

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1335號

原告 鄭錫雄
訴訟代理人 李文娟律師
被告 璞真建設股份有限公司

法定代理人 林廷芳
訴訟代理人 吳展旭律師
連星堯律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾貳萬陸仟伍佰壹拾柒元(\$726,517)，及自民國113年4月5日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾貳萬陸仟伍佰壹拾柒元(\$726,517)為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國99年1月25日與被告簽訂合建契約書（下稱系爭契約），其中第1條約定由甲方即原告提供所有坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地，應有部分為1/4、面積7.34坪，含其上建物門牌號碼臺北市○○區○○路000號2樓）與乙方即被告合建房屋，依系爭契約第3條第5項、第2項約定暨其後112年7月間某日被告製作出具「找補明細表」，原告可「分得坪數(C)」為57.21坪及「分得車位(D)」1個，經兩造合意，原告選定「選配單元B4-11F」房屋（門牌號碼永吉路218號11樓）「選配房屋面積」55.31坪及其基地與「選配車位89-B4」號。因原告所選房地及車位面積僅55.31坪，較被告計算原

01 告可「分得坪數(C)」57.21坪，短少1.9坪，依系爭契約第4
02 條第1項約定及找補明細表之計算結果，被告點交時扣除必
03 要款項應將差額補足原告，嗣被告開立買受人為原告，日期
04 為112年5月8日、總額新臺幣（下同）15,256,848元之統一
05 發票與原告，另於112年8月10日為原告辦畢房地及車位之所
06 有權登記，迨至113年3月16日實際點交時，始將正本交予原
07 告收執。因原告曾向被告告知，不應在找補明細表內，重複
08 扣除5%之房屋互易營業稅（下稱營業稅），金額726,517
09 元，被告竟因此拒絕點交，原告迫於無奈始於文件中簽名完
10 成點交程序，被告延至113年4月5日給付原告找補差額，被
11 告於找補明細表中令原告重複給付營業稅，應屬無據，被告
12 進行結算時將原告應獲得找補金額差額，扣除營業稅
13 726,517元，並無法律上原因，致原告受有損害，為此爰依
14 不當得利法律關係，先位請求被告返還726,517元，因被告
15 對營業稅負擔規定知之甚詳，至遲自113年4月5日即應給付
16 差額，應就該日起請求按週年利率5%計算之法定遲延利息。
17 如法院認定並無不當得利情事，原告依系爭契約第4條第1項
18 請求被告尚欠原告溢扣之營業稅726,517元，備位請求依系
19 爭契約第4條第1項請求被告給付726,517元及自113年4月5日
20 起按週年利率5%計算利息。並聲明：(一)被告應給付原告
21 726,517元，及自113年4月5日起至清償日止按年息5%計算之
22 利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：買受人為營業稅負擔者，依系爭契約第1條、第2
24 條、第3條，係由原告提供土地，被告出資拆除舊屋並興建
25 新屋，由原告移轉予被告土地所有權，與被告互易建築完成
26 分配房屋、車位，被告係出賣人，而非營業人，被告自應代
27 課、代繳房屋部分營業稅予稅捐稽徵機關，並開立統一發票
28 予原告，向原告收取營業稅款。原告無視兩造間系爭契約係
29 於99年1月間簽訂，僅以嗣後100年間營業稅制為「內含
30 型」，稱被告惡意自原告應得之找補金額差額中，扣除營業
31 稅726,517元，原告係以過戶土地作為受分配房屋之對價，

01 非如一般交易於現金付款時一併支付營業稅予被告，可知統
02 一發票上房屋定價並非等同於原告受分配房屋之對價，統一
03 發票上所載定價，應為受分配房屋之銷售額與其銷項稅額之
04 合計金額，不可與營業稅法第32條第2項之定價混為一談。
05 本件原告受分配房屋銷售額為14,530,331元，5%之銷項稅額
06 為726,517元，合計金額為15,256,848元，被告向原告收取
07 營業稅款，依法有據，並無不當得利或原告所稱溢收之情
08 事。被告早已將營業稅款繳付稅捐稽徵機關，被告並無任何
09 不當得利，況系爭契約於99年1月25日簽立，彼時營業稅法
10 第32條尚無100年1月26日增訂之第2項，其當事人真意，乃
11 由合建地主即原告負擔營業稅款之意，被告向原告收取營業
12 稅款，自有依據。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，
13 願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院得心證之理由：兩造於99年1月25日簽立系爭契約，由
15 原告提供土地予被告合建，建案完成後，原告分得房地及車
16 位等情，為兩造所不爭，並有系爭契約在卷可參(見本院卷
17 第25至40頁)。經查：

18 (一)按地主提供土地，由建主出資合作房屋，雙方按約定之比例
19 分配房屋之契約，如契約當事人言明，須俟房屋建竣後，始
20 將應分歸地主之房屋與分歸建主之基地互易所有權，屬互易
21 契約(最高法院81年度台上字第271號、82年度台上字第290
22 號判決意旨參照)。又民法第398條所規定之互易，乃指當
23 事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權，準用關於買賣規
24 定之債權契約，故於合建契約中，地主與建商約定以移轉土
25 地所有權換得合建完工後受分配之房地所有權，該土地所有
26 權與受分配房地所有權間即具有對價關係，亦即土地價額應
27 等同地主支付受分配房地之價額。查兩造簽立系爭契約，約
28 定由原告提供土地，與同地段之其他土地，一併由被告出資
29 興建房屋，被告依建築法規所設計核准圖樣，興建房屋，興
30 建完成後，兩造就合建土地及房屋、車位，依約分配，堪認
31 系爭契約乃由原告提供土地予被告興建房屋，並依前開方式

01 分配土地、房屋、停車位，性質上即屬互易性質，應準用買
02 賣規定，而以原告移轉系爭土地價額，作為取得興建完成系
03 爭房地之對價。

04 (二)次按加值型及非加值型營業稅法之制度精神，營業稅係對買
05 受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之
06 稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之
07 交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔，有司法院釋
08 字第688號解釋可資參照。準此，銷售貨物或勞務之營業人
09 為營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅額，可由營業人藉
10 消費關係實質轉嫁予買受人負擔，但此不過係營業稅稽徵技
11 術便利之性質使然，尚不得以公法稅捐稽徵之性質，即謂私
12 法上關於營業稅之負擔當然歸由買受人承受，究應由何方負
13 擔，仍應委諸當事人之約定或契約之真意以決之。

14 (三)本件兩造就稅捐分擔，依系爭契約第5條，僅就土地增值
15 稅、地價稅、工程受益費、房屋稅、契稅、贈與稅、遺產
16 稅、印花稅及規費等負擔有明確規範，對營業稅之負擔未有
17 論及。考諸營業稅法第32條第2項於77年5月27日修正時，其
18 修正意旨在參照若干實施加值稅國家之作法，於零售階段銷
19 售與非營業人（即消費者）時，將營業稅內含於銷售價格
20 內，俾導正若干業者遇消費者索取統一發票時，表示要另加
21 5%營業稅之誤會，在買賣情況下，買受人為非營業人者，營
22 業人應以定價開立統一發票，使稅額內含於定價內，稽徵技
23 術上，則以營業人為納稅義務人，經由交易轉嫁於買受人，
24 於此情形下，除契約當事人已約定買受人應支付契約價金並
25 負擔該契約價金之營業稅予營業人外，應認買受人於支付契
26 約價金予營業人時，所給付之價金已包含營業稅在內，營業
27 人不得另行請求買受人給付未約定之營業稅。詳言之，現行
28 營業稅法既已確立營業稅應內含於定價，則除當事人有特別
29 約定，無論營業人以買賣、互易、承攬或其他混合契約之方
30 式銷售其勞務或貨物，並無於定價外另行計收營業稅之習
31 慣，以買賣方式銷售者，約定收取之價金即為定價，以互易

01 方式為銷售者，換得物之價值亦為定價，均內含營業稅。依
02 前所述，系爭契約性質上為互易，與買賣本質相同，應準用
03 買賣規定，系爭契約係約定原告以土地抵付建築費用，被告
04 則以原告所得土地房屋、車位抵付價款，被告自屬營業稅法
05 所定銷售貨物（房屋）之營業人，而為營業稅之納稅義務
06 人。再因系爭契約未明定原告尚須支付營業稅，依前開說
07 明，原告用來抵付之土地價值當已內含營業稅，應可認定，
08 被告所辯自無可採。

09 四、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，民法第179條定有明文。系爭契約性質上為互易契約，
11 與買賣之本質相同，應準用買賣規定，依前開說明，被告自
12 屬營業稅法所定銷售貨物（房屋）之營業人，而為營業稅之
13 納稅義務人。再因系爭契約未明文原告尚須支付營業稅，原
14 告移轉土地所有權，與取得換出之土地、房屋、停車位所有
15 權間具有對價關係，原告用來抵換之土地價值即為被告換出
16 房屋之定價，依前揭說明，原告用來抵換之土地價值當已內
17 含營業稅，始符當事人真意及交易常態。從而，原告依民法
18 第179條請求被告返還所扣之營業稅款726,517元，自應准
19 許，並自被告應給付找補金額差額之日即113年4月5日起，
20 按週年利率5%計算之利息。

21 五、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付如聲明
22 所示，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，請准宣
23 告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔
24 保金額准許之。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
26 果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日
29 民事第四庭法 官 陳正昇

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

03 書記官 翁挺育