

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第337號

原告 厚生化學工業股份有限公司

法定代理人 徐正青

訴訟代理人 陳國華律師

連德照律師

被告 悠勢科技股份有限公司

法定代理人 宋捷仁

訴訟代理人 陳潼彬律師

上列當事人間給付地價稅差額等事件，本院於民國114年3月11日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應給付原告新台幣(下同)7,966,229元，及自民國110年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告28,270元，及自111年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告8,232,692元，及自111年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告應提供110年7月1日至117年6月30日止，關於新北市○○區○○路0段000號停車場之後台管理資訊、帳冊、401報表供原告查驗；(五)被告應依合作契約書(下稱系爭契約)第1條之約定對上開停車場進行綠化、美化工程；(六)就聲明第1項至第3項願供擔保請准宣告假執行，有民事起訴狀、本院113年5月30日言詞辯論筆錄附卷可參

01 (見卷第9頁、第115頁)，嗣變更聲明第4項、第5項、第6  
02 項為：被告應提供110年7月1日至本件言詞辯論終結之日  
03 止，關於新北市○○區○○路0段000號停車場之後台管理資  
04 訊、帳冊、401報表供原告查驗；被告應依系爭契約第1條第  
05 2項之約定對位於新北板橋區中山路1段279號之停車場進行  
06 價值等同於25萬元之綠化、美化工程；就聲明第1、2、3、5  
07 項願供擔保請准宣告假執行，有本院114年3月11日言詞辯論  
08 筆錄在卷可憑（見卷第299-300頁），核原告所為上開聲明  
09 之變更，為擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規  
10 定，應予准許。

## 11 二、原告主張：

12 (一)兩造於110年7月15日簽訂系爭契約，約定由被告經營、管理  
13 位於新北市○○區○○路0段000號之停車場業務。系爭契約  
14 第1條第4項、第6條第2項約定由被告進行停車場登記證之申  
15 請、節稅之規劃，並依附件一進行節稅規劃、申請；對外經  
16 營臨時停車業務之前置作業分為：向主管機關申請停車場執  
17 照、整地坡道鋪平、節稅規劃、設置使用說明看板。且被告  
18 於兩造簽約時提出「新北市○○區○○路0段000號合作提案  
19 (針對標地進行完整規劃與方案評估)」(下稱被告合作提  
20 案)記載：「合作重點：三、申辦節稅替您省下更多：在申  
21 請設置停車場登記證後，會著手辦理節稅手續，因办理流程  
22 與會勘需多方配合與安排，時限於今年9/22日前截止」、  
23 「節稅規劃：根據新北市稅捐稽徵處於0000-0-0號頒布之新  
24 聞稿，依都市計畫法規定設置供公眾使用之停車場用地(臨  
25 時路外停車場不適用)，我們將與地主取得合作合約後，並  
26 申請停車場登記證，同時向稅捐單位提出申請，須於本年度  
27 110年9月22號前提出申請，方得有效」等語，可見被告承諾  
28 於110年9月22日前申請停車場登記證，以達節省地價稅之目  
29 的。

30 (二)然被告未依約於110年9月22日前提出地價稅減免申請，遲延  
31 至111年10月20日始申請停車場登記證完竣，致原告110年至

01 111年度未能適用土地稅法第18條所定千分之10計徵優惠地  
02 價稅，因此額外支付110年度地價稅差額7,966,229元、111  
03 年度地價稅差額8,232,692元、滯納金28,270元，原告因被  
04 告前開違約，於113年10月18日為終止契約之意思表示，系  
05 爭契約已於113年10月18日終止，被告應依系爭契約第4條第  
06 2項、第5條、民法第227條第1項、第231條第1項給付原告上  
07 開金額，及分別自110年12月1日、111年12月1日、111年12  
08 月1日起算之利息。另依系爭契約第3條第5項、第6條第1項  
09 約定，被告應提供401報表及停車場業務之後台管理資訊，  
10 使原告得隨時查核停車場之經營及分潤狀況，被告固有按  
11 月、雙月提出後台管理資訊及401報表予原告，惟根據上述  
12 報表可見110年9月至112年12月之歷史收益紀錄與401申報書  
13 差異總計高達1,114,155元，足認被告提出資料有錯誤，導  
14 致收入計算不正確，影響原告之分潤，依系爭契約第3條第5  
15 項、第6條第1項約定，請求被告提供110年7月1日至本件言  
16 詞辯論終結之日止，關於新北市○○區○○路0段000號停車  
17 場之後台管理資訊、帳冊、401報表。又依系爭契約第1條第  
18 2項、第6條第2項約定，及被告提出之合作提案，被告應對  
19 前開停車場進行綠化規劃，費用25萬元。然被告未依約提供  
20 價值相當25萬元之綠化、美化工程，爰前開約定請求等語。

21 (三)並聲明：1.被告應給付原告7,966,229元，及自110年12月1  
22 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應給付  
23 原告28,270元，及自111年12月1日起至清償日止，按週年利  
24 率5%計算之利息；3.被告應給付原告8,232,692元，及自111  
25 年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；4.被  
26 告應提供110年7月1日至本件言詞辯論終結之日止，關於新  
27 北市○○區○○路0段000號停車場之後台管理資訊、帳冊、  
28 401報表供原告查驗；5.被告應依系爭契約第1條第2項之約  
29 定對位於新北板橋區中山路1段279號之停車場進行價值等同  
30 於25萬元之綠化、美化工程；6.就聲明第1、2、3、5項願供  
31 擔保請准宣告假執行。

01 三、被告答辯略以：

02 (一)新北市○○區○○路0段000號之一部原由原告作為停車場用  
03 途，嗣兩造簽訂系爭契約，約定拆除原鐵皮設施擴大停車場  
04 範圍，擴大後停車場交被告經營管理停車場業務、進行停車  
05 場登記證申請、節稅規劃、充電站建置等多元化收入等，系  
06 爭契約第6條第3項約定前置作業與規劃含施工期2個月準備  
07 時間，於準備期間後開始支付分潤，此係針對分潤時間約  
08 定，如同租約常見之裝潢期約定，契約文字已明載「準備期  
09 間」而非「工作完成期間」。被告在兩造有合作意向前提出  
10 合作提案，並非簽約時，並未承諾或保證一定在該期限前完  
11 成，嗣雙方簽訂系爭契約未將上開申請期限納入契約條文或  
12 附件，依系爭契約第8條第1項，除契約另有約定外，關於雙  
13 方權利義務之履行與負擔，應依本契約及其附件所示各條款  
14 為準，被告合作提案既非契約本身，亦非附件，無任何拘束  
15 力。

16 (二)被告於110年8月31日以所有權人原告名義向新北市政府工務  
17 局申請土地建物使用執照變更，工務局於9月14日來函要求  
18 向新北市政府交通局釐清是否需進行交通影響評估，經交通  
19 局回應需進行評估後，被告於111年1月28日提出評估報告，  
20 然交通局不斷要求修正及配合新北市政府新交通分流政策進  
21 行調整，於111年8月9日始取得交通局交通影響評估備查，  
22 於111年9月2日經工務局同意變更使用執照書面審查，於111  
23 年9月13日經消防局回函確認免安全設備圖說審查，於111年  
24 9月14日取得工務局核准使用執照變更圖說，111年9月20日  
25 工務局至現場會勘後，111年10月19日取得工務局之使用執  
26 照變更，於111年10月20日取得交通局停車場登記證，期間  
27 原告並未質疑被告遲延。依系爭契約第1條第5項，雙方合作  
28 內容包含多元收入經營之特斯拉充電站建置，被告乃與訴外  
29 人特斯拉公司簽約，已支付超充站工程建置費8,086,494  
30 元、充電樁高壓供電等工程費3,467,100元，並須向台灣電  
31 力公司申請用電及設置配電與變電設施，詎土地所有權人之

01 原告拒絕簽署同意書，被告雖不認為有義務負擔原告之地價  
02 稅，但因考量充電站設置已投入高額成本、充電樁每月可得  
03 高額收益，及因原告拖延簽署每日損失利益，為促成雙方和  
04 解，遂提出地價稅差額給付協議（草稿），性質上屬和解契  
05 約性質，被告願意支付地價稅差額前提為原告依被告提出之  
06 合作契約增補協議書（草稿）、特斯拉超級充電站收入分潤  
07 協議書（草稿）簽署關於充電站設置所需文件，然原告拒絕  
08 協商簽署，是上述地價稅差額給付協議自無拘束兩造之效  
09 力。

10 (三)原告於113年10月21日以存證信函向被告請求於文到7日內給  
11 付地價稅差額、短欠租金收益，及代履行停車場環境美化工  
12 程費用，逾期未給付即以該函為終止租約之意思表示等語，  
13 被告於113年10月24日向原告表示拒絕，原告認系爭契約已  
14 終止，然仍依據系爭契約請求被告提供110年7月1日至言詞  
15 辯論終結之日止之停車場後台管理資訊、帳冊、401報表，  
16 及對停車場進行綠化、美化工程，並無理由。且被告已按系  
17 爭契約第6條第1項約定，每月提供原告停車場管理後台資訊  
18 系統之停車與財務資訊，原告亦有進入停車場後台管理資訊  
19 之權限，被告並每2個月提供營業稅401申報書，原告亦不否  
20 認收到上述資料，而係爭執其內容，關於後台資訊系統與  
21 401報表金額有差異，係因後台資訊系統之金額為扣除優惠  
22 券前之金額，差額之優惠券補貼部分由被告負擔，然在申報  
23 營業稅時依法得將優惠券部分扣除收入；另由於月/季租部  
24 分，車主繳費時即開立發票繳納營業稅，但此乃下月份或整  
25 季度之預收費用，故在後台資訊系統會顯示實際收入月份而  
26 非預繳月份。兩造係以後台管理資訊系統之統計金額分潤，  
27 以原告提出資料所示後台資訊管理系統分潤金額較401報表  
28 金額高，亦即原告分得利潤反而增加，其主張資訊有誤無保  
29 護必要。

30 (四)依系爭契約第4條第3項約定，契約終止後，被告有回復原狀  
31 義務，原告僅於被告未移除時自行移除，無權繼續使用停車

01 與綠化設施，可見原告無權向被告請求綠化設施，契約亦未  
02 規定金額及執行細項。被告合作提案僅為粗估可能費用，並  
03 無拘束力，原告亦未就價值相當於25萬元綠化工程說明內  
04 容，請求並無理由等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請  
05 均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 四、兩造不爭執之事項：

07 (一)兩造於110年7月15日簽訂系爭契約，約定由被告經營、管理  
08 於新北市○○區○○路0段000號停車場業務，契約期間自  
09 110年7月1日至117年6月31日止。

10 (二)被告於111年10月20日申請新北市政府交通局停車場登記證  
11 完竣。

12 (三)被告按月、雙月提供停車場業務之後台管理資訊及401報表  
13 予原告。

14 (四)系爭契約於113年10月18日因原告為終止之意思表示而終  
15 止。

16 五、本件之爭點為：(一)原告依系爭契約第4條第2項、第5條、民  
17 法第227條第1項、第231條第1項，請求被告給付原告支付  
18 110年、111年度地價稅差額差額7,966,229元、8,232,692  
19 元、滯納金28,270元，有無理由？(二)原告依系爭契約第3條  
20 第5項、第6條第1項約定，請求被告提供110年7月1日至本件  
21 言詞辯論終結之日止，關於新北市○○區○○路0段000號停  
22 車場之後台管理資訊、帳冊、401報表，有無理由？(三)原告  
23 依系爭契約第1條第2項、第6條第2項約定，及被告提出之合  
24 作提案，請求被告對前開停車場進行相當於25萬元之綠化、  
25 美化工程，有無理由？茲分別論述如下：

26 (一)原告主張被告承諾於110年9月22日前申請停車場登記證，經  
27 查，兩造於110年7月15日簽訂系爭契約，約定：「因甲方  
28 (即原告)持有之場域(以下稱標的物件：新北市○○區  
29 ○○路○段000號(附件一所示)，為共創雙贏且增進多元  
30 收益、停車專業管理、節稅效益(附件二所示)與乙方(即  
31 被告)進行策略合作…」、「第1條合作內容：(一)停車場合

01 作：甲方同意將物件由乙方管理並按合理定價進行臨時、月  
02 租停車費率收費，並提供完整透明化經營報表給甲方，作為  
03 合作之基礎。(二)場域建置與改良：甲方同意由乙方進行場域  
04 建置，招牌、綠化規劃、視覺設計、招牌廣告出租。(三)乙方  
05 於合作期間，應盡善良管理人之注意義務，並依照本契約之  
06 約定，妥善管理本土地。(四)節稅規劃：甲方同意乙方就標的  
07 物件進行停車場登記證之申請、節稅之規劃，並依合約附件  
08 一進行節稅規劃、申請。(五)多元收入經營：乙方依約負責特  
09 斯拉充電站建置，汽車美容，展演活動，餐車等多元收入，  
10 並依約分潤。」、「第2條契約期間：(一)本契約期間自中華  
11 民國(下同)110年7月1日起至117年6月31日止，共計七年  
12 (五加二)，其中第六與第七年度依都更進度獨立續約合  
13 作，合約到期後乙方有優先合作續約之權利。…」，有系爭  
14 契約在卷可憑(卷第17-18頁)。再系爭契約附件一僅劃定  
15 管理範圍，附件二上有手寫註記：「2923(131坪)10%=  
16 42,968元」、「2923-6(694.71坪)10%=227,864元」、  
17 「2923-1(592坪)10%=193,498元」、「2924-1(2270  
18 坪)10%=540,444元」、「2924-2(488坪)10%=467,628  
19 元(送看看)」、「2924-3(281坪)10%=269,269元(送  
20 看看)」、「2924=9292坪扣除建物4103坪=5203坪(節  
21 稅)10%=1,247,221元」等字樣，有系爭契約附件一、附件  
22 二在卷可佐(見卷第22-26頁)。是依系爭契約內容可知兩  
23 造並未約定應自何時起適用節稅規定，且系爭契約附件二尚  
24 有「送看看」之字句，足見兩造就節稅金額為何並未約定為  
25 若干。

26 (二)原告主張依被告合作提案，可見被告承諾於110年9月22日前  
27 申請停車場登記證，以達節省地價稅之目的云云，惟被告否  
28 認被告合作提案為兩造契約內容。遍觀系爭契約亦未將被告  
29 合作提案作為兩造約定內容之一部分，原告主張被告承諾於  
30 110年9月22日前申請停車場登記證云云，並無可採。況被告  
31 合作提案記載：「合作重點：…三、申辦節稅替您省下更

01 多：在申請設置停車場登記證後，會著手辦理節稅手續，因  
02 办理流程與會勘需多方配合與安排，時限於今年9/22日截  
03 止。」、「節稅規劃：根據新北市稅捐稽徵處於0000-0-0號  
04 頒布之新聞稿，依都市計畫法規定設置供公眾使用之停車場  
05 用地（臨時路外停車場不適用），我們將與地主取得合作合  
06 約後，並申請停車場登記證，同時向稅捐單位提出申請，須  
07 於本年度110年9月22號前提出申請，方得有效。」等語，有  
08 被告合作提案在卷可參（見卷第133頁、第138頁），依上開  
09 提案文字所示，被告僅稱如欲適用相關節稅規定，須於110  
10 年9月22日前向稅捐機關提出申請，並無被告承諾於110年9  
11 月22日前申請停車場登記證之意。證人即被告公司營運部門  
12 主管陳宣州（業於113年5月離職）證稱：伊有處理原告公司  
13 板橋停車場辦理停車場登記證事宜。一開始簽約是在110年7  
14 月，當時伊就著手申請停車場登記證，但因為這塊土地上有一  
15 些建物存在，與一般停車場登記證申請順序不一樣，如果  
16 單純只是空地可以直接跟停管處申請，但因為這個土地上有  
17 建物，必須要向新北市工務局申請使用執照變更，有建物的  
18 土地上的停車格是由工務局或是建管單位管理。這個停車場  
19 大概是在111年10月或11月申請到停車場登記證。因為該停  
20 車場有建管單位管制，伊要請建築師重新申請上面全部的地  
21 籍跟登記資料，然後申請使用執照的變更，且建物會牽涉到  
22 消防、公安等問題，建管單位會去函各單位，如果有問題，  
23 建築師就要針對各部會的意見去回覆，例如容積率、消防項  
24 目的檢討等，等於像是一棟新大樓要去申請使用執照的流程  
25 等語（見本院114年2月18日言詞辯論筆錄，卷第281-282  
26 頁），足見被告並未遲延申請停車場登記證之時程。原告主  
27 張被告遲至111年10月20日始申請停車場登記證完竣，致原  
28 告無法於110年、111年適用地價稅節稅規定，而須支付差額  
29 7,966,229元、8,232,692元及滯納金28,270元云云，然被告  
30 既無違反系爭契約約定，復無可歸責事由，自不能以110年  
31 度、111年度不及適用地價稅節稅規定而歸責於被告，原告

01 依系爭契約第4條第2項、第5條、民法第227條、第231條，  
02 請求被告給付地價稅差額及滯納金，並不可採。

03 (三)原告另主張被告草擬「厚生化學(股)公司與悠勢科技

04 (股)公司地價稅差額給付協議書」，可知若非被告承認申  
05 請停車場證遲延，被告何須在原告主張賠償地價稅差額時與  
06 原告協商，被告自行草擬上開協議書予原告，雖協議書因雙  
07 方就付款方式未取得共識而未正式簽署，然該協議書可證被  
08 告同意原告之主張，兩造就給付地價稅差額一節應已有合意  
09 云云，惟上開協議書並未經兩造簽署，有該協議書草稿在卷  
10 可查(見卷27-28頁)，自不能謂兩造間地價稅給付差額已  
11 成立合意，再兩造於磋商過程中所為之提議，無從認為一方  
12 有何訴訟上之自認，原告主張被告上開舉動可證被告同意原  
13 告主張云云，實屬無稽。

14 (四)再原告主張依系爭契約第3條第5項、第6條第1項，被告應提

15 供401報表及停車場業務之後台管理資訊，被告雖有按月、  
16 雙月提出後台管理資訊及401報表予原告，惟被告提出之報  
17 表與401申報書差異高達1,114,155元，足認其提出之資料有  
18 誤等語。經查，系爭契約第3條第5項約定：「乙方應將甲方  
19 每月應分派之經營收入(乙方401財務報表收益)匯入甲方  
20 如下指定之帳戶，匯兌所需一切相關手續費用應由甲方負  
21 擔。甲方每月應分派之經營收入，應於次月15日前與乙方核  
22 對結算，乙方應於次月20日前將款項匯入甲方，並於每兩個  
23 月出據(應為出具)乙方公司之401財務報表予甲方對帳。

24 …」，第6條第1項約定：「乙方應每月提供本土地對外經營  
25 臨時停車業務之管理後台資訊予甲方，甲方得隨時操作管理  
26 後台資訊用以核算當月經營收入。」等語(見卷第19頁)，  
27 原告自承被告均有每兩個月出具其401財務報表及每月提供  
28 管理後台資訊予原告，且有被告每月寄送收益查詢資料之電  
29 子郵件在卷可憑(見卷第63-109頁)，則被告已提約提供上  
30 開資料。至原告主張上開資料不實，被告應再次提供401報  
31 表及管理後台資訊、帳冊予原告，並非上開約定之內容，再

01 被告陳稱原告有進入後台管理系統之權限（見卷第49頁），  
02 原告並未否認，堪認被告並無提供不實之後台管理資訊之動  
03 機。又系爭契約業於113年10月18日經原告終止，此為兩造  
04 所不爭，原告依上開約定請求被告提供110年7月1日至本件  
05 言詞辯論終結之日止之後台管理資訊、帳冊、401報表，並  
06 無理由。

07 (五)查系爭契約第1條第2項約定：「場域建置與改良：甲方同意  
08 由乙方進行場域建置，招牌、綠化規劃、視覺設計、招牌廣  
09 告出租。」，第6條第2項約定：「本土地對外經營臨時停車  
10 業務之前置作業分為以下部分（向主管機關申請停車場執  
11 照、整地坡道鋪平、節稅規劃、設置使用說明看板）。」等  
12 語（見卷第17頁、第19頁），依上契約條款，原告同意被告  
13 進行場域建置，包括招牌、綠化規劃、視覺設計、招牌廣告  
14 出租，然上開事項並非被告依約應給付原告之契約履行義  
15 務，原告依上開條款請求被告給付價值相當25萬元之綠化、  
16 美化工程，洵非可採。另原告主張其請求依據包括被告合作  
17 提案，然被告合作提案並非兩造契約約定內容範圍，已如前  
18 述，原告主張並無理由。

19 六、從而，原告依系爭契約第4條第2項、第5條、民法第227條第  
20 1項、第231條第1項規定，請求被告給付7,966,229元、  
21 28,270元、8,232,692元，及分別自110年12月1日、111年12  
22 月1日、111年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
23 利息，另依系爭契約第3條第5項、第6條第1項約定，請求被  
24 告提供110年7月1日至本件言詞辯論終結之日止，關於新北  
25 市○○區○○路0段000號停車場之後台管理資訊、帳冊、  
26 401報表，以及依系爭契約第1條第2項、第6條第2項約定，  
27 及被告提出之合作提案，請求被告對該停車場進行價值等同  
28 於25萬元之綠化、美化工程，均為無理由，應予駁回。原告  
29 之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本  
31 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此

01 敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日

04 民事第二庭 法 官 林欣苑

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日

09 書記官 林思辰