

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第972號

原告 帝國建設股份有限公司

法定代理人 陳仁杰

訴訟代理人 黃秀禎律師

蔡祁芳律師

被告 華和資產管理股份有限公司

法定代理人 陳強華

訴訟代理人 陳志誠律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰捌拾陸萬肆仟零柒拾玖元，及自民國一一〇年二月五起至清償日止，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十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰玖拾伍萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣伍佰捌拾陸萬肆仟零柒拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告原名「康證資產管理股份有限公司」，於民國102年6月7日更名為「華和資產管理股份有限公司」，有經濟部商工登記公示資料查詢服務之公司基本資料在卷可稽（見本院卷第15至16頁）在卷可稽，公司名稱變更前後法人格同一，合先敘明。

二、按訴訟送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
02 條第1項第3款定有明文。經查，本件原告原起訴聲明第1項
03 為：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)3108萬7005元，及自
04 110年2月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(見本
05 院卷第7頁)。嗣於111年12月13日當庭變更聲明為：被告應
06 給付原告新臺幣(下同)3108萬7005元，及自110年2月5日
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷第126
08 頁)。經核屬減縮聲明，揆諸上開規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：兩造於99年1月5日簽訂合建契約書(下稱系爭契
11 約)，約定由原告提供坐落在臺北市北投區行義段三小段46
12 8、497、497-3、498、505、507、523、536-2地號土地及移
13 入臺北市大同區延平段二小段149、149-1、150、210、211-
14 1、212、213地號土地所增加之容積(下稱系爭土地)與被
15 告，由被告出資興建住宅大樓(下稱系爭大樓)，待系爭大
16 樓完成後，雙方依系爭契約分配房屋及土地。原告於109年6
17 月12日進行結算，並製成「九五莊園」結算表(下稱系爭結
18 算表)，向被告請求3108萬7005元結算款(下稱系爭結算
19 款)，被告卻以原告應負擔互易營業稅2522萬2926元(下稱
20 系爭營業稅)而拒絕付款，然依加值型及非加值型營業稅法
21 (下稱營業稅法)第2條、第32條第2項規定及系爭契約第9
22 條第5項約定，互易營業稅應由被告負擔，原告於110年2月4
23 日寄發存證信函與被告催告給付系爭結算款，惟被告迄今均
24 未付款。爰依系爭契約第9條第5項、民法第229條第2項及第
25 233條第1項規定請求被告給付系爭結算款。並聲明：被告應
26 給付原告3108萬7005元，及自110年2月5日起至清償日止，
27 按年息5%計算之利息；願供擔保，請准予宣告假執行。

28 二、被告則以：兩造合建房分屋，係以被告出資興建房屋交換原
29 告所提供之系爭土地，依統一法票使用辦法第12條、營業稅
30 法第1條、第1條之1前段、第10條、第14條、第32條第2項前
31 段規定及大法官會議釋字第688號解釋理由書意旨，營業稅

01 應由買受人即原告負擔；系爭契約第9條第5款約定之產權，
02 應指系爭契約第7條所指之產權即兩造所分得並以各自名義
03 登記起造人之房屋及分配應有持分之土地，第7條應解釋為
04 地主將其分得房屋出售、贈與與第三人所生之稅捐，包括地
05 主為自然人因繼承所發生之稅捐，由地主自行負擔，兩造合
06 建契約，係以房屋交換地主之土地，並無出售予地主之意
07 思。被告已繳納系爭營業稅，並主張與系爭結算款抵銷；又
08 原告應於被告給付系爭結算款同時開立發票及返還履約保證
09 本票為同時履行抗辯等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行
10 聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
11 行。

12 三、經查，兩造於99年1月5日訂立系爭契約，約定由原告提供系
13 爭土地，由被告規劃興建系爭大樓完成後，依系爭契約分配
14 房地予原告。被告已繳納系爭營業稅，依系爭結算表，被告
15 應給付3108萬7005元之事實，兩造均不爭執，並有系爭契
16 約、系爭結算表、104年5月15日統一發票（品名：行義路三
17 小段468地號房地互易）、營業人銷貨退回/進貨退出或折讓
18 證明單等在卷可稽（見本院卷第17至24、59至59、89至91
19 頁），堪信為真實。

20 四、得心證之理由：

21 原告主張依系爭結算表，被告應退款與原告應補款相互結算
22 後，被告應給付原告3108萬7005元之事實，業據其提出系爭
23 結算表為佐（見本院卷第59頁），被告對於系爭結算表所列
24 各項項目、應退款及應補款之數額均不爭執，惟辯稱系爭營
25 業稅應由原告負擔，並以前揭情詞置辯，茲分述如下：

26 (一)系爭營業稅應由何方負擔？

27 1. 按民法第398條所規定之互易，係指當事人雙方約定互相移
28 轉金錢以外之財產權，準用關於買賣規定之債權契約，故於
29 合建契約中，地主與建商約定以移轉土地所有權換得合建完
30 工後受分配之房地所有權，該土地所有權與受分配房地所有
31 權間即具有對價關係，亦即土地價額應等同地主支付受分配

01 房地之價額。經查，原告依系爭契約提供系爭土地供被告規
02 劃興建系爭大樓，並已分配取得系爭房地之所有權，兩造間
03 成立互易契約之事實，為兩造所不爭執，已如上述，則依上
04 開說明，兩造就系爭土地與系爭房地成立互易契約，即應準
05 用買賣關係，以原告所移轉系爭土地之價額作為其取得系爭
06 房地之對價。

07 2. 再按銷售貨物或勞務之營業人，應依法課徵加值型或非加值
08 型之營業稅，除別有規定外，營業人（納稅義務人）應就銷
09 售額，分別計算「銷項稅額」（指營業人銷售貨物或勞務
10 時，依規定應收取之營業稅額），營業人對於應稅貨物或勞
11 務之定價，應內含營業稅，買受人為非營業人者，則以定價
12 開立統一發票。此觀營業稅法第1條、第2條第1款及第14條
13 第1項、第2項、第32條第2項、第3項後段等規定即明。可見
14 營業人固為營業稅之繳稅義務人，然營業稅額係營業人向買
15 受人收取，買受人始為營業稅之負擔者。換言之，營業稅係
16 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
17 徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後
18 續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔（司法院
19 大法官釋字第688號解釋理由書、最高法院110年度台上字第
20 692號判決意旨參照）。準此，銷售貨物或勞務之營業人固
21 為營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅額，係由營業人向
22 買受人收取之，買受人始為營業稅之負擔者。如上所述，兩
23 造成立互易契約，被告乃居於房屋出賣人之地位，原告則係
24 房屋之買受人而為營業稅之負擔者，被告繳納房屋部分之營
25 業稅予稅捐稽徵機關，並開立統一發票予原告，向其收取系
26 爭稅款。

27 3. 原告主張依系爭契約第9條第5項約定系爭營業稅應由被告負
28 擔等語。惟查，系爭契約第9條第5項約定：「任一方因出
29 售、贈與、或繼承產權所發生之稅捐，由該方自行負擔。」
30 （見本院卷第20頁），原告雖主張該條項約定中所謂出售即
31 指房地互易情形，應各自負擔稅捐，然就系爭契約第7條約

01 定以觀，第9條第5項所謂產權應指兩造分配後所得之房地，
02 另發生出售、贈與或繼承之情形。是原告上開主張，尚非可
03 採。

04 4. 雖原告又主張依營業稅法第32條第2項規定，將買受人為非
05 營業人者之營業稅稽徵，由稅額外加改為內含，系爭營業稅
06 應已內含於其所提供之土地價值內等語，為被告否認。經
07 查，兩造因合建契約就土地及建物為互易交換，被告於104
08 年5月15日開立品名為「行義段三小段468地號房地互易」之
09 統一發票，銷售額記載為5億557萬8539元，營業稅記載為25
10 27萬8927元；原告則於同日開立金額5億557萬8539元之統一
11 發票，營業稅部分為免稅，則被告辯稱互易之房屋價值未內
12 含營業稅，尚非無據。又77年5月27日修正前營業稅法第32
13 條第2項固規定：「營業人依第14條規定計算之銷項稅額，
14 應於統一發票上分別載明之」，嗣營業稅法第32條第2項於7
15 7年5月27日修正變更為：「營業人依第14條規定計算之銷項
16 稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票上分別載
17 明之；買受人為非營業人者，應與銷售額合計開立統一發
18 票。」，復於100年1月26日修正增訂第2項規定：「營業人
19 對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」，上開同條第
20 2項則改列第3項，而上開營業稅法修正，雖就營業稅款於統
21 一發票上之記載，由外加變更為內含於定價，惟此部分核屬
22 係就統一發票之銷售額、銷項稅額原規定應分別記載，嗣於
23 100年間就買受人為非營業人者，修正變更為統一發票上應
24 記載定價，該定價乃銷售額與銷項稅額之合計金額，然尚非
25 謂定價即原告受分配之房屋對價，該對價已內含銷售額及銷
26 項稅額之意。是原告上開主張，亦不足取。

27 5. 綜上所述，被告抗辯系爭營業稅應原告負擔，應屬有據，
28 又，參以被告已將系爭營業稅繳付予稅捐稽徵機關乙節，為
29 兩造所不爭執，被告自得以系爭營業稅就系爭結算款行使抵
30 銷。

31 (二)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各

01 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表
02 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
03 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項本文及第335
04 條第1項分別定有明文。查原告得請求被告給付系爭結算
05 款，惟依前開所述，被告得以系爭營業稅主張抵銷，互為抵
06 銷之結果，原告尚得請求被告給付結算款586萬4079元(計算
07 式：3108萬7005元-2522萬2926元)。

08 (三)被告為同時履行抗辯有無理由？

09 1. 被告抗辯於其給付結算款時，原告應開立統一發票及返還履
10 約保證本票等語。按因契約互負債務者，於他方當事人未為
11 對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務
12 者，不在此限，民法第264第1項定有明文。查，系爭契約為
13 互易契約，原告取得房屋之價值應等同其提供土地價值，觀
14 諸系爭結算序號1至5工程，均屬係房屋建材設備，系爭契約
15 第6條亦有約定，應為房屋價值之一部，被告未施作，致原
16 告取得較原先約定價值為低之房屋，此部分應退款部分，應
17 為被告填補未達房地互易對價之部分。又系爭結算表序號6
18 「5B售予瑞助差額」應退款項目，為兩造約定銷售結案後，
19 原告若有未售戶，被告以原追減價負責協助原告與營造廠發
20 包簽約，完成原契約之全配房，此有被告103年6月13日華業
21 證字第1030613001號函可佐（見本院卷第121頁），被告以
22 每坪80萬元出售瑞助營造公司，較原先契約約定每坪83萬元
23 為低，為維持房地互易之等價，被告貼補每坪3萬元之差額
24 即為380萬3100元。換言之，原告取得之房屋價值須加上系
25 爭結算表號1至6之被告應退款，始等於原告提供土地之對
26 價。況營業人開立統一發票係稅法上之義務，並非雙物契約
27 當事人間互負之債務，倘有應開立統一發票而為開立之情
28 事，係主管機關完罰之問題，被告以此主張同時履行抗辯，
29 求為對待給付判決，顯屬無據。

30 2. 又按系爭契約第8條第1款後段、第2項約定：「如乙方（即
31 被告）不能履行本約時，履約保證本票到期日，乙方同意授

01 權甲方（即原告）自行填列」、「交屋完成後由甲方無息退
02 還新臺幣伍佰萬元整及新臺幣柒仟萬元整之履約保證本票壹
03 紙予乙方...」，是履約保證本票係被告確實履行本約之擔
04 保，原告在被告履約後，始須返還履約保證本票，然本件原
05 告係請求被告給付系爭結算表，與原告返還履約保證本票並
06 無對待給付關係。是被告此部分抗辯，亦屬無據。

07 五、綜上所述，原告依系爭契約及系爭結算表請求被告給付586
08 萬4079元為有理由，及自110年2月5日起至清償日止，按年
09 息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，
10 為無理由，應予駁回。

11 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
12 原告勝訴部份，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額，
13 予以准許。至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而
14 失所依據，不應准許。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論駁，併此敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

20 民事第二庭 法 官 賴秋萍

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

25 書記官 顏莉妹