臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1213號

上　訴　人　周進福
　　魏清德
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　徐豐益律師
被 上訴 人　冠德建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　梁穗昌律師
　　吳俊昇律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國108年8月27日臺灣臺北地方法院108年度訴字第779號第一審判決提起上訴，本院於108年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人周進福新臺幣壹佰參拾壹萬捌仟伍佰參拾參元、上訴人魏清德新臺幣壹佰零陸萬伍仟肆佰玖拾壹元，並均自民國一百零七年十二月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決於上訴人周進福、魏清德依序以新臺幣肆拾肆萬元、參拾伍萬陸仟元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如各以新臺幣壹佰參拾壹萬捌仟伍佰參拾參元、壹佰零陸萬伍仟肆佰玖拾壹元為上訴人周進福、魏清德預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：周進福、魏清德前於民國84年6月19日將所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○000○000 地號等3筆土地，應有部分各3分之1（以下合稱系爭土地），與被上訴人簽訂合建房屋契約書（下稱原合建契約），約定系爭土地

之地價稅，於交地日後依雙方分配比例（即上訴人分得比例為52％、被上訴人為48％）分攤。嗣兩造於100年5月16日就該合建案簽訂補充合建房屋契約書（下稱系爭補充契約），第5條約定交地日後之地價稅，依雙方分配比例分攤，實際金額於交屋時併入找補金額一次結算。周進福、魏清德就系爭土地86年至101年之地價稅，依序支付新臺幣（下同）274萬6,944元、221萬9,773 元，被上訴人應分攤之48％地價稅，各為131萬8,533元、106萬5,491元（下合稱系爭地價稅）等情，爰依系爭補充契約第5條約定，求為命被上訴人如數給付，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付周進福131萬8,533元、魏清德106萬5,491元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊是否應自86年起與上訴人負擔地價稅，雙方皆有爭議，兩造遂於簽訂系爭補充契約時，口頭合意以伊應分攤之系爭地價稅，與上訴人依原合建契約應返還之保證金200萬元互為抵銷。上訴人並重新出具土地使用權同意書，供被上訴人於100年11月8日申請建築執照，應認兩造就系爭地價稅已結清。嗣兩造於交屋結算時，因上訴人自知系爭地價稅已處理完畢，始未將該數額列入，上訴人不得再為請求等語，資為抗辯。

三、兩造於84年6月19日簽訂原合建契約，約定上訴人提供系爭土地參與被上訴人之合建開發案；兩造於100年5月16日就該合建案簽訂系爭補充契約；周進福、魏清德就系爭土地86年至101年之地價稅，各支付274萬6,944元、221萬9,773元，被上訴人應分攤比例為48％，各為131萬8,533元、106萬5,491元（即系爭地價稅）；臺北市政府都市發展局於103年4月28日核發本合建開發案之建造執照，被上訴人於107年3月2日取得使用執照；兩造已於107年10月2日辦理交屋結算等事

實，為兩造所不爭執（見原審卷第179至180頁、本院卷第45頁），堪信為真正。

四、上訴人依系爭補充契約第5條約定，訴請被上訴人給付系爭地價稅，為被上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）地價稅：交地日前由甲方（下稱上訴人）負擔，交地日後依雙方分配比例分攤；該地價稅約定，交地日前由上訴人負擔，交地日後依雙方分配比例分擔，實際金額於交屋時併入找補金額一次結算，此觀原合建契約第8條第2項、補充契約第5條約定即明（見原審卷第21、29頁）。又經法官整理之不爭執事項，倘當事人積極而明確表示沒有意見，性質上屬於民事訴訟法第279 條第1 項所規定之自認，除當事人能證明該不爭執事項與事實不符或經他造同意，法院得適用同條第3 項規定，許其撤銷與該事實不符之不爭執事項外，應受該不爭執事項之拘束。查上訴人主張：周進福、魏清德就系爭土地86年至101年之地價稅，各支付274萬6,944元、221萬9,773元，被上訴人應分攤比例為48％，各為131萬8,533元、106萬5,491元等語（見原審卷第11至12頁之起訴狀所示），經原審法官於108年7月16日言詞辯論期日將之整理為不爭執事項，被上訴人就該事實明確表示：「沒有意見」（見原審卷第180、181頁）；復於本院同年12月5日準備程序時，就原判決將之列為不爭執事項乙節，明確重申：「仍不爭執」（見本院卷第45頁），足認被上訴人就其應分攤系爭地價稅之事實，已為承認，而生訴訟法上自認之效力。嗣被上訴人改稱：其是否應自86年起與上訴人負擔地價稅，雙方皆有爭議云云（見本院卷第55、81頁）。惟被上訴人未證明其就應分攤系爭地價稅為事實之自認，與事實有何不符，依上開說明，難謂有撤銷該自認之效力，仍應認被上訴人應分擔之系爭地價稅各為131萬8,533 元、106萬5,491元（見上三所示）。職是，上訴人依系爭補充契約第5 條約定，請求被上訴人給付系爭地價稅，即屬有據。

（二）請求履行債務之訴，倘被告抗辯該債權因清償、抵銷而消滅，則該清償、抵銷之事實，應由被告負舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條本文規定自明。被上訴人抗辯兩造於簽訂系爭補充契約時，已口頭合意就其應分攤之系爭地價稅，與上訴人依原合建契約應返還之保證金200萬元互為抵銷、結清各節，為上訴人所否認（見本院卷第46頁），被上訴人應就該抵銷、清償之事實，負舉證之責。

（三）依被上訴人於原審陳稱：原告（即上訴人）已代墊100 萬元左右之地價稅，雙方遂協議先行結清地價稅，以被告（即被上訴人）應負擔之地價稅，與原告依合建契約原應返還之200萬元合建保證金互抵等語（見原審卷第107 頁之答辯狀所示）以觀，可知被上訴人所稱兩造協議先行結清、抵銷之地價稅，乃指上訴人已繳之地價稅，並不包括上訴人將來繳納之地價稅，至為明悉。佐以地價稅係每年11月開徵，則兩造於100年5月16日簽訂系爭補充契約（見上三所示）時，上訴人尚未繳納系爭土地100年、101年之地價稅，被上訴人於斯時無庸分攤該部分地價稅，自無就該部分地價稅之分攤與上訴人達成合意抵銷、結清之可能。以故，被上訴人辯稱：其應分擔100年、101年之地價稅，已於兩造簽訂系爭補充契約時互為抵銷、結清而消滅云云，自不足採。

（四）上訴人周進福於本件起訴前之107年8月22日發函向被上訴人表示其有代被上訴人繳納86年至101年之地價稅，被上訴人對此，係以107年9月6日函稱：本公司（即被上訴人）已依約逐年支付地價稅完稅，台端（即周進福）來函所指，容有誤會等語（見原審卷第83頁），可見被上訴人係辯稱其已依約逐年支付而非抵銷或結清，此與被上訴人於本件起訴後所為：其應分攤之系爭地價稅，於兩造簽訂系爭補充契約時，已口頭合意與上訴人依原合建契約應返還之保證金200萬元互為抵銷、結清之辯解，明顯不同，已難遽認其後者之辯解為可採。

（五）況觀諸原合建契約第6條第1項第2款、第2項約定：上訴人應將保證金返還被上訴人之時間為：第1期：本合建房屋全部完成1樓頂板並經被上訴人通知後7日內，無息返還保證金100萬元。第2期：通知交屋時，無息返還保證金100萬元。其餘保證金（即1,800萬元）雙方同意作為合建價差款之一部分，上訴人不必返還等內容（見原審卷第20至21頁）；及系爭補充契約第4 條約定：被上訴人依原合建契約第6條約定已付保證金2,000萬元，雙方同意上訴人無須返還，作為合建價差款等內容（見原審卷第29頁），並無上訴人無須返還200萬元之保證金，係因與被上訴人應分攤之系爭地價稅互為抵銷而結清之文義，不能據以資為兩造確有達成互為抵銷、結清合意之證明。且依系爭補充契約第5條載明：原合建契約第8條第2項地價稅約定，交地日前由上訴人負擔，交地日後依雙方分配比例分攤，實際金額於交屋時併入找補金額一次結算等約定（見原審卷第29頁）以考，可見兩造簽訂系爭補充契約時，係續採原合建契約就系爭土地之地價稅於交地日後，依雙方分配比例分攤之約定，言明兩造於交屋時為結算，並未將被上訴人應分攤之系爭地價稅排除在外而不予結算，至為明確，亦即被上訴人應分攤之系爭地價稅，並無因兩造簽訂系爭補充契約而有合意互為抵銷或結清之情形，應可確定。是以，被上訴人辯稱：兩造簽訂系爭補充契約時，已口頭合意與上訴人依原合建契約應返還之保證金200萬元互為抵銷、結清云云，顯不足取。

（六）依上訴人周進福於107年8月22日發函向被上訴人表示其有代被上訴人繳納86年至101年之地價稅等情（見原審卷第83頁）以察，可知周進福確有向被上訴人請求分攤該地價稅之情事。參以兩造於107年10月2日交屋結算之項目4「地價稅」說明欄係記載：102至106年公司代支付，詳地價稅繳款書等語（見原審卷第135 、137 頁之結算明細所示），其上並無兩造就86年至101年之系爭地價稅為結算

之文義，難謂兩造就系爭地價稅有併為結算之事實，則兩造於該交屋結算時，僅就系爭土地102年至106年之地價稅為結算，可以確定。雖魏清德之交屋結算明細第五點「找補金額」記載：魏清德應支付被上訴人99萬2,623元等語（見原審卷第137頁），然該交屋結算之地價稅，僅係就系爭土地102年至106年之地價稅為結算，並不包括86年至101年之系爭地價稅，詳如上述。且觀諸該交屋結算上並無魏清德表示拋棄對被上訴人請求86年至101年地價稅分攤之文句，尤不能據此作為於該交屋結算前，兩造就被上訴人應分攤之系爭地價稅已結清之佐證。至被上訴人所稱：上訴人重新出具土地使用權同意書，供被上訴人於100年11月8日申請建築執照，應認兩造就系爭地價稅已結清云云，為上訴人所否認，被上訴人並未舉證以實其說，難信為真，其空言辯稱：兩造於交屋結算時，因上訴人自知系爭地價稅已處理完畢，始未將該數額列入云云，仍不可採。

（七）據此，被上訴人並未舉證上訴人之系爭地價稅債權，業經兩造合意抵銷、結清而消滅，則上訴人依系爭補充契約第5 條約定，請求被上訴人給付系爭地價稅，自屬有據。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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。上訴人之起訴狀繕本於107年12月11日送達被上訴人，為被上訴人所無異詞（分見原審卷第91頁之送達證書、本院卷第45頁），則其得請求加計自同年月12日起算之法定遲延利息。

五、綜上所述，上訴人依系爭補充契約第5 條約定，請求被上訴人給付周進福131萬8,533元、魏清德106萬5,491元，並均自

107年12月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。又兩造陳明願供擔保聲請准、免假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

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

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450 條、第78條、第463 條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　14　　日

民事第十八庭

審判長法　官　吳青蓉

法　官　賴彥魁

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

冠德建設股份有限公司合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　1　　月　　14　　日

書記官　王韻雅

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。