

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7386號

原告 宜真建築開發股份有限公司

法定代理人 許景翔

訴訟代理人 吳仲立律師

被告 陳世傑

陳炳旭

陳炳鈞

共同

訴訟代理人 薛欽峰律師

陳緯誠律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年3月31日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳世傑應給付原告新臺幣1,155,580元，及自民國113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告陳炳旭應給付原告新臺幣482,118元，及自民國113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告陳炳鈞應給付原告新臺幣225,202元，及自民國113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣39萬元為被告陳世傑供擔保後，得假執行。但被告陳世傑如以新臺幣1,155,580元為原

告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣16萬元為被告陳炳旭供擔保後，得假執行。但被告陳炳旭如以新臺幣482,118元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣8萬元為被告陳炳鈞供擔保後，得假執行。但被告陳炳鈞如以新臺幣225,202元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：被告前於民國108年1月19日與原告簽訂合作興建契約書（下稱系爭契約），約定兩造為房地之互易，即由被告提供其所有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地，供原告興建大樓（下稱系爭建案），原告則於系爭建案完工後將建物分配予被告。系爭建案於112年11月1日已取得使用執照，並於113年1月8日完成驗收及交屋。依系爭契約第11條約定，被告應開立土地價款收據予原告，原告則應開立房屋價款發票予被告，並得向被告收取百分之5營業稅。經原告於113年7月29日以存證信函催告被告於7日內給付，該存證信函已於113年7月30日送達被告，被告迄未履行，爰依系爭契約第11條提起本件訴訟。並聲明：

一、被告陳世傑（以下提及被告逕稱其名）應給付原告新臺幣（下同）1,267,848元，及自113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、陳炳旭應給付原告633,924元，及自113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、陳炳鈞應給付原告633,924元，及自113年8月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告應簽署及交付如起訴狀附件一內容之收據正本予原告。

五、願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：兩造簽訂系爭契約時，原告承諾若被告願幫忙支付百分之5營業稅，原告將提供優惠價格予被告增購系爭建

01 案6A房屋，惟原告迄未提供真實第一次公開銷售價格，並未
02 給予被告購屋優惠，是原告履行上開契約義務前，被告得主
03 張同時履行抗辯拒絕給付百分之5營業稅。縱認被告應負擔
04 之營業稅，土地及建物之價值應以土地公告現值及建物課稅
05 現值為計算依據。另被告對原告尚有結算結餘款、113年2
06 月、3月租金補貼之債權可供抵銷。原告起訴狀附件一之收
07 據，兩造係以房地互易完成合建之交易，被告無開立該收據
08 予原告之必要等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利
09 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 參、原告主張兩造成立系爭契約，系爭建案業於112年11月1日取
11 得使用執照，原告曾以113年7月29日台北古亭郵局第705號
12 存證信函催告被告給付營業稅等情，為被告所不爭，堪信為
13 真。

14 肆、本院之判斷：

15 一、請求給付營業稅部分：

16 (一)被告應負擔5%營業稅：

17 1.系爭契約第11條約定：「甲、乙雙方因合建分屋互易之房
18 地，甲方（按：被告）開立土地價款收據給乙方，乙方
19 （按：原告）開立房屋價款發票給甲方，並依營業稅法規
20 定，加計5%營業稅向甲方收取，若稅法變更時依其規定。」
21 （見本院卷一第22頁）。次依司法院釋字第688號解釋理由
22 書：「…依營業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務
23 之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技
24 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
25 終之買受人，亦即由消費者負擔。是以營業人轉嫁營業稅額
26 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
27 暨體系正義」。經查，兩造既明文約定營業稅應由被告負
28 擔，則原告訴請被告按房屋價款5%計算之營業稅，自屬有
29 理。

30 2.被告雖抗辯被告負擔營業稅之前提條件係原告須依系爭契約
31 第4條約定給予被告優惠承購價云云，惟查，證人即時任真

實建築股份有限公司開發部經理陳家慧到庭證稱：我有在場參與系爭契約簽署過程。兩造除書面約定外並無其他約定，亦未曾討論被告負擔營業稅須以原告履行第4條為前提等語（見本院卷二第12頁），證人即真實建築股份有限公司執行長陳佳蔚到庭證稱：我是真實建築股份有限公司在原告之法人代表，代表原告簽署系爭契約。我確實曾指示公司同仁依系爭契約第4條給予被告優惠承購價沒錯，但雙方合意內容悉以契約明文約定為準等語（見本院卷二第81頁至第82頁），遍查系爭契約亦無載稱第11條營業稅負擔義務係以第4條之履行為其前提條件或兩條文間有何相互牽連或影響之適用關係。是被告此部分抗辯，殊屬無憑，不能遽採。

(二)被告應負擔營業稅數額：

按銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額，營業人當期銷項稅額，扣減進項稅額後之餘額，為當期應納或溢付營業稅額，加值型及非加值型營業稅法第14條第2項、第15條第1項定有明文。次按營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物或勞務之時價，從高認定，所稱「時價」，係指當地同時期銷售該項貨物或勞務之市場價格，加值型及非加值型營業稅法施行細則第18條、第25條亦有明文。財政部賦稅署並以75年10月1日台財稅第0000000號函闡釋：「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，則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」（見本院卷二第163頁）。經查：

- 1.系爭建案各戶別銷售實價如下表所示，有附於下表「卷頁」欄之買賣契約書存卷可查（金額單位為萬元，面積單位為平方公尺）：

戶別	土地價款	建物價款	土地面積	建物面積	卷頁 (均為本院卷一)

01

2A	1,903	1,508	18.20	89.92	291-294
3A	1,680	1,370	18.20	89.92	303-306
4A	1,901	1,267	18.20	89.92	315-318
6A	1,510	1,007	18.20	89.92	327-330
7A	1,716	1,384	18.20	89.92	331-334
2B	1,595	1,303	17.02	84.04	295-298
3B	1,632	1,328	17.02	84.04	307-310
4B	1,536	1,264	17.02	84.04	319-322
7B	1,613	1,316	17.02	84.04	335-338
2C	973	649	10.16	50.20	299-302
3C	984	656	10.16	50.20	311-314
4C	923	615	10.16	50.20	323-326
7C	966	644	10.16	50.20	339-342
合計	18,932	14,311	199.72	986.56	

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

2. 基此，土地部分每平方公尺單價應為947,927元【計算式：189,320,000元÷199.72m²=947,927元，元以下四捨五入】；建物部分扣除營業稅後（即以含稅總價除以1.05，還原為未稅價），每平方公尺單價為138,152元【計算式：143,110,000元÷1.05÷986.56m²=138,152元】。又被告所提供之土地總面積為15.25坪即50.41平方公尺，被告分得之建物總面積為108.45坪即358.51平方公尺。據此，被告所提供土地總價值47,785,000元【計算式：947,927元×50.41平方公尺=47,785,000元】，獲配建物總價值49,528,874元【計算式：138,152元×358.51平方公尺=49,528,874元】。依前揭加值型及非加值型營業稅法施行細則規定及財政部賦稅署台財稅第0000000號函，應從高擇建物總價值49,528,874元為本件房地互易價值。準此，被告應負擔之總營業稅額應為2,476,444元【計算式：49,528,874元×5%=2,476,443.7元，元以下四捨五入】。又原告主張被告3人內部之間，應依所提供土地價值比例分擔營業稅，而非平均分擔（即陳世傑：陳炳旭：陳炳鈞=2：1：1，見本院卷一第70頁），被告就此比

例表示不爭執（見本院卷一第568頁言詞辯論筆錄），則被告各應給付數額即為：

①陳世傑：2,476,444元 $\times$ 2/4=1,238,222元。

②陳炳旭：2,476,444元 $\times$ 1/4=619,111元。

③陳炳鈞：2,476,444元 $\times$ 1/4=619,111元。

3.被告雖抗辯上開計算過程中之土地及建物價值，應依土地公告地價及建物課稅現值計算（見本院卷一第569頁至第570頁），所謂公告地價，係指直轄市或縣（市）政府依平均地權條例規定，就轄區內土地調查地價動態，每2年編製地價用地類別、區段等級，並據以計算、公告之土地價格，其主要用途在於作為土地所有權人申報地價及課徵地價稅之基準。又所謂房屋課稅現值，係指稅捐稽徵機關依房屋稅條例規定，按房屋標準價格及折舊年數評定之價額，其主要用途在於作為課徵房屋稅之稅基。上開公告地價及房屋課稅現值，均係行政機關基於稅捐稽徵目的所核定之價額，其評定方式、時點及標準均與不動產市場實際交易價格有相當落差，通常遠低於市場行情，性質上並非反映不動產實際交易價值之指標，自不宜採為交易之時價或實價。前開財政部賦稅署台財稅第0000000號函亦認房屋評定價格與土地公告現值僅於無法查得時價之情形始劣後適用。是被告執此作為計算土地及建物價值之基準，尚無足採。

4.另原告雖以114年3月17日民事準備書狀附表一為憑，計算被告提供土地總價為50,713,923元、獲配建物總價值為46,337,060元，並據此主張被告應負擔營業稅總額為2,535,696元（見本院卷一第443頁）。惟查該表關於4A戶列載兩列交易實價，即「土地19,010,000、房屋12,670,000」一列及「土地1,440,000、房屋960,000」一列，惟觀諸4A戶買賣契約書（見本院卷一第315頁至第318頁），房地總價3,168萬元，其中土地價款1,901萬元，房屋價款1,267萬元，足見民事準備書狀附表一記載4A戶「土地1,440,000、房屋960,000」之交易價格顯屬贅載。基此計算之數額，自非正確。

(三)被告抵銷抗辯部分有理由，部分無理由：

1.租金補貼部分：

系爭契約第5條第1項約定租金補貼「補貼期間自甲方（按：被告）騰空房屋點交房地予乙方當月起至本案通知交屋當月止。」（見本院卷一第20頁），而本件房地互易，原告已於113年1月8日交屋予被告，有初驗驗收表存卷可考（見本院卷一第455頁至第463頁），足見通知交屋日應在113年1月8日以前。而原告業已支付109年2月迄113年1月間之租金補貼，有國泰世華商業銀行匯出匯款憑證、網路銀行交易明細、整批轉帳匯款明細在卷可稽（見本院卷一第447頁至第454頁），則被告抗辯原告尚有租金補貼未清償，主張抵銷，核無理由。

2.結餘款部分：

(1)兩造就下表「被告得請求原告給付結算款」、「原告得請求被告給付結算款」2欄所示內容，均無爭執（見本院卷一第550頁至第552頁、本院卷二第129頁至第130頁），則各該被告得主張抵銷數額應如下表「被告得主張抵銷數額」所示：

	被告得請求原告給付結算款	原告得請求被告給付結算款	被告得主張抵銷數額
陳世傑	●5B戶： 33,053元 ●6A戶： 59,395.5元 (118,791元 ×50%) 小計：92,448.5元	●5A戶： 5,556元 (11,112元× 50%) ●5C戶： 4,250元 小計：9,806元	82,642.5元
陳炳旭	●6A戶： 59,395.5元 (118,791元 ×50%)	●5A戶： 5,556元(11,112元×50%)	136,993.5元

	●6C戶： 83,154元（1 66,308元×5 0%） 小計：142,54 9.5元	小計：5,556 元	
陳炳鈞	●6B戶： 310,755元 ●6C戶： 83,154元（1 66,308元×5 0%） 小計：393,909 元	無 小計：0元	393,909元

(2)茲核算被告各應給付原告之數額分別如下（小數點後四捨五入），原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回：

①陳世傑：1,155,580元。

【計算式： $1,238,222 - 82,642.5 = 1,155,579.5$ 】

②陳炳旭：482,118元。

【計算式： $619,111 - 136,993.5 = 482,117.5$ 】。

③陳炳鈞：225,202元。

【計算式： $619,111 - 393,909 = 225,202$ 】。

(四)遲延利息：

按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，年息為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，原告於起訴前已以台北古亭郵局705

號存證信函催告被告於7日內給付應負擔之營業稅，該存證
信函均於113年7月30日送達被告（見本院卷一第75頁至第77
頁），則原告訴請被告併為給付自113年8月7日起算，均至
清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，核無不合，併
予准許。

(五)被告同時履行抗辯無理由：

被告雖主張原告尚未履行系爭契約第4條優惠價之義務，爰
為同時履行抗辯云云，惟第11條營業稅負擔義務，並非以第
4條之履行為其前提條件，已如前述，兩者自無可能存在對
待給付之關係。被告此部分抗辯殊非可取。

二、請求開立收據部分：

原告請求被告簽發如起訴狀附件一所示收據，惟起訴狀附件
一記載「茲收到宜真建築開發股份有限公司購入台北市○○
區○○段○○段000地號土地款共計新台幣伍仟零柒拾壹萬
參仟玖佰貳拾參元整」（見本院卷一第15頁），其記載數額
50,713,923元與兩造房地互易銷售稅額不同，且係肇因原告
計算依據即114年3月17日民事準備書狀附表一，贅列4A戶另
有「土地1,440,000、房屋960,000」交易實價之故，已詳如
前述。此部分收據內容記載既有違誤，即無從准許原告之請
求。

伍、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核就
原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金
額予以宣告。至原告敗訴部分，訴經駁回，假執行聲請失其
依據，併予駁回。

陸、被告雖聲請傳喚周建龍到庭，欲證明周建龍曾拒絕陳世傑依
系爭契約第4條之優惠折扣價加購1A戶（見本院卷二第57
頁），惟系爭契約第4條及第11條間並無前提條件或對待給
付之關係，前已詳述。是周建龍是否曾拒絕陳世傑依系爭契
約第4條之優惠折扣價加購1A戶，無礙於本件被告應依系爭
契約第11條約定負擔營業稅之認定，此部分證據調查顯無必
要，爰不予調查。此外，本件事證已臻明確，兩造其餘攻

01 擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰
02 不一一論列，併此敘明。

03 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
04 段。

05 中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
06 民事第二庭 法 官 林志洋

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 21 日
11 書記官 洪仕萱