臺灣高等法院民事判決

109年度上字第252號

上　訴　人　勝隆開發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭朝陽

訴訟代理人　王維立律師

被 上訴 人　洪文龍

洪文煌

于文華

000000000000000000

000000000000000000

于沛涵

李臺金

李啟弘

楊寵盈

000000000000000000

林秀枝

謝秀珠（即謝秀英之承受訴訟人）

000000000000000000

謝秀芳（即謝秀英之承受訴訟人）

000000000000000000

謝秀美（即謝秀英之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　詹振寧律師

複 代理 人　林美伶律師

上列當事人間請求給付土地增值稅等事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣臺北地方法院107年度訴字第398號第一審判決，提起上訴，本院於109年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊各自與上訴人約定由伊提供改制前臺北縣永和市（現為新北市○○區○○○段000○000○000○0000地號共16筆土地應有部分及其上地上物、地上權利全部予上訴人合作開發興建大樓（下稱系爭合建案），並分別簽立合建契約書（下稱系爭契約），上訴人已於民國101年6月25日取得系爭合建案之建造執照（下稱建照），嗣於103年6月26日取得使用執照，且已完成交屋。依系爭契約第4條第1款約定，建照取得日前產生之土地增值稅由伊負擔，建照取得日（含）後產生之土地增值稅由上訴人負擔。伊已各自繳付如附表「A欄」所示自取得土地所有權至103年6月11日（下稱A期間）之土地增值稅，扣除伊依約應負擔自取得所有權至建照取得日前之101年6月24日（下稱B期間）如附表「B欄」所示土地增值稅，上訴人應負擔並返還建照取得日101年6月25日至103年6月11日（下稱C期間）如附表「C欄」所示之土地增值稅差額予伊。又被上訴人于文華與上訴人於101年7月25日簽立「房屋及車位分配確認書」（下稱系爭確認書），但于文華實際分得A棟2樓建物之面積，較系爭確認書所載短少0.4坪，以每坪單價新臺幣（下同）50萬3,000元計算，上訴人尚應找補20萬1,200元【計算式：503,000×0.4＝201,200】予于文華等情。爰依系爭契約第4條約定、民法第179條規定、系爭確認書之法律關係，求為命上訴人給付如附表「D欄」所示金額及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，其提起上訴）。

二、上訴人則以：兩造於103年9月間結算時，伊將土地增值稅繳款書交由被上訴人自行繳納，並簽立「房屋點交明細表」，顯見已合意變更由被上訴人繳納。被上訴人於另案即原法院106年度訴字第186號事件亦表明，系爭合建案相關費用均已

結算完畢，自包含土地增值稅在內。縱令部分土地增值稅應由伊負擔，亦應按兩造各自占有土地期間之月份比例負擔，且新北市政府稅捐稽徵處中和分處（下稱中和分處）重複計算101年之土地增值稅，伊僅須支付如附表「E欄」所示金額予被上訴人。至于文華請求分得建物面積短少之找補，依系爭確認書之約定，應以九折計算等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人提供土地與上訴人合作開發興建大樓（即系爭合建案），簽訂系爭契約，依系爭契約第4條第1款約定，建照取得日前產生之土地增值稅由被上訴人負擔，建照取得日（含）後產生之土地增值稅由上訴人負擔，上訴人於101年6月25日取得系爭合建案之建照，被上訴人已各自繳付如附表「A欄」所示A期間之土地增值稅，且附表「B欄」所示B期間之土地增值稅為計算至建照取得日前被上訴人應負擔之土地增值稅；及于文華因系爭合建案所分配A棟2樓建物較原約定面積短少0.4坪等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第153、154頁），堪信屬實。被上訴人請求上訴人給付如附表「D欄」所示金額，為上訴人以前詞所拒。茲就爭點論述如下：

㈠被上訴人請求上訴人給付土地增值稅差額如附表「C欄」所示金額為有理由：

1.已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：一、規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。土地增值稅之稅率，依下列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核

計土地增值稅之現值數額未達百分之100者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之20。二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之100以上未達百分之200者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之30。三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之200以上者，除按前2款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之40。此觀土地稅法第28條前段、第31條第1項第1款、第32條、第33條第1項第1款規定甚明。據此可見土地增值稅之數額，繫諸於土地所有權移轉時，土地漲價總數額、適用之稅率、物價指數變動等因素。

2.被上訴人已各自繳付如附表「A欄」所示A期間之土地增值稅，且附表「B欄」所示B期間之土地增值稅為計算至建照取得前被上訴人應負擔之土地增值稅，業如前述，是被上訴人主張：建照取得日（含）後應由上訴人負擔C期間之土地增值稅，為附表「A欄」金額扣除「B欄」金額（即附表「C欄」金額）等情，合於系爭契約第4條第1款約定，自為可採。至被上訴人雖曾於起訴時檢附其以財政部稅務入口網試算B期間之土地增值稅（見原審卷一第59、61、63、65、67、69、71、73、75頁），惟其自行所採之稅率與物價指數等影響因子未必與主管機關稅捐稽徵處之認定相同，而中和分處業以108年11月28日新北稅中四字第1084685221號函（下稱系爭函文）實際核算B期間之土地增值稅（見原審卷二第67頁之試算表B欄），被上訴人亦同意引用之（見本院卷第153頁），自應以系爭函文核算結果為B期間之土地增值稅。

3.系爭函文雖另行核算C期間之土地增值稅（見原審卷二第67頁之試算表C欄），而與被上訴人主張之附表「C欄」金額不同。然因土地增值稅稅額之核定，係受原申報移轉現值、物價指數、土地漲價倍數（稅率）、持有期間、增繳地價稅額等因素所影響，致系爭函文核算之A期間稅額不等於B期

間與C期間稅額之和，有系爭函文可考（見原審卷二第64頁）。而實際上土地於A期間均為被上訴人所有，建照取得日僅係兩造約定各自負擔土地增值稅之分界點，並無實際移轉土地所有權之事實，故該試算表將建照取得日擬制為土地所有權移轉之時點，分別計算B期間與C期間之土地增值稅，即導致計算B期間與C期間土地增值稅之上開各項影響因子，與實際上計算A期間土地增值稅之各項影響因子不完全一致，此觀該試算表所載同一納稅義務人不同期間應適用之稅率、增繳比例未必均相同益明（見原審卷二第67頁），故不能逕以該試算表所載C欄金額認定為上訴人應負擔C期間之土地增值稅。

4.上訴人雖辯稱：伊將土地增值稅繳款書交由被上訴人自行繳納，已合意變更負擔方式，被上訴人亦於另案自陳系爭合建案相關費用均已結算完畢云云。然該繳款書之納稅義務人為委託人即被上訴人（見原審卷一第58、60、62、64、66、68、70、72、74頁），故上訴人將繳款書交由被上訴人繳納自屬合理，不能據此逕認兩造已有合意變更土地增值稅之負擔方式。至被上訴人於另案提出之民事辯論意旨狀，固記載系爭合建案已完成結算交屋等詞（見原審卷一第136頁之不爭執事項2），然未具體表明結算項目與明細為何，且該案爭點為系爭合建案所生之營業稅應由何人負擔（見原審卷一第136頁之爭點），故被上訴人於另案所陳充其量僅係針對營業稅而言，不能認為與土地增值稅有關。上訴人未證明兩造已合意變更系爭契約第4條第1款約定之土地增值稅繳納方式，仍應依系爭契約第4條第1款約定之方式由兩造各自負擔。

5.上訴人又辯稱：中和分處於B、C期間重複計算101年之土地增值稅云云。然中和分處業以109年8月3日新北稅中四字第1096322554號函覆稱：101年6月均以當年度土地公告現值計算，系爭函文並無重複計算101年之土地增值稅情事等語明確（見本院卷第108至109頁），亦即101年之公告現值並

未增減，101年6至12月不會額外產生土地增值稅由上訴人負擔等詞，上訴人就此並無異詞（見本院卷第120頁），其所辯自無可採。上訴人另辯稱：土地增值稅應依兩造各自占有土地期間之月份拆算云云。然此計算方式顯與系爭契約第4條第1款約定之負擔方式不符，亦與前揭土地稅法所規定土地增值稅之計算方式不合，自非可採。

6.上訴人再辯稱：就被上訴人謝秀珠以次3人（即謝秀英之承受訴訟人）部分，原判決附表2編號7「G欄」計算上訴人僅應負擔20萬3,415元，但原判決附表1編號7「C欄」之主文卻諭知上訴人應給付謝秀珠土地增值稅27萬5,015元，金額較高而有矛盾（按：編號6、8亦同此情形）云云。然被上訴人於A期間均為土地所有人，建照取得日僅係兩造約定各自負擔土地增值稅之分界點，系爭函文試算表C欄以該日為擬制之所有權移轉時點，計算C期間之土地增值稅，與土地所有權並未移轉之實際情形不符，亦造成土地增值稅之各項影響因子未盡相同，業如前述，故系爭函文試算表C欄金額並非上訴人應負擔之土地增值稅，原判決以該試算表B、C欄金額比例計算上訴人應負擔之土地增值稅，亦乏依據。本院既不採原判決附表2「G欄」計算之金額，上訴人上開所辯情節即失所附麗，難認有理。

7.準此，被上訴人已先行繳付A期間之全部土地增值稅，扣除B期間自行負擔之土地增值稅後，即是上訴人依系爭契約第4條第1款約定應負擔C期間之土地增值稅，金額如附表「C欄」所示。被上訴人依系爭契約第4條約定，請求附表「D欄」所示土地增值稅（不含編號3之面積短少找補差額部分），金額均較「C欄」為少，自屬有據。

㈡于文華請求被上訴人給付分配建物面積短少找補20萬1,200元為有理由：

1.于文華因系爭合建案所分配A棟2樓建物較原約定面積短少0.4坪之事實，為兩造所不爭執，業如前述。又該建物單價為每坪50.3萬元，亦有房屋選配表附卷為憑（見原審卷一第78

頁），堪認可採。故于文華實際所分配之建物，其面積較原約定短少，價值為20萬1,200元【計算式：503,000×0.4＝201,200】，上訴人自應找補20萬1,200元予于文華。

2.上訴人雖辯稱：依系爭確認書第4條約定，找補金額應以九折計算云云。然細繹該條約定全文內容可知，「雙方議定以九折計算找補金額」等詞，應係針對該次約定之找補金額而言，非謂所有面積差額之找補均以九折計算，上訴人所辯要非可採。故于文華依系爭確認書之法律關係，請求上訴人給付面積短少找補差額20萬1,200元，自屬有據。

㈢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。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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。上訴人上開應為之給付未約定給付期限及遲延利息之利率，被上訴人主張以起訴狀繕本送達上訴人之翌日即106年10月7日（見原審卷一第102頁）起算法定遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，被上訴人依系爭契約第4條約定、系爭確認書之法律關係，請求上訴人給付如附表「D欄」所示金額，及自106年10月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請為准、免假執行之宣告，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，非有理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2

項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　22　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　周美雲

法　官　賴彥魁

正本係照原本作成。

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　　12　　月　　23　　日

書記官　高瑞君

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。

附表：

編號	被上訴人	【A欄】 A期間 被上訴人已繳納之全額土地增值稅	【B欄】 B期間 被上訴人主張其依約應負擔之土地增值稅	【C欄】 C期間 被上訴人主張上訴人應負擔之土地增值稅	【D欄】 被上訴人訴之聲明請求上訴人給付之金額	【E欄】 上訴人抗辯應負擔之土地增值稅
1	洪文龍	319,944元	186,943元	133,001元	129,177元	68,134元
2	洪文煌	319,944元	186,943元	133,001元	129,177元	68,134元
3	于文華	435,570元	239,997元	195,573元	391,899元	50,006元
4	于沛涵	267,133元	147,189元	119,944元	116,919元	61,352元
5	李臺金	297,312元	206,125元	91,187元	80,371元	44,858元
6	李啟弘	724,289元	464,158元	260,131元	235,772元	71,834元
7	謝秀珠 謝秀芳 謝秀美	901,121元	594,822元	306,299元	275,015元	84,351元
8	楊寵盈	1,368,441元	1,057,700元	310,741元	255,183元	92,767元
9	林秀枝	802,511元	524,534元	277,977元	243,055元	89,924元

A欄：中和分處108年11月28日新北稅中四字第1084685221號函所附試算表A欄（見原審卷二第67頁）及土地增值稅繳款書（見原審卷一第58、60、62、64、66、68、70、72、74頁）。A期間＝B期間＋C期間。

B欄：中和分處108年11月28日新北稅中四字第1084685221號函所附試算表B欄（見原審卷二第67頁），被上訴人同意引用此金額（見本院卷第153頁）。

C欄：C欄＝A欄－B欄。

D欄：除編號3為土地增值稅190,699元加計找補差額201,200元，其餘均僅為土地增值稅。D欄亦為原判決主文所命給付金額。

E欄：原審卷一第133頁、第144至151頁。