以系爭房屋與被告換取系爭土地，系爭房屋之時價應為10,200,775元(計算式：系爭都更案更新後被告房屋價值19,122,628元x換入比例53344/100000＝10,200,775元，見本院卷第41頁)。再查，依財政部75年10月1日台財稅字第0000000號函旨：「…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。」（見本院卷第83頁）可見系爭房屋合建分屋之土地時價及房屋時價不一時，需以較高之金額認定合建分屋之銷售額，故本件應以較高之「換出土地時價」12,110,502元為本件系爭房屋之銷售額。據此，系爭房屋之營業稅為605,525元(計算式：土地時價12,110,502元x營業稅稅率5%＝605,525元)，是以本件被告應負擔之營業稅為605,525元。

3. 綜上，被告以系爭土地換取系爭房屋，系爭土地充作買受系爭房屋價款之一部分，則原告主張依民法第347條準用第345條規定，請求被告給付營業稅605,525元，即屬有據。被告雖辯稱未曾同意系爭都更案、未與原告辦理交屋、營業稅由其負擔不合理云云，惟未提出任何證據，且與上開事證不符，尚無足採。又原告上開請求既有理由，就其其餘主張不再贅述，併此敘明。

㈢按遲延之債務，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，週年利率為百分之五。民法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，原告已於111年3月17日函催被告於文到5日內給付605,525元，經被告於同年月18日收受，仍置之不理，應自111年3月24日起陷於遲延，原告主張被告應給付自111年3月24日起至清償日止按週年利率5%計

算之利息，亦屬有據。

五、綜上，原告主張依民法第347條準用第345條規定，請求被告給付營業稅605,525元，及自111年3月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　21　　日

民事第六庭　　法　官　杜慧玲

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　　112　　年　　2　　月　　21　　日

書記官　陳玉瓊