臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第613號

原　　告　明緯建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯鳳雲

訴訟代理人　陳冠睿律師

被　　告　陳孝威

000000000000000000

訴訟代理人　陳豪杉律師

上列當事人間請求返還土地增值稅事件，本院於民國112年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明固記載為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）61萬5,383元，及自民國110年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行等節（見本院卷第9頁），然其於起訴狀之原因事實業已載明係自111年3月15日起算利息（見本院卷第15頁），並於112年3月2日言詞辯論當庭更正上開利息起算日就年度之誤繕，確認為自111年3月15日起算（見本院卷第159頁），是原告上開所為，乃更正其事實上陳述，非屬訴之變更、追加，於法自無不合，先予敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠兩造於88年12月13日簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），約定由被告提供土地，由原告興建住宅大樓（下稱系爭建案），並於94年6月間，原告與包括被告在內之39位地主及

訴外人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）簽訂信託契約書（下爭系爭信託契約），約定由土地銀行擔任系爭建案基地之受託人。且兩造就選屋價金找補及土地持分移轉登記之爭議，前經臺灣高等法院106年度重上更㈠字第54號判決在案，並經最高法院109年度台上字第2733號裁定後確定（下稱系爭民事另案），即應由土地銀行於原告給付被告636萬9,939元及自102年6月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息即200萬4,294元後，土地銀行應將系爭建案之基地即臺北市○○區○○段○○段○0000號土地（下稱1092號土地）應有部份10,000分之106移轉登記給原告。又該筆款項因被告受領遲延，原告乃於111年2月16日為清償提款，即本院111年度存字第342號。

㈡依據土地稅法第5條之規定，於土地有償移轉者，應由原所有權人即被告負擔土地增值稅，然原告代被告墊付1092號土地增值稅61萬5,383元，使原告受不利益，並由被告受有消極債務減少之利益，自應由被告依不當得利之規定返還之。又原告代墊之日期為111年3月15日，故應由被告自該日起依民法第182條第2項之規定，附加利息一併償還。

㈢爰依民法第179條、第182條第2項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：

1.被告應給付原告61萬5,383元，及自111年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依據系爭合建契約第8條之約定，被告將本案土地移轉予原告時所生之土地增值稅，本應由原告負責繳納，並以之作為土地差價之補貼，則原告支付土地增值稅，自非無法律上原因等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查下列事項經兩造所不爭執（見本院卷第159至160、193頁），自堪信為真實：

㈠兩造於88年12月13日簽訂系爭合建契約，約定由被告提供土地，由原告興建系爭建案大樓，並於94年6月間，原告與包

括被告在內之39位地主及土地銀行簽訂系爭信託契約，約定由土地銀行擔任系爭建案基地之受託人等情，亦有系爭合建契約、系爭信託契約（見本院卷第171至189、21至49頁）、1092號土地異動索引（見本院卷第203至209頁）在卷可稽。

㈡兩造前曾因選屋價金找補及土地持分移轉登記之爭議，經系爭民事另案判決確定，依據確定判決結果，應由土地銀行於原告給付被告636萬9,939元及自102年6月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息即200萬4,294元後，土地銀行應將系爭建案之基地即1092號土地應有部份10,000分之106移轉登記給原告；原告業於111年2月16日就上開款項為清償提存，即本院111年度存字第342號等情，復有系爭民事另案判決書、確定證明書（見本院卷第51至113頁）、土地銀行於111年7月4日寄送兩造之書函（見本院卷第121頁）、本院111年度存字第342號提存書（見本院卷第115至116頁）存卷為憑。

㈢原告曾於111年3月15日繳納1092號土地增值稅61萬5,383元等情，另有臺北市稅捐稽徵處土地增值稅繳款書、華南商業銀行收款證明附卷可查（見本院卷第117至119頁）。

四、原告主張被告本於兩造間之系爭合建契約關係，應由被告依土地稅法第5條之規定負擔土地有償移轉所生之土地增值稅，然該筆款項業經原告於111年3月15日代墊而受不利益，被告並因之受有利益，被告自應依民法第179條之規定返還不當得利，並依第182條第2項附加自代墊之日起計算之利息等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：本於兩造間就系爭合建契約、系爭信託契約之約定，系爭建案基地移轉登記給原告所生之土地增值稅應由何人負擔？茲析述如下：

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因

時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償，民法第182條第2項亦規定甚明。另民法第179條前段規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。其判斷是否該當上揭不當得利之成立要件時，應以「權益歸屬說」為標準，亦即倘欠缺法律上原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立不當得利（最高法院98年度台上字第1156號判決意旨參照）。本件原告主張其無負擔繳納土地增值稅之義務，該消極財產應由被告負擔，卻為被告代墊繳納，自應以1092號土地增值稅確應由被告負擔為原告成立不當得利返還請求權之前提。又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年度上字第1118號判決意旨參照）。

㈡經查：

1.被告因與原告合建興建房屋事宜，曾於88年12月13日簽訂系爭合建契約，並於系爭合建契約第1條約定由被告提供土地系爭1092號土地同小段1094、1095、1096、1097、1098、1099、1100、1103、1105、1108號土地予原告興建商業辦公或住宅大樓等內容等情，有系爭合建契約在卷可稽（見本院卷第171頁），又依系爭信託契約第4條所約定之信託財產為「本專案座落之土地，即臺北市○○區○○段○○段0000地號等土地（明細如附件二）」之內容，併其附件二中，亦確有列載上開被告提供參與合建之土地地號，並將被告列為「原所有權人」等情，亦有系爭信託契約及其附件二存卷為憑（見本院卷第21、47頁）；又兩造均無爭執1092號土地係自同小段1105、1097號土地合併而來，此情亦經系爭民事另案判決查明在卷，有系爭民事另案判決可參（見本院卷第53至55頁），堪信1092號土地亦屬兩造本於系爭合建契約、系爭信託契約約定由被告提供予原告之「實際談妥之合建範圍」，並為系爭信託契約之信託財產一情無疑，是被告就10

92號土地提供原告參與系爭建案所生之權利義務關係，自應依系爭合建契約、系爭信託契約之約定認定之。

2. 觀諸系爭合建契約第8條產權之處理及土地差價補貼部分，第2、3項係以「二、甲方（即被告）所有之土地除保留甲方分得之房屋依比例應持分之土地外，其餘應於工程進度至屋頂版完成時，移轉予乙方（即原告）或乙方指定人。產權移轉時所需繳納之增值稅，雙方同意依下列方式履行之：壹、甲方同意按當期土地公告現值申報土地增值稅，且乙方為使房屋土地交換價格一致，乙方同意依該稅率計算負擔分得之房屋持分土地之增值稅，以做為房地互易之差價補貼款。甲方並需開立土地差價款之收據予乙方。三、甲乙雙方為使房屋土地交換價格一致，乙方除應負擔房地互易所生之土地增值稅外，並應依本契約第13條補貼甲方拆遷及搬遷費用，以做為房地互易之土地差價補貼款」等內容（見本院卷第174至175頁），可見被告本於系爭合建契約將參與合建即包括1092號土地之基地部分，負擔將產權移轉給原告之義務，且於「產權移轉時所需繳納之增值稅」，即應按第3項之約定，由乙方即原告負擔，是上開約款業已清楚載明土地增值稅之負擔義務人為原告而非被告，是兩造已將被告本應依土地稅法第5條本於其土地所有權人就土地為有償移轉時應繳納土地增值稅之義務，轉嫁由原告負擔之。

3. 至原告再以依據系爭信託契約第26條第3項約定「本專案工程完工後，建物所應分配之土地持分，按合建或委建契約約定依地政機關相關規定辦理，並由乙方通知丙方依地政機關所核定之土地持分逕行調整甲、乙方之土地持分。信託目的完成返還信託財產時，丙方如因調整委託人土地持分所產生相關稅賦應由委託人負擔」等內容，並主張1092號土地之移轉係為調整委託人土地持分，其所生之土地增值稅，自與前階段被告提供土地參與合建之情節不同，故應由被告回歸土地稅法第5條之規定負擔該繳納土地增值稅義務等語；然查，系爭信託契約第1條明文約定「委託人」為包括被告在

內之其他參與系爭建案之地主，及原告在內，並非僅以被告為委託人等情，有系爭信託契約存卷可查（見本院卷第21頁），故系爭信託契約第26條第3項約定之「信託目的完成返還信託財產時，丙方（即土地銀行）如因調整委託人土地持分所產生相關稅賦應由委託人負擔」，自係指產生之相關稅賦由委託人即兩造負擔。又兩造就土地增值稅之負擔，本於系爭合建契約前開約定，已載明係由原告負擔，且遍查亦無任何條款係就「原告負擔土地增值稅義務之範圍僅及於前揭段地主即被告提供土地參與合建之移轉登記部分，而未包括因系爭建案興建完成後分配土地持分時，就超過原告應分配土地需移轉登記予被告之部分，另由被告負擔」之任何記載；更遑論被告係以提供土地，由原告提供興建系爭建案之施作，再於系爭建案完成後，就兩造本於系爭合建契約約定比例分歸地主之房屋與分歸建主之基地互易所有權等情，業經兩造於系爭契約第8條第3項清楚以「房地互易」為其契約定性，是就1092號土地本於系爭合建契約之分屋比例為移轉登記，自屬本於房地互易之義務範圍，自無從僅因原告於本件將1092號土地所有權移轉登記給被告，係於兩造按系爭合建契約之分屋比例分配後屬原告溢受之土地範圍，抑或分配前屬被告提供原告興建系爭建案之基地範圍，而有差異，是自仍應依系爭合建契約第8條第3項之約定，由原告負擔此部分之土地增值稅。

㈢兩造既本於契約自由原則，就本應由被告依土地稅法第5條之規定負擔1092號土地有償移轉時之土地增值稅，依兩造間之系爭合建契約第8條第3項之約定，載明由原告負擔，則原告依上開義務繳納土地增值稅61萬5,383元而減少消極債務，該利益本應歸屬被告，尚難認屬被告之不當得利。

五、綜上所述，原告因移轉1092號土地給被告所生之土地增值稅，依系爭合建契約第8條第3項本應由原告負擔，自無從因原告繳納該稅賦，遽認乃被告無法律上原因而受利益，致原告受損害。從而，原告本於民法第179條、第182條第2項之

規定，請求返還該利益及附加之利息，即請求被告給付原告61萬5,383元，及自111年3月15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。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　17　　日

民事第七庭　　法　官　　陳彥君

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　　4　　月　　17　　日

書記官　　吳昭誼