

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第70號

原告 蔡祥敏

蔡麗雪

共同

訴訟代理人 陳曉鳴律師

被告 聖得福建設開發股份有限公司

法定代理人 吳明珠

訴訟代理人 盧國勳律師

複代理人 石振勛律師

上列當事人間請求履行契約事件，經臺灣士林地方法院移送前來（112年度重訴字第329號），本院於民國115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項及第2項分別定有明文。查本件起訴時原以蔡祥敏、蔡麗雪、林麗卿為原告，並聲明：(一)被告應給付蔡祥敏及林麗卿新臺幣（下同）278萬4,976元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由蔡祥敏受理。(二)被告應給付蔡麗雪296萬9,151元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應向財政部國稅局申請更正蔡祥敏之其他所得

01 金額為389萬158元（見臺灣士林地方法院112年度重訴字第  
02 329號卷第10至11頁，下稱士林地院卷）。嗣於民國113年5  
03 月27日言詞辯論期日撤回林麗卿之起訴，並迭經原告變更聲  
04 明，最終聲明為：(一)被告應給付蔡祥敏278萬4,976元，及自  
05 113年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)  
06 被告應給付蔡麗雪296萬9,151元，及自起訴狀繕本送達翌日  
07 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第  
08 100、273頁）。核原告所為，係減縮應受判決事項之聲明，  
09 揆諸前揭規定，尚無不合，應予准許。另就上揭撤回部分，  
10 業經被告於該次言詞辯論期日當庭表示同意該部分撤回（見  
11 本院卷第100頁），核與民事訴訟法第262條第1項規定相  
12 符，已生合法撤回效力，是本院就已撤回之部分即毋庸審  
13 酌，合先敘明。

## 14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：兩造於104年1月22日就臺北市○○區○○段○○  
16 段000地號等19筆土地都市更新事業計畫（下稱系爭都更  
17 案）簽訂都市更新合作協議書及補充協議書（下稱系爭合作  
18 協議書），約定採合建方式，由原告提供土地、被告負擔費  
19 用完成興建，重建後依約定比例各自分回應分配之房地、車  
20 位，嗣於105年1月10日簽訂補充協議書（下稱系爭105年補  
21 充協議書），並於系爭105年補充協議書第三條增列協議合  
22 建與權利變換之權值價差（下稱系爭找補款）之找補方式、  
23 時間、所生稅務負擔如何處理，且約定因系爭找補款而衍生  
24 之稅賦由被告負擔及由被告以現金給付系爭找補款予原告。  
25 蔡祥敏另於111年5月9日與被告執行長洪正雄達成合意，約  
26 定因系爭找補款所衍生之所得稅由蔡祥敏負擔55%、被告負  
27 擔45%，蔡祥敏並將其應負擔之所得稅金額交予被告，由被  
28 告協助節稅，蔡祥敏無其他所得即無須繳納所得稅之方案，  
29 並作成所得稅分攤計算表。詎被告將系爭找補款視為被告無  
30 償贈與原告之財產，列單申報為原告之其他所得，並開立各  
31 類所得扣繳暨免扣繳憑單，分別申報被告於111年度給付蔡

01 祥敏628萬5,766元、林麗卿521萬6,671元、蔡麗雪937萬  
02 1,073元。而蔡祥敏與林麗卿為配偶，二人合併申報計稅，  
03 加計其他所得後因而增加所得稅金額278萬4,976元；蔡麗雪  
04 加計其他所得後因而增加所得稅金額296萬9,151元，並致蔡  
05 祥敏、林麗卿、蔡麗雪受有增加支出上開所得稅金額之損  
06 害，又林麗卿已將依系爭合作協議書、補充協議書、系爭  
07 105年補充協議書對被告之債權讓與蔡祥敏，並於113年4月1  
08 日本院言詞辯論期日為債權讓與之通知。為此，爰依兩造所  
09 簽訂之契約關係、民法第399條準用第367條、第199條、第  
10 227條第1項、第229條第2項、第233條第1項前段、第203條  
11 規定，擇一請求有利原告之判決等語。並聲明：如上揭變更  
12 後之聲明所示。

13 二、被告則以：系爭都更案是在全體地主完成選屋後，臺北市政  
14 府始發現系爭都更案違反臺北市都市更新自治條例第11條第  
15 2項分配面積不得小於46平方公尺之規定，部分地主不能選  
16 配，而於104年12月28日舉辦「擬訂臺北市○○區○○段  
17 ○○段000地號等19筆土地都市更新事業及權利變換計畫  
18 案」公辦公聽會。本件原告因所選房屋面積小於上揭規定，  
19 乃將所選房屋換予被告，改領全額補償金，並經兩造簽訂系  
20 爭105年補充協議書，依該協議書第3條第1項約定「...而”  
21 權利變換”及”協議合建”之價差衍生的稅賦負擔則由乙方  
22 自行處理。」等語，係指就系爭找補款所衍生所得稅之申報  
23 事項由被告為處理，僅屬事務分配之約定，而非約定由被告  
24 支付該部分稅賦，亦即稅賦之負擔仍應依系爭合作協議書第  
25 10條第10項約定「如因乙方配合甲方進行權利變換之稅負減  
26 免後，因有衍生出額外的稅捐負擔者，除按本約約定者外，  
27 依稅捐機關所認定之納稅義務人自行負擔。」為處理，故系  
28 爭找補款之所得稅自應由原告自行負擔。被告就原告所領系  
29 爭找補款，分別開立蔡祥敏6,285,766元、蔡麗雪9,371,073  
30 元之各類所得扣繳暨免扣繳憑單，該金額列入申報原告二人  
31 111年度綜合所得稅，由原告二人依法繳納所得稅，於法並

01 無不符等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)兩造就系爭都更案於104年1月22日簽訂系爭合作協議書，嗣  
04 於105年1月10日簽訂系爭105年補充協議書。被告就蔡祥  
05 敏、林麗卿、蔡麗雪開立111年度各類所得扣繳暨免扣繳憑  
06 單，分別申報被告於111年度給付其他綜合所得予蔡祥敏628  
07 萬5,766元、林麗卿521萬6,671元、蔡麗雪937萬1,073元。  
08 蔡祥敏及林麗卿合併申報計稅，因而增加所得稅金額為278  
09 萬4,976元，蔡麗雪因而增加所得稅金額為296萬9,151元等  
10 節，為兩造所不爭執，並有系爭合作協議書、補充協議書、  
11 系爭105年補充協議書、各類所得稅扣繳暨免扣繳憑單、111  
12 年度綜合所得稅電子結算網路申報收執聯在卷可稽（見士林  
13 地院卷第30至107、126至128、136至155頁），堪信為真  
14 實。

15 (二)原告主張兩造在系爭105年補充協議書第三條第一項已約定  
16 系爭找補款之所得稅由被告負擔，被告自應給付原告因此增  
17 加之所得稅金額等語，惟經被告否認，並以前詞置辯。是本  
18 件應審究者為：系爭105年補充協議書第三條第一項，兩造  
19 是否約定系爭找補款之所得稅由被告負擔？

20 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
21 辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，如  
22 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事  
23 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事  
24 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求（最高法院  
25 108年度台上字第1753號判決意旨參照）。又解釋當事人之  
26 契約，應通觀全文，併斟酌立約當時之情形及其他一切證據  
27 資料，於文義上及論理上詳為推求，探求當事人立約時之真  
28 意（最高法院111年度台上字第2557號判決意旨參照）。

29 2.兩造因系爭都更案於104年1月22日簽訂系爭合作協議書，原  
30 採取合建分屋之方式進行，並在全體地主完成選屋後，發現  
31 本件原告所選房屋面積違反臺北市都市更新自治條例第11條

01 第2項分配面積不得小於46平方公尺之規定，嗣原告將原所  
02 選配之房屋換予被告，改領全額補償金，兩造因此於105年1  
03 月10日簽訂系爭105年補充協議書等情，核與證人即承辦系  
04 爭都更案之被告開發部副總陳淑宜到庭具結證稱：系爭合作  
05 協議書是由我來協商合作條件，經呈報公司執行長洪正雄同  
06 意後由我與原告完成簽約程序，但這個案子在104年掛件之  
07 後，開公辦公聽會時，經委員指正所有權人分配建物室內坪  
08 不得小於46平方公尺，所以要求實施者去交換建物回來到實  
09 施者名下，為此才簽訂系爭105年補充協議書等語相符，並  
10 有被告提出台北市都市更新自治條例、104年12月28日「擬  
11 訂臺北市○○區○○段○○段000地號等19筆土地都市更新  
12 事業及權利變換計畫案」公辦公聽會記錄回應綜理表節本在  
13 卷可參（見本院卷第195至203頁），堪信實在。查系爭105  
14 年補充協議書第一條載明「確認甲（即本件原告）、乙（即  
15 本件被告）雙方合作興建房屋契約（即原契約並包括同日所  
16 簽立之補充協議書）精神為『合建分屋』暨如后第三條所稱  
17 之"協議合建"即為『合建分屋』」、第三條載明「雙方合意  
18 增加原契約第25條如下：乙方以權利變換方式辦理都市更  
19 新，經台北市都市更新審議委員會審議完成後甲方的權值若  
20 與原協議合建的權值有所差異，乙方仍需以協議合建的金額  
21 提供甲方選屋或找補，而"權利變換"及"協議合建"之價差衍  
22 生的稅賦負擔則由乙方自行處理。經雙方合意，因協議合建  
23 與權利變換之權值價差金額（下稱找補款），乙方應依後列  
24 時機給付找補款予甲方：A. 本案建物使用執照核發日起算第  
25 15日，...。B. 甲方取得因權利變換之建物產權日第15  
26 日，...。」、第四條載明「除前述內容變更外，雙方權利  
27 義務仍應依原契約約定」等語，依前揭第三條第二項之約  
28 定，可認系爭105年補充協議書之簽訂，主要係為處理原合  
29 建分屋下所衍生找補款之給付時間，惟觀以第三條第一項  
30 「"權利變換"及"協議合建"之價差衍生的稅賦負擔則由乙方  
31 自行處理」之文意，尚難認雙方已明確約定系爭找補款之所

01 得稅由乙方負擔之意思，故原告主張兩造已特別在系爭105  
02 年補充協議書中約定系爭找補款之所得稅由被告負擔乙節，  
03 尚屬無據。是依系爭105年補充協議書第四條規定，雙方對  
04 於協權價差之稅費負擔原則，仍應回歸以104年1月22日簽訂  
05 之系爭協議書約定之方式為處理為宜。

06 3.然依原告自陳依系爭協議書第十條稅費負擔之約定中，漏未  
07 規定所得稅負擔之部分（見本院卷第77頁），及證人陳淑宜  
08 到庭具結證稱：約定系爭協議書第十條第十項內容，是因為  
09 都更案的執行時間比較長，從簽約到交屋可能是八到十年，  
10 甚至更長，在這期間國稅局如果有公告新的稅賦，那就要依  
11 各自分回的權值各自負擔等語（見本院卷第169頁），暨系  
12 爭協議書第十條各項規定觀之，就系爭找補款所得稅之負擔  
13 義務人究為何，兩造在系爭協議書第十條第一至九項尚未明  
14 確約定下，自應依系爭協議書第十條第十項約定：如因乙方  
15 配合甲方進行權利變換之稅負減免後，因有衍生出額外的  
16 稅捐負擔者，除按本約約定者外，依稅捐機關所認定之納  
17 稅義務人自行負擔等語，即依都市更新條例及所得稅法之  
18 相關規定為判斷。

19 4.按都市更新條例第52條第1、2項規定：權利變換後之土地及  
20 建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築  
21 物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所  
22 有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最  
23 小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。依前項  
24 規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之  
25 面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應  
26 分配之面積者，應發給差額價金。次按，所得稅法第14條第  
27 1項、第89條第3項、第111條規定：個人之綜合所得總額，  
28 以其全年下列各類所得合併計算之，... 第十類其他所得：  
29 不屬於上列各類之所得，以其收入額減除成本及必要費用後  
30 之餘額為所得額。扣繳義務人應將受領第14第1項第10類之  
31 其他所得之受領人之姓名、住址、國民身分證統一編號及全

01 年給付金額等，依規定格式列單申報主管稽徵機關，並將免  
02 扣繳憑單填發納稅義務人；未據實填發、申報者，將課以罰  
03 鍰等處罰。本件原告因系爭都更案原選配之房屋因小於46平  
04 方公尺，而改領全額補償金乙節，已如前述；又揆諸前揭法  
05 律規定，原告自被告領得之系爭找補款，依其性質觀之，應  
06 屬所得稅法第14條第1項第10類之其他所得，故原告依法為  
07 納稅義務人，被告為扣繳義務人，則被告抗辯其依法開立系  
08 爭找補款之各類所得扣繳憑單予原告繳納個人所得稅，核屬  
09 有據，此亦與證人陳淑宜到庭具結證稱：國稅局於110年1月  
10 7日發函告知就系爭都更案稅捐價差要開扣繳憑單，因此被  
11 告於110年10月交屋的時候，有依法開立扣繳憑單，所以系  
12 爭105年補充協議書第三條所載明「稅賦負擔則由乙方自行  
13 處理」的意思，就是由被告處理依法開立扣繳憑單的事情等  
14 語（見本院卷第170頁）大致相符。可見被告抗辯系爭105年  
15 補充協議書第三條第一項關於「"權利變換"及"協議合建"之  
16 價差衍生的稅賦負擔則由乙方自行處理」，係指就協權價差  
17 所得稅之申報事項由被告處理，而非約定由被告支付相關稅  
18 賦等語，並非虛詞，堪可採信。

19 5.至原告主張被告執行長洪正雄於111年5月9日就協權價差所  
20 得稅分攤方式已與原告蔡祥敏達成合意由原告負擔55%、被  
21 告負擔45%，可見雙方在意的是所得稅由誰負擔乙事，雖提  
22 出甲證16之文件（本院卷第145頁）為佐。然觀諸該份文  
23 件，除了表格中有列出扣所得稅金額等項目及文件下方之計  
24 算式外，並無記載所得稅究由何人負擔之文字；且依證人陳  
25 淑宜到庭具結證稱：甲證16之文件雖為被告所製作，但當時  
26 已準備辦理交屋，所以被告就幫原告試算協權價差會有多  
27 少，該文件的計算式中，40%是所得稅的最高稅率，55%是  
28 被告算可以幫原告節稅的比例，被告也有提出合法節稅的方  
29 式，例如幫原告做裝潢，讓原告選擇是否接受，但原告不同  
30 意。依照該甲證16的計算公式，原告蔡祥敏及林麗卿之協權  
31 價差金額為13,744,137元，該筆金額乘以40%為5,497,654

01 元，其中5,497,654元乘以55%等於3,023,710元，這部分是  
02 被告希望以裝潢方式協助原告可以降低協權價差金額至  
03 10,720,427元（00000000元-00000000元），非實施者同意代  
04 付3,023,710元之所得稅等語（見本院卷第172至175頁），  
05 均難認被告有代付系爭找補款所得稅之意思，自難逕以甲證  
06 16文件而為有利原告之認定。

07 6.從而，本院審酌兩造簽訂系爭協議書及系爭105年補充協議  
08 書當時之事實及其他一切證據資料，難認原告主張兩造已明  
09 確約定系爭找補款之所得稅由被告負擔乙節為實在；再者，  
10 依都市更新條例第52條及所得稅法第14條第1項、第89條第3  
11 項、第111條等相關規定，系爭找補款應屬所得稅法第14條  
12 第1項第十類其他所得，原告為納稅義務人、被告為扣繳義  
13 務人，被告依法開立系爭找補款之各類所得扣繳憑單予原告  
14 繳納所得稅，核屬有據，從而，原告請求被告應賠償其因系  
15 爭找補款所增加所得稅之金額云云，本院自無從採納。

16 四、綜上所述，原告依兩造所簽訂之契約關係、民法第399條準  
17 用第367條、第199條、第227條第1項、第229條第2項、第  
18 233條第1項前段、第203條等規定，請求被告應給付蔡祥敏  
19 278萬4,976元，及自113年4月1日起至清償日止，按週年利  
20 率5%計算之利息；及給付蔡麗雪296萬9,151元，及自起訴狀  
21 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
22 均無理由，應予駁回。

23 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援  
24 用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論  
25 述，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1  
27 項。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日  
29 民事第四庭 法 官 潘英芳

30 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

04 書記官 李文友