

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第565號

原告 富景開發股份有限公司

法定代理人 張彥淇

訴訟代理人 徐睿謙律師

黃云宣律師

被告 陳聰明

陳志宏

陳志忠

陳志勇

陳慧如

陳俊義

楊陳淑女

林陳琴美

陳梅花

王建中

王建童

王建耀

陳鵬揚

共同

訴訟代理人 陳湘傳律師

東方譯萱律師

徐孟琪律師

被告 郭懿萱

陳妃燕

陳信誠

共同

訴訟代理人 蔡育盛律師

01 複 代理人 張宏立律師

02 上列當事人間請求給付款項等事件，本院於民國114年7月10日言  
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

- 05 一、被告各應給付原告如附表一「應給付金額」欄所示之金額，  
06 及自附表一「起訴狀繕本送達翌日」欄所示之日起至清償日  
07 止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 08 二、訴訟費用由被告依附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示之比  
09 例負擔。
- 10 三、本判決第一項於原告分別以附表一「供擔保得假執行金額」  
11 欄所示之金額為被告供擔保後，得為假執行；但被告各以附  
12 表一「預供擔保免為假執行金額」欄所示之金額為原告預供  
13 擔保，得免為假執行。

14 事實及理由

- 15 一、原告主張：原告為「新北市○○區○○段○○○○○○地號  
16 等7筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」（下稱系爭都  
17 更案）之實施者，被告則為系爭都更案之原土地所有權人，  
18 業於民國112年竣工完成，依系爭都更案權利變換分配結  
19 果，被告經主管機關新北市政府核定分配取得之建物單元及  
20 車位，其權利價值分別如附表二「分配取得權利價值」欄所  
21 示。又系爭都更案權利變換程序，是被告以其所有土地，換  
22 取原告興建之房屋及車位，屬加值型及非加值型營業稅法  
23 （下稱營業稅法）第1條規定之銷售行為，雖由營業人即原  
24 告先行墊付營業稅，但被告分配取得權利價值並未內含營業  
25 稅，且兩造亦無其他特約，系爭都更案所生之營業稅依法仍  
26 應由被告負擔，被告尚未給付原告如附表一「應給付金額」  
27 欄所示之代墊營業稅款（下稱系爭營業稅款）。爰擇一依民  
28 法第399條規定準用民法第367條規定、民法第347條規定準  
29 用民法第367條規定、民法第179條規定，提起本件訴訟等  
30 語，並聲明：（一）被告各應給付原告如附表一「應給付金額」  
31 欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告辛○○、子○○、丑○○、寅○○、庚○○、卯○○、  
04 癸○○○、丁○○○、巳○○、甲○○、乙○○、丙○○、  
05 壬○○（下稱辛○○等人）：

06 辛○○等人為系爭都更案第16、57地號土地所有權人，於10  
07 0年10月29日與原告簽訂都市更新暨合建分屋契約（下稱系  
08 爭合建契約），且權利變換與協議合建之都更方式僅是地主  
09 同意門檻、推進時程快慢、房屋分配比例差異，與營業稅負  
10 擔方式無關，縱辛○○等人有撤銷同意之意思表示，亦未送  
11 達原告而未解除系爭合建契約，而系爭合建契約並未有特  
12 約，是依營業稅法第32條第2項，營業人對於應稅貨物或勞  
13 務之定價，本應內含營業稅，故系爭營業稅款自應內含而由  
14 原告繳納，而非外加型，是系爭合建契約既未特別約定將營  
15 業稅轉嫁予辛○○等人，且原告為營業稅納稅義務人，應已  
16 就專門知識經驗加計成本利潤及營業稅後，始作成合建契約  
17 互易條件，亦與採取何種都市更新方式無涉，均應由原告負  
18 擔等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均  
19 駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 (二)被告戊○○、己○○、辰○○（下稱戊○○等人）：

21 戊○○等人雖未與原告簽訂書面合建契約而參與系爭都更  
22 案，惟已於110年6月間與原告就關於未來選配之房屋、停車  
23 位及因超額選配而需補繳價金等事項為約定，並於112年6月  
24 間繳納需補繳價金完畢，足認戊○○等人與原告間為互易關  
25 係。至原告依修正前都市更新條例第19條、第29條規定擬具  
26 權利變換計畫，送由新北市政府審議通過後始得實施，而與  
27 新北市政府成立行政監管關係，仍無礙原告與戊○○等人間  
28 互易關係之存在而履行。固然營業稅應由買受人戊○○等人  
29 負擔，但在互易關係下，倘雙方未有特別約定，地主轉讓之  
30 土地價值應即為互易之對價，依營業稅法第32條第2項規  
31 定，營業稅應內含於定價，惟戊○○等人已移轉土地所有

01 權，並給付超額選配差額款項予原告，自無需再額外負擔系  
02 爭營業稅款。另國稅局對於原告所定課徵計算公式，充其量  
03 僅屬於課稅機關認定相關稅額之技術上規則，與合建互易關  
04 係雙方當事人就營業稅應由何人負擔、額外再負擔營業稅等  
05 特別約定均無關等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假  
06 執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免  
07 為假執行。

08 三、兩造不爭執之事項（見本院重訴卷(二)第354至355頁，並依判  
09 決格式修正文句）：

10 (一)原告為系爭都更案之實施者，被告及新北市政府財政局、財  
11 政部國有財產署均為系爭都更案之原土地所有權人。

12 (二)系爭都更案所產生之營業稅金，原告已於112年11月至12月  
13 繳納完畢並開立統一發票。

14 (三)因系爭都更案所生之營業稅金數額及分配取得權利價值，關  
15 於被告部分如附表一、二所示。

16 (四)新北市政府財政局於113年4月8日匯款新臺幣（下同）1,04  
17 3,363元至原告華南銀行土城分行帳戶。

18 (五)原告於112年完成系爭都更案之房屋興建後，原告有要求戊  
19 ○○、己○○、辰○○繳納差額價金，分別為3,889,629  
20 元、4,534,629元、1,475,729元，戊○○等人均已支付予原  
21 告。

22 (六)系爭都更案是以108年1月30日修正前都市更新條例之權利變  
23 換方式為之。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於  
26 買賣之規定；當事人之一方，約定移轉前條所定之財產權，  
27 並應交付金錢者，其金錢部分，準用關於買賣價金之規定；  
28 買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，  
29 民法第398條、第399條、第367條定有明文。又在中華民國  
30 境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵增值  
31 型或非增值型之營業稅；營業稅之納稅義務人為銷售貨物或

01 勞務之營業人；營業人銷售貨物或勞務，除另有規定外，均  
02 應就銷售額計算其銷項稅額；銷項稅額，指營業人銷售貨物  
03 或勞務時，依規定應收取之營業稅額；營業人對於應稅貨物  
04 或勞務之定價，應內含營業稅；買受人為非營業人者，應以  
05 定價開立統一發票，營業稅法第1條、第2條第1款、第14  
06 條、第32條第2項、第3項後段亦有明文。而加值型及非加值  
07 型營業稅，乃屬預期可以轉嫁的租稅，屬銷售貨物或勞務之  
08 營業人得向買受人轉收之租稅，依營業稅之制度精神，營業  
09 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  
10 力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經  
11 由後續之交易轉嫁於最終之買受人，即由消費者負擔（司法  
12 院大法官釋字第688號解釋理由書、最高法院105年度台上字  
13 第2069號民事判決意旨參照）。

14 (二)經查，系爭都更案以108年1月30日修正前都市更新條例之權  
15 利變換方式所為等節，為兩造所不爭執，並有系爭都更案都  
16 市更新權利變換計畫案（新北市政府核定版）在卷可查（見  
17 本院卷(一)第269至271頁）。觀諸上開系爭都更案權利變換計  
18 畫案可知，被告為原土地所有權人，提供其等所有之土地參  
19 與由原告擔任實施者之系爭都更案，由新北市政府核定計  
20 畫，按照權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物等權利  
21 價值為分配，並以被告所有之土地更新前之權利價值，計算  
22 出更新後應分配之權利價值而獲分配房屋、車位等應有部  
23 分，屬被告以所有土地與原告依系爭都更案所興建之房屋、  
24 車位為互換，屬雙方互相以移轉金錢以外之財產權為約定，  
25 揆諸上開規定，兩造間應為互易之法律關係。辛○○等人雖  
26 抗辯其等與原告間簽立之系爭合建契約仍屬有效，而屬協議  
27 合建法律關係等語，惟辛○○等人雖與原告曾簽立系爭合建  
28 契約，有系爭合建契約在卷可查（見本院卷(一)第325至340  
29 頁），然辛○○等人已發送103年8月15日存證信函表明撤銷  
30 同意都市更新計畫，致使系爭都更案重新核算所有權同意比  
31 例乙節，有新北市政府都市更新處103年8月20日新北更事字

01 第1033418531C號、103年9月15日新北更事字第1033419218  
02 號函文附卷可查（見本院卷(二)第241至242頁），上開函文已  
03 敘明辛○○等人依108年1月30日都市更新條例第22條撤銷同  
04 意而通知原告，可見辛○○等人為撤銷系爭合建契約之意思  
05 表示已達到原告，又解除權之行使係屬單方行為，於解除之  
06 意思表示到達對方，不待其承諾，即生解除契約之效力，自  
07 難認辛○○等人與原告間系爭合建契約仍繼續有效，辛○○  
08 等人此部分所辯，尚難可採。

09 (三)又互核108年1月30日修正前都市更新條例第30條第1項規  
10 定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道  
11 路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等  
12 七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償  
13 撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不  
14 足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理  
15 費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各  
16 項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關  
17 核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比  
18 例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵  
19 付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面  
20 積單元時，得改以現金繳納。」、第2項規定：「前項權利  
21 變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管  
22 機關考量實際情形定之。」；108年1月30日修正後都市更新  
23 條例第51條第1項規定：「實施權利變換時，權利變換範圍  
24 內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣  
25 場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用  
26 地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等  
27 公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、  
28 貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市  
29 計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之  
30 費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利  
31 變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規

01 定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換  
02 後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土  
03 地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以  
04 現金繳納。」、第2項規定：「前項權利變換範圍內，土地  
05 所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形  
06 定之。」，可知108年1月30日都市更新條例修正前後，均係  
07 待主管機關核定確切比例後由土地所有權人共同負擔，僅修  
08 正計算方式及明訂由實施者先行墊付。

09 (四)再觀以系爭都更案都市更新事業實施總經費成本明細表（見  
10 本院卷(二)第247頁），可知就有關稅捐部分，原告僅有印花  
11 稅需為負擔，是以，兩造間既未另外約明營業稅原告需共同  
12 負擔，揆諸前開說明，營業稅稽徵技術上雖以營業人即原告  
13 為納稅義務人，性質上依法係由實施者即原告先行墊付，但  
14 經由後續之交易轉嫁於最終之買受人即被告為全部負擔。另  
15 參108年1月30日修正前都市更新條例第30條第1項規定及108  
16 年1月30日修正後都市更新條例第51條規定，亦可見工程費  
17 用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等負擔費用  
18 均係待主管機關核定後，再按權利價值比率為分擔，復核以  
19 財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令之內容，  
20 足見營業稅之計算乃以主管機關核定之更新後總權利價值作  
21 為基礎為計算，有上開函文附卷可參（見本院卷(二)第333  
22 頁），顯見系爭都更案都市更新權利變換計畫案（新北市政  
23 府核定版）（見本院卷(一)第269至271頁）所列被告原土地權  
24 利價值、所分配權利價值金額等金額均尚未計入營業稅，是  
25 以，被告固以其等所有之土地與原告互易系爭都更案所興建  
26 之房屋、車位，然此部分核定之金額仍未加上房屋、車位價  
27 款5%之營業稅，是待權利變換後之分配價值核定後，有關  
28 營業稅部分自應另為徵收計算，又系爭營業稅款已據原告先  
29 行墊付，原告自可依民法第399條規定準用民法第367條規  
30 定，請求被告應負擔系爭營業稅額。至被告抗辯上開應分配  
31 權利價值以「內含」方式計算、超額選配補繳之金額應已包

01 含營業稅，被告已為支付等語，應係對於上開權利價值之計  
02 算有所誤認，顯難可採。

03 (五)從而，就各該被告因系爭都更案所生之系爭營業稅款及分配  
04 取得權利價值，且系爭營業稅款為原告於112年11月至12月  
05 間繳納完畢等情，已為兩造所不爭執，業如前述，故系爭營  
06 業稅款被告既尚未支付，原告依民法第399條規定準用民法  
07 第367條規定，請求被告各應給付如附表一所示之系爭營業  
08 稅款，自屬有據。

09 (六)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
10 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之  
11 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
12 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
13 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條  
14 第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付前  
15 開金額，均未定有給付期限，被告應分別自受催告而未為賠  
16 償時起負遲延責任，而本件起訴狀繕本分別於附表一所示之  
17 日期送達被告，則原告請求自起訴狀繕本送達之翌日（詳如  
18 附表一）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬  
19 有據。

20 五、綜上所述，原告依民法第399條規定準用民法第367條規定，  
21 請求被告各應給付如附表一「應給付金額」欄所示之金額，  
22 及如附表一「起訴狀繕本送達翌日」欄所示之日起至清償日  
23 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本  
24 院既已依民法第399條規定準用民法第367條規定准許原告請  
25 求，則其就民法第347條規定準用民法第367條規定、民法第  
26 179條規定請求部分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

27 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與  
28 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，附此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但  
02 書。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日  
04 民 事 第 七 庭 法 官 黃 靖 崑

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 8 月 14 日  
09 書 記 官 林 芯 瑜

10 附表一：（幣別：新臺幣/日期：民國）

編號	被告	應給付金額	起訴狀繕本送達翌日	供擔保得假執行金額	預供擔保免為假執行金額	訴訟費用分擔比例
1	辛○○	518,147元	113年7月6日 (113年6月25日寄存送達，見本院卷(一)第233頁)	173,000元	518,147元	7%
2	己○○	911,144元	113年6月25日 (113年6月24日送達，見本院卷(一)第235頁)	304,000元	911,144元	13%
3	子○○	79,545元	113年6月25日 (113年6月24日送達，見本院卷(一)第237頁)	27,000元	79,545元	1%
4	丑○○	79,545元	113年6月25日 (113年6月24日送達，見本院卷(一)第239頁)	27,000元	79,545元	1%
5	寅○○	79,545元	113年6月25日 (113年6月24日送達，見本院卷(一)第241頁)	27,000元	79,545元	1%
6	庚○○	79,545元	113年6月22日 (113年6月21日送達，見本院卷(一)第243頁)	27,000元	79,545元	1%
7	戊○○	925,886元	113年6月22日 (113年6月21日送達，見本院卷(一)第245頁)	309,000元	925,886元	13%
8	卯○○	541,403元	113年7月6日 (113年6月25日寄存送達，見本院卷(一)第247頁)	181,000元	541,403元	7%
9	癸○○○	50,379元	113年6月22日 (113年6月21日送達，見本院卷(一)第249頁)	17,000元	50,379元	1%
10	丁○○○	50,379元	113年6月22日 (113年6月21日送達，見本院卷(一)第251頁)	17,000元	50,379元	1%
11	巳○○	50,379元	113年6月22日	17,000元	50,379元	1%

(續上頁)

01

			(113年6月21日送達，見本院卷(-)第253頁)			
12	甲○○	1,261,637元	113年7月6日 (113年6月25日寄存送達，見本院卷(-)第255頁)	421,000元	1,261,637元	18%
13	乙○○	522,267元	113年6月22日 (113年6月21日送達，見本院卷(-)第257頁)	175,000元	522,267元	7%
14	丙○○	522,267元	113年6月22日 (113年6月21日送達，見本院卷(-)第259頁)	175,000元	522,267元	7%
15	壬○○	621,733元	113年6月22日 (113年6月21日送達，見本院卷(-)第261頁)	208,000元	621,733元	9%
16	辰○○	852,568元	113年7月6日 (113年6月25日寄存送達，見本院卷(-)第263頁)	285,000元	852,568元	12%
合計		7,146,369元				

02

03

附表二：(幣別：新臺幣)

編號	被告	分配取得權利價值
1	辛○○	21,579,712元
2	己○○	37,947,180元
3	子○○	3,312,895元
4	丑○○	3,312,895元
5	寅○○	3,312,895元
6	庚○○	3,312,895元
7	戊○○	38,561,130元
8	卯○○	22,548,284元
9	癸○○○	2,098,188元
10	丁○○○	2,098,188元
11	巳○○	2,098,188元
12	甲○○	52,544,460元
13	乙○○	21,751,275元
14	丙○○	21,751,275元

(續上頁)

01

15	壬〇〇	25,893,850元
16	辰〇〇	35,507,600元