

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第350號

原告 潘招治
張志成
王恩見
王恩沂
張志偉
鄭忠坪
鄭錦松
潘素珠
鄭振來
潘晏瑩
顏聰海
王恩志
周富貴

共同

訴訟代理人 陳淑貞律師

被告 廣宇建設實業股份有限公司

法定代理人 李毓超

訴訟代理人 林俊儀律師

王瑜玲律師

施羽宸律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國114年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告各如附表「請求金額」欄所示金額，及各自如附表「利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
03 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
04 法第24條定有明文。查，兩造約定以本院為第一審管轄法
05 院，有原告提出之合建契約書第21條可稽，故本院自有管轄
06 權，合先敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：原告潘招治、張志成、王恩見、王恩沂、張志
09 偉、鄭忠坪、鄭錦松、潘素珠、鄭振來、潘晏瑩、顏聰海、
10 王恩志、周富貴（下合稱原告）係臺北市○○區○○段000
11 地號等土地（下合稱系爭土地）之所有權人，分別於民國
12 105年間與被告簽訂臺北市南港區四小段都市更新合作開發
13 契約書（下合稱系爭契約），約定由原告系爭土地予被告作
14 為建築基地，由被告則負責提供資金並辦理都市更新整體申
15 請、規劃、設計、施工、管理等興建事宜，共同合作興建
16 「閱讀中研」大樓（下稱系爭建案）。俟系爭建案完成後，
17 被告再依系爭契約約定分配房屋（含基地）及停車位予原
18 告。嗣於系爭建案於112年12月21日完工，被告竟以營業稅
19 款之名義要求原告給付款項如附表之「請求金額」欄所示
20 （下合稱系爭款項），並以原告尚有結算款未繳清為由，拒
21 絕交付房屋鑰匙及建築物所有權權狀予原告，原告為避免交
22 屋程序延滯，發函同意交屋結餘款先行扣除營業稅數額，惟
23 被告於交屋後應返還營業稅款本息。兩造間系爭契約應以原
24 告所有之系爭土地，作為取得被告出資興建系爭建案房屋
25 （下稱系爭房屋）之「定價」。兩造間未有營業稅額外加於
26 定價外之約定，依加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅
27 法）第32條之規定，營業稅已「內含」於定價，則原告將所
28 有土地移轉予被告之同時，應認被告即已將營業稅轉嫁予原
29 告負擔，被告不得再行請求原告給付營業稅。為此，爰依不
30 當得利之法律關係，請求被告返還溢收之系爭款項等語。並
31 聲明：被告應給付原告各如附表「請求金額」欄所示金額，

01 及自民事聲請調解狀或起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
02 按週年利率5%計算之利息。

03 二、被告則抗辯：兩造簽訂系爭契約，以協議合建方式實施都市
04 更新，嗣因考量透過權利變換方式將本件都市更新事業計畫
05 送主管機關核定實施，依都市更新條例第67條等規定得享有
06 減免土地增值稅及契稅等租稅之優惠，經雙方協議後，改由
07 被告對外以權利變換方式送請主管機關審議通過都市更新事
08 業計畫後核定發布實施；然被告與原告內部仍依系爭契約原
09 約定之協議合建方式履行之，並於106年7月間，簽訂臺北市
10 ○○區○○段○○段000地號等13筆土地都市更新案合作開
11 發補充協議書（下稱系爭補充協議書），即雙方合意依系爭
12 契約辦理房地分配、找補、補貼等事項，且均不得要求依權
13 利變換之方式辦理，以確立雙方之權利義務關係。兩造間既
14 係依協議合建方式實行都市更新，則系爭契約之性質自屬互
15 易，兩造應依互易契約之雙務關係，互負權利義務，則依營
16 業稅法第2條第1款及第32條第2項、司法院大法官釋字第688
17 號解釋及相關實務見解，固然法律上之納稅義務人係營業
18 人，然最終負擔者則為消費者，而本件原告作為房屋最終買
19 受人，應由原告負擔本件因協議合建所生之營業稅。系爭契
20 約就第14條分別訂有第1項及第2項以資區別適用對象，其中
21 第1項係指因辦理都市更新事業所生稅費由依法令應負擔者
22 支付，與該條第2項約定由被告負擔因建築工程所生包括營
23 業稅在內之相關費用，兩者全然不同；故本件雙方爭執者在
24 於因協議合建所生之房地互易營業稅，即為辦理都市更新所
25 生之稅費，尚非系爭契約第14條第2項所約定應由被告負擔
26 因建築工程所生營業稅之範圍，自應適用同條第1項之約
27 定，由最終消費者即原告負擔營業稅。是被告將找補款內之
28 營業稅扣除後再行將餘款支付給原告，自屬有據。原告主張
29 依民法不當得利之法律關係，被告應返還營業稅額之找補款
30 云云，自不足採等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、兩造不爭執事項（本院卷第173至174頁，依判決格式修正文

句)：

(一)原告為位於臺北市○○區○○段○○段000地號等土地之地主，分別於105年間與被告簽立南港區中南段四小段都市更新合作開發契約書之系爭契約（本院卷第21頁）。

(二)系爭契約以協議合建方式實施，兩造於106年7月間簽立補充協議書（本院卷第145至155頁）。

(三)系爭契約所興建之建物「閱讀中研」已於112年12月21日完工，並於113年4月29日取得使用執照。

(四)原告於113年9月30日寄發存證信函給被告（本院卷第93頁）。

(五)原告分別簽立交屋簽收單、找補結算表（本院卷第35至91頁）。

四、得心證之理由：

原告主張系爭土地交易價格已包含5%房屋之營業稅，被告重複向其收取房地互易營業稅係無法律上原因而受有利益，爰依不當得利之法律關係，請求被告返還如附表所示之本息等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按地主提供土地，由建主出資合作房屋，雙方按約定之比例分配房屋之契約，如契約當事人言明，須俟房屋建竣後，始將應分歸地主之房屋與分歸建主之基地互易所有權，屬互易契約（最高法院81年度台上字第271號、82年度台上字第290號判決意旨參照）。又民法第398條所規定之互易，乃指當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權，準用關於買賣規定之債權契約，故於合建契約中，地主與建商約定以移轉土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，亦即土地價額應等同地主支付受分配房地之價額。查兩造簽立系爭契約，約定由原告提供系爭土地，由被告出資興建房屋，被告依現行建管相關法令規定規劃、設計、請照、施工、營造等事宜，興建地下3層、地上12層以上之鋼筋混凝土耐震結構大樓。嗣房屋興建完成後，兩造就合建土地依現行建管相關法令核

01 准最大基準容積之房屋面積計算房屋總價值後，原告各按系
02 爭契約之內容分得房屋、車位及土地，此觀系爭契約第3條
03 約定自明（本院卷第21頁至第22頁），堪認系爭契約乃由原告
04 提供土地予被告興建房屋，並依前開方式分配房屋、停車
05 位及土地，依前說明，其性質上即屬互易性質，應準用買賣
06 規定，而以原告所移轉系爭土地價額，作為其取得興建完成
07 房屋（暨坐落土地）及停車位之對價，合先敘明。

08 (二)原告所提供系爭土地之價值，應認已包含房屋營業稅在內：

09 1.按當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解
10 釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、
11 體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形
12 及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價
13 值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結
14 果，是否符合兩造間權利義務之公平正義（最高法院111年
15 度台上字第2176號判決意旨參照）。次按營業稅法之制度精
16 神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租
17 稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務
18 人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者
19 負擔，有司法院釋字第688號解釋可資參照。準此，銷售貨
20 物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人，然應納之銷項稅
21 額，則可由營業人藉消費關係實質轉嫁予買受人負擔，但此
22 不過係營業稅稽徵技術便利之性質使然，尚不得以公法稅捐
23 稽徵之性質，即謂私法上關於營業稅之負擔當然歸由買受人
24 承受，其究應由何方負擔，仍應委諸當事人之約定或契約之
25 真意以決之。

26 2.本件兩造就稅捐之分擔，依系爭契約第14條第1項、第2項分
27 別約定：「因辦理本案都市更新事業所衍生一切稅費，應悉
28 依政府法令規定，由應負擔者各自負擔，但如因一方之因素
29 致遭主管機關罰鍰或補繳稅費，由該方負擔。」、「建築工
30 程所發生之各項規劃設計費、監造費、簽證費、空污費、建
31 造執照費、營造費、營業稅、庭園景觀、基地內之一切公共

01 設施、相關工程保險費、鄰房鑑定費、使用執照規費、技師
02 簽證費、接通水電完成以及依法應提撥之設區管理基金等之
03 費用全部由乙方負擔。」等語，另依系爭補充協議書第2條
04 約定：「另有關本案之分配、找補、補貼等事項，甲、乙雙
05 方同意皆依據原契約內容辦理，甲、乙另一方皆不得主張要
06 求依據權利變換書之內容辦理。」等語。依前開約定，雙方
07 僅就都市更新事業所衍生一切稅費、建築工程所發生之各項
08 規劃設計費、監造費、簽證費、空污費、建造執照費、營造
09 費、營業稅…等負擔有明確規範，然對於「房地互易」之營
10 業稅之負擔，卻未有論及，無從以系爭契約第14條第1項、
11 第2項規定，據以認定兩造就系爭契約之房地互易營業稅應
12 由何人負擔。而觀之系爭契約係由原告提供土地予被告興建
13 系爭建案，原告並未支付任何工程費用，亦即原告係以被告
14 取得土地來抵付原告之建築費用，被告係以原告所得房屋來
15 抵付原告應收土地價款，雙方互為抵銷，然並未約定房地互
16 易營業稅部分應如何負擔，應斟酌兩造簽立系爭契約之真意
17 以為判斷。

- 18 3.按在中華民國境內銷售貨物或勞務，應課徵營業稅，其納稅
19 義務人為銷售貨物或勞務之營業人，營業稅法第1條、第2條
20 第1款分別定有明文，可知對於國家之公法關係，營業人始
21 為營業稅之納稅義務人。又同法第14條第2項、第32條第2
22 項、第3項分別明定：「銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞
23 務時，依規定應收取之營業稅額」、「營業人對於應稅貨物
24 或勞務之定價，應內含營業稅」、「營業人依第14條規定計
25 算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票
26 上分別載明之；買受人為非營業人者，應以定價開立統一發
27 票」。而營業稅法第32條第2項規定於77年5月27日修正時，
28 其修正理由明載：「營業人銷售物品或勞務開立統一發票
29 時，買受人為營業人者，仍將銷項稅額與銷售額分別載明，
30 以為扣抵之依據；如買受人為非營業人者，應將銷項稅額改
31 與銷售額合計，使稅額內含。修正目的在參照若干實施加值

稅國家之作法，於零售階段銷售與非營業人（即消費者）時，將營業稅內含於銷售價格內，俾導正目前若干業者遇消費者索取統一發票時，表示要發票需另加5%營業稅，如不要發票即可不外加稅之誤會」等語，基此，在買賣情況下，當買受人為非營業人者，營業人應以定價開立統一發票，使稅額內含於定價內，稽徵技術上，則以營業人為納稅義務人，經由交易轉嫁於買受人，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約價金予營業人時，所給付之價金已包含營業稅在內，營業人不得另行請求買受人給付未約定之營業稅。詳言之，現行營業稅法既已確立營業稅應內含於定價，則除當事人有特別約定，無論營業人以買賣、互易、承攬或其他混合契約之方式銷售其勞務或貨物，並無於定價外另行計收營業稅之習慣，是以買賣方式銷售者，約定收取之價金即為定價，以互易方式為銷售者，換得物之價值亦為定價，且均內含營業稅。是依前所述，系爭契約性質上為互易，並與買賣之本質相同，應準用買賣規定（民法第398條），且系爭契約係約定原告以被告取得之土地抵付被告建築費用，被告則以原告所得之房屋抵付原告應收土地價款，且約定互為抵銷，即被告係以將其出資興建之房屋移轉予原告之方式，作為取得使用原告所有系爭土地之對價，被告自屬營業稅法第1、2條所定銷售貨物（房屋）之營業人，而為營業稅之納稅義務人；再因系爭契約未明文約定原告除移轉系爭土地所有權外，尚須支付營業稅，原告移轉系爭土地所有權，與取得被告換出之房屋、停車位所有權間，即具有對價關係，意即原告所有之系爭土地價值，即為被告換出房屋之定價，依前揭營業稅法規定，系爭土地價值當已內含營業稅，應可認定。況被告身為具有專業知識及經驗之營業人，應可知悉系爭契約訂立時之營業稅稽徵規定，已由「外加型」改為「內含型」，卻未在系爭契約中特別約定系爭土地價值並未內含原告受分配房屋之5%營業稅，益見被告用以交

01 換原告土地所有權之房屋價款營業稅，已內含在系爭土地價
02 值內。是就系爭契約原告移轉土地予被告，即已給付房屋之
03 5%營業稅款。且依系爭契約約定各自負擔，自應由被告繳納
04 至明，兩造亦未約定被告代繳營業稅後，可向原告請求返
05 還，復參原告既已移轉系爭土地所有權予被告，兩造間內部
06 應負擔之營業稅亦已給付完畢，則被告嗣後再向原告收取系
07 爭營業稅，屬重複收取，自屬不當得利，被告辯稱將找補款
08 內之房地互易營業稅扣除後，再將剩餘款項支付原告，被告
09 並未因此獲有不當得利等語，難認有理。

10 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，民法第179條定有明文。綜合上述，系爭契約性質上為
12 互易契約，並與買賣之本質相同，應準用買賣規定。又系爭
13 契約既以原告所得之房屋抵付原告應收之土地價款，互為抵
14 銷，則被告係以將其出資興建之房屋移轉予原告之方式，作
15 為取得使用原告所有系爭土地之對價，被告自屬營業稅法第
16 1、2條所定銷售貨物（房屋）之營業人，而為營業稅之納稅
17 義務人；再因系爭契約未明文約定原告除移轉系爭土地所有
18 權外，尚須支付房地互易營業稅，原告移轉系爭土地所有
19 權，與取得被告換出之房屋、停車位所有權間，即具有對價
20 關係，意即原告所有之系爭土地價值，即為被告換出房屋之
21 定價，依前揭營業稅法規定，系爭土地價值當已內含營業
22 稅。是本件依系爭契約立約當時之情事，並斟酌交易習慣，
23 應認系爭土地之價額，即為內含營業稅之房地價額，始符當
24 事人間之真意及交易常態。原告以系爭土地價值互易分配之
25 房屋，該價值應已包含營業稅在內，毋庸另行支付營業稅予
26 被告，已如上述，而被告前以繳納房地互易營業稅之名義，
27 將找補款內之房地互易營業稅扣除後，再將剩餘款項支付原
28 告，足見被告有向原告收取金額如附表「請求金額」欄所
29 示，則被告無法律上之原因受有此等款項之利益，造成原告
30 受有損害，原告依上開規定請求被告如數返還，自無不合。

31 (四)又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，民法第229條第2項定有明文。又按遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查本件不當得利債務，其給付並無確定期限，而本件原告潘招治、張志成、王恩見、王恩沂、張志偉、鄭忠坪、鄭錦松、潘素珠、鄭振來、潘晏瑩、顏聰海之民事聲請調解狀繕本係於113年11月19日送達被告，有本院送達證書附卷可證（本院113年度北司調字第1092號卷第121頁），另原告王恩志、周富貴之民事起訴狀繕本係於114年4月1日送達被告，有本院送達證書附卷可證（本院卷第129頁），是被告應分別於113年11月20日、114年4月2日起負遲延責任。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，分別請求被告給付原告各如附表「請求金額」欄所示金額，及均自附表「利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 8 月 1 日
民事第九庭 法 官 林怡君

以上正本係照原本作成。

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（應附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 8 月 1 日
書記官 陳美玫

01 附表：原告請求之金額（民國／新臺幣）

02

編號	原告	請求金額 (即房地互易營業稅)	利息起算日
01	潘招治	75萬7,934元	113年11月20日
02	張志成	136萬4,693元	113年11月20日
03	王恩見	96萬6,107元	113年11月20日
04	王恩沂	60萬4,482元	113年11月20日
05	張志偉	112萬4,182元	113年11月20日
06	鄭忠坪	144萬5,631.5元	113年11月20日
07	鄭錦松	144萬5,631.5元	113年11月20日
08	潘素珠	96萬8,562元	113年11月20日
09	鄭振來	288萬7,480元	113年11月20日
10	潘晏瑩	56萬6,058元	113年11月20日
11	顏聰海	159萬1,450元	113年11月20日
12	王恩志	88萬2,597元	114年4月2日
13	周富貴	71萬533元	114年4月2日