

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第526號

上訴人 永權實業有限公司

法定代理人 高欽

上訴人 永億興業有限公司

法定代理人 陳寶琴

共 同

訴訟代理人 林光彥律師

被上訴人 陸榮木

訴訟代理人 王永茂律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國111年2月18日臺灣臺北地方法院109年度訴字第5918號第一審判決提起上訴，本院於111年7月26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、上訴人永權實業有限公司、永億興業有限公司（下分稱永權公司、永億公司，合稱上訴人）主張：永權公司與被上訴人於民國108年7月18日簽訂土地買賣契約（下稱系爭契約），以總價款新臺幣（下同）1,390萬元買受被上訴人原有之新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），並指定永億公司為登記名義人；永億公司與被上訴人於109年4月15日簽訂買賣補充協議書（下稱系爭協議書）。雖系爭契約第5條第2項約定由買方負擔土地增值稅（下稱系爭約定），然此係因買賣雙方以系爭土地於簽約時108年7月1日之現值與93年2月前次移轉現值每平方公尺1萬0,638.7元為比較基準，

01 試算後為0元，買方因而同意負擔土地增值稅。詎新北市政府
02 府稅捐稽徵處（下稱新北稅捐處）以109年4月24日新北稅中
03 四字第1095305829號函（下稱系爭函文），認被上訴人曾就
04 系爭土地以辦理共有物分割之不當方式墊高原地價，就系爭
05 土地持分1000分之926部分之土地增值稅以「93年2月分割
06 前」之前次移轉現值53年8月每平方公尺15.1元作為計算基
07 準，課徵土地增值稅353萬9,653元（下稱系爭土地增值
08 稅）。被上訴人具會計專業，顯有隱匿其創設共有關係取得
09 系爭土地所有權之交易上重大資訊，致伊等無從預料課徵高
10 額之系爭土地增值稅而同意負擔，構成詐欺行為。伊等因繳
11 納期限屆至，於109年5月15日先行代墊，嗣依民法第92條規
12 定，以109年5月19日臺北龍江路郵局第139號存證信函（下
13 稱系爭存證信函）撤銷系爭約定之意思表示，則被上訴人獲
14 有伊等代墊系爭土地增值稅之不當得利，經與伊等尚未給付
15 之買賣尾款190萬元互為抵銷後，被上訴人應再返還伊等163
16 萬9,653元（計算式：353萬9,653元—190萬元＝163萬9,653
17 元）。又系爭約定之真意為買方同意負擔之土地增值稅額僅
18 為0元或正常交易之合理金額，系爭土地增值稅自非買方同
19 意負擔之範圍；再依誠實信用原則、情事變更原則，亦應認
20 伊等無須負擔系爭土地增值稅，則伊等先行代墊系爭土地增
21 值稅，被上訴人自屬不當得利。另被上訴人隱匿交易上重大
22 資訊，已構成詐欺之侵權行為，伊等亦得請求損害賠償等
23 語。爰依民法第92條第1項、第179條、第98條、第148條、
24 第227條之2、第184條第1項規定，請求被上訴人應給付上訴
25 人163萬9,653元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。經原
27 審駁回上訴人之全部請求，上訴人不服提起上訴，上訴聲
28 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人163萬9,653
29 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被上訴人則以：伊因108年3月19日新北市政府高灘地工程管

理處公布辦理招標作業，依投標文件得知政府以108年度公告現值100%收購土地，且被收購者無須負擔土地增值稅，適毗鄰系爭土地之同段78地號土地所有權人永權公司之負責人高欽表示要購買系爭土地，伊即言明不負擔土地增值稅，雙方乃簽訂系爭契約，由伊實收買賣總價款1,390萬元，並為系爭約定。嗣伊收受第1期款200萬元、第2期款1,000萬元後，依約將系爭土地所有權狀交付地政士王大任，上訴人卻未依約簽發擔保尾款190萬元之本票予王大任，亦未告知其繳納系爭土地增值稅及辦畢土地移轉登記。伊遂於109年5月18日發函催告上訴人繳納土地增值稅及尾款190萬元，上訴人則寄發系爭存證信函為撤銷系爭約定之意思表示，並主張自系爭土地增值稅扣除尾款190萬元，伊認上訴人已屬違約，於109年5月28日解除系爭契約。實則伊與永權公司簽訂系爭契約時，雙方並未試算土地增值稅，倘曾試算為0元，自無須為系爭約定。且伊僅在富達會計師事務所兼職，協助處理行政事務及辦理客戶之工商登記、變更事務而已，土地增值稅核定方式及實際核課金額係屬稅捐機關內部作業，伊自無可能事前即知悉稅捐機關就土地增值稅之計算基準及認定方式。況上訴人如係受詐欺而為系爭約定，豈會未即時向伊表示異議、解除契約或要求伊繳納系爭土地增值稅，反而逕自如數繳納。故伊並無刻意隱匿之詐欺情事，上訴人依民法第92條規定撤銷系爭約定，應屬無據。又系爭約定載明「賣方土地增值稅由買方負擔」，自不能反捨契約文字而更為曲解。再上訴人係單方面經王大任試算認為無庸繳納土地增值稅，與伊無涉；系爭函文認應補徵土地增值稅，亦非肇因於系爭契約成立後有何客觀事實發生變更所造成，伊自無違反誠信原則，系爭契約亦無情事變更法則之適用。另伊並無以欺罔方式使上訴人陷於錯誤而簽訂系爭契約，上訴人亦未能舉證伊事先得知稅捐機關就系爭土地增值稅核定方式及實際金額並負有告知義務，伊自無不法侵害行為，且上訴人係依系爭約定繳納系爭土地增值稅，並無權利或利益受損，

則其依民法第184條第1項規定請求損害賠償，自屬無據等語。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第120頁）

(一)永權公司與被上訴人於108年7月18日簽訂系爭契約，由永權公司買受被上訴人所有系爭土地，嗣於109年4月15日簽訂系爭協議書，指定登記名義人為永億公司。又系爭契約第3條第1項約定系爭土地買賣價金為1,390萬元，同條第2項約定買賣價金共分為三期，第一期款200萬元於108年7月18日簽約時已給付完畢，第二期款1,000萬元已於109年4月16日給付，尾款則為190萬元。再系爭契約第5條第2項約定由永權公司負擔土地增值稅，有系爭契約、買賣補充協議書、支票及匯款申請書可稽（見原審卷一第19至29頁）。

(二)系爭函文認定系爭土地持分1000分之926部分之土地增值稅以「93年2月分割前」之前次移轉現值53年8月每平方公尺15.1元作為計算基準，而非以「93年2月分割後」之土地移轉現值93年2月每平方公尺1萬0,638.7元計算，並就系爭土地課徵353萬9,653元之土地增值稅，有系爭函文可稽（見原審卷一第35至37頁）。

(三)永權公司於109年5月15日繳納系爭土地增值稅，有新北稅捐處土地增值稅繳款書(中和分處)可稽（見原審卷一第45至46頁）。

四、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文；又因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段亦有明文。次按表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號裁判意旨參照）。是上訴人主張伊因被上訴人有故意隱瞞交易上重要資訊之詐欺而為系爭約定一節，自

01 應由上訴人舉證證明之，上訴人僅以主觀上之詐欺故意，難
02 由旁人舉證，而主張應依民事訴訟法第277條但書規定，倒
03 置於被上訴人，被上訴人否認其具有詐欺之故意，負舉證責
04 任云云，實屬自相矛盾(蓋主張存在與否認均為主觀上事
05 實，並無孰難孰易之別)，自不足採，仍應回歸民事訴訟法
06 第277條本文規定，由上訴人負舉證責任，先予敘明。經
07 查：

- 08 1.系爭契約第5條第2項約定由永權公司負擔土地增值稅，並為
09 兩造所不爭執(見不爭執事項(一)，即系爭約定)，固與土地稅
10 法規定由原土地所有權人負擔之規定不符，惟此乃原土地所
11 有權人即出賣人在公法上之繳納土地增值稅之義務，但在買
12 賣當事人間，基於私法自治之原則，就土地增值稅以特約約
13 定由買方負擔，僅在私法上當事人間發生土地增值稅應由買
14 方負擔之效力，自均應受其拘束，而無違反強制規定或公序
15 良俗之情，是上訴人主張系爭約定由上訴人負擔土地增值
16 稅，非交易常態云云，自非有據。
- 17 2.上訴人主張兩造在簽約前有試算土地增值稅為0元，為被上
18 訴人知悉，且未表示任何意見，始依被上訴人要求而同意負
19 擔土地增值稅云云，並舉證人即承辦系爭土地買賣及移轉登
20 記之代書王大任於原審證稱：在簽合約的過程中，有試算
21 過。伊用土地謄本上面的公告現值，減掉前次移轉現值，再
22 乘以面積乘以持分，才會得到土地漲價總數額，並且參考物
23 價上漲指數，用網站試算出來是不用繳增值稅。另我還用稅
24 捐處的頁面，查出來的結果也不用繳納土地增值稅。伊是將
25 相關的數字用LINE傳給辦公室的秘書，請秘書用辦公室的電
26 腦上網去計算伊剛才說的用頁面查詢的方式計算土地增值
27 稅。另伊看謄本的公告現值還有前次的移轉現值，兩個相減
28 數字也很少，乘以土地面積和持分，這樣算出來叫做土地漲
29 價總數額，也是不高的。因為簽約的時間是在108年7月18
30 日，但是雙方約定要排除一些事情，才能過戶，在109年才
31 要完成過戶，所以會有跨年度的情形，土地公告現值可能會

變動，因此伊想當時簽約的時候，可能是有考慮到跨年度的公告現值會變動的問題，所以約定由買方吸收並負擔土地增值稅。至於兩造如何磋商的，是為什麼會約定買方負擔，伊不知道他們磋商的經過，伊到的時候就是要進行簽約，得到的訊息就是說好要由買方負擔，所以買方請伊確認是否有土地增值稅，買方負擔土地增值稅的事情，是賣方提議的等語（見原審卷(二)第169至170頁）為憑。惟查證人王大任於原審亦證稱，試算過程沒有算給被上訴人看，試算結果有告知兩造，但因有年度過戶的事情，沒有人可以預測，也無法保證，當然不會約定土地增值稅為0元等語（見原審卷(二)第173、175頁）。是以縱然證人王大任應上訴人要求在簽約時曾試算土地增值稅為0，亦無法保證最終辦理系爭土地所有權移轉登記時之應繳納土地增值稅為0，故此試算結果至多僅作為上訴人繳交土地增值稅之參考，且既非被上訴人主動要求試算，自難認兩造係因土地增值稅是0，始有系爭約定之合致。況若兩造確定系爭土地土地增值稅為0，又何必大費周章地以系爭約定特約轉嫁由買方即上訴人負擔？是上訴人此部分主張，顯有悖常理，應屬無據。

3. 上訴人復主張藉由安排創設共有關係，取得系爭土地所有權，且不當墊高系爭土地地價，顯非正常之私經濟活動，上訴人毫無所悉，被上訴人亦未盡告知義務，並要求同意系爭約定，事後因系爭函文遭新北稅捐處課予系爭土地增值稅，亦拒絕申請更正或復查，故被上訴人確有施以詐術而使上訴人陷於錯誤之詐欺行為云云。惟查：

(1) 系爭函文認定系爭土地持分1000分之926部分之土地增值稅以「93年2月分割前」之前次移轉現值53年8月每平方公尺15.1元作為計算基準，而非以「93年2月分割後」之土地移轉現值93年2月每平方公尺1萬0,638.7元計算，並就系爭土地課徵系爭土地增值稅，固為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），然細繹系爭函文課徵系爭土地增值稅之原因係被上訴人於93年2月以前，先以買賣或贈與方式取得

01 土地極少持分後再辦理共有物分割，係創設共有土地關
02 係，辦理共有物分割而有墊高原地價之情，而依財政部93
03 年8月11日台財稅字第09304539730號令釋示，係認此情應
04 以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算
05 漲價總數額課徵土地增值稅(見原審卷(一)第35、36頁)，是
06 被上訴人以上開取得土地方法之目的若係為規避土地增值
07 稅之繳納，則在其與上訴人簽訂系爭契約時，主觀上亦應
08 無繳納高額之系爭土地增值稅之認識，故系爭約定由上訴
09 人繳納土地增值稅時，被上訴人顯無預見會負擔高額之系
10 爭土地增值稅之情，縱上訴人從公開資訊中無從得知不當
11 墊高地價行為，此不當行為亦非以詐欺上訴人為目的，而
12 係被上訴人原為規避土地增值稅之繳納之故，自無刻意隱
13 瞞交易上重要資訊之意圖及可能，且在上開財政部93年
14 「8月」11日令釋示前，亦實難認被上訴人於93年「2月」
15 以前辦理之系爭土地分割時，即已知悉如系爭函文認定之
16 系爭土地增值稅之計算基準及認定方式，且時至系爭函文
17 時始課徵系爭土地增值稅，益證被上訴人根本無從猜想有
18 系爭土地增值稅存在之可能，故系爭土地增值稅固有影響
19 買賣當事人締約之意願，然在被上訴人亦不知悉情形下，
20 自無從課以被上訴人有何告知義務。據此，上訴人主張被
21 上訴人未據實告知，刻意隱瞞因土地之自然價而應負擔之
22 系爭土地增值稅云云，即無可取。

23 (2)雖上訴人另主張被上訴人於系爭契約成立時，被上訴人已
24 知悉其墊高原地價行為，會依上開財政部令釋示補徵系爭
25 土地增值稅，因被上訴人係富達會計師事務所之總經理，
26 且大專畢業科系係會計統計科，具有會計稅務專業云云，
27 並提出富達會計師事務所網頁介紹、股東常會議事手冊、
28 中華跨域合作發展協會公告及理監事簡介、與被上訴人相
29 關之判決、大學科系介紹為證(見本院卷第145至160、31
30 7、318頁)，惟查，觀諸上訴人提出之前開被上訴人身
31 份、學經歷資料內容，縱認被上訴人確實瞭解稅務運作，

然至多證明被上訴人對於如何節稅及規避稅賦有所認識而已，故被上訴人雖知悉系爭土地先共有、分割、再買賣之情形，因而有系爭土地前次墊高地價以規避土地增值稅之情事，亦即被上訴人至多所知悉者為其移轉時得以免繳納土地增值稅，至於是否須課以高額土地增值稅一節，依系爭函文說明欄二說明：「原持有應稅土地之土地所有權人，利用應稅土地與免徵或不課徵土地增值稅之土地，取巧安排形成共有關係，經分割後再移轉應稅土地者，無論再移轉時之納稅義務人是否為原土地所有權人名義，依實質課稅原則及土地稅法第28條、第31條規定，該土地於分割後再移轉時，應以其分割前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額課徵土地增值稅；本解釋令發布前類此上開經共有分割且再移轉之案件，應依上述規定『補徵』其土地增值稅，為財政部93年8月11日台財稅字第09304539730號令釋示」（見原審卷一第35頁）可知，此類規避土地增值稅案件，乃因財政部公布上開釋令後始進行補徵，被上訴人如何知悉稅捐機關就系爭土地增值稅之計算基準及認定方式。況被上訴人亦直到本件辦理系爭土地所有權移轉登記時，始由新北稅捐處以系爭函文對被上訴人課徵系爭土地增值稅，益證被上訴人在系爭契約成立時並不知悉須補繳系爭土地增值稅，尚難以被上訴人有部分稅務專業，即認其有明知應繳納系爭土地增值稅而刻意隱瞞之情。

(3)又證人王大任於原審固證稱收到系爭函文後，伊有打電話叫被上訴人陪伊去稅捐單位，但是被上訴人說不要等語（見原審卷二第177頁），惟系爭函文之課徵對象雖為被上訴人，然因有系爭約定，故應負擔繳納系爭土地增值稅責任者為上訴人，已如前述，再參酌系爭土地曾係新北市政府採購土地投標範圍，底價為公告土地現值之100%，約1275萬元，且無須繳交任何相關費用及土地增值稅，有投標說明在卷可稽（見原審卷一第311至319頁），上訴人亦不否

認此情(見本院卷第118頁)，是以被上訴人辯稱系爭土地
倘由政府收購時，伊不負擔土地增值稅，故伊售予上訴人
時，即言明不負擔土地增稅等語，尚屬可採。被上訴人既
因系爭約定及上開動機，自認對系爭土地增值稅之繳納，
已與己無關，當無法以被上訴人拒絕向新北稅捐處復查系
爭土地增值稅一事，即認被上訴人有詐欺之情事。

4. 綜上，上訴人並無法證明被上訴人有故意隱瞞交易上重要資
訊之詐欺行為，其依民法第92條第1項規定以系爭存證信函
撤銷系爭約定之意思表示，即屬無據，從而再依民法第179
條規定，主張返還上訴人已繳納之系爭土地增值稅云云，亦
無可取。

(二) 又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
之辭句，民法第98條亦定有明文。惟解釋契約，固須探求當
事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業
已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字
而更為曲解(最高法院89年度台上第79號判決意旨參照)。
經查：

1. 系爭契約第5條第2項(即系爭約定)已約明土地值稅由買方
(即上訴人)負擔，約款清楚而明確，並無模擬兩可之文字，
且已如前述，證人王大任在簽訂系爭契約時所為土地增值稅
計算為0，僅供上訴人參考，並非兩造有合意系爭土地之土
地增值稅為0而始為系爭約定，是揆諸前揭說明，自不能別
事探求，反捨契約文字而更為曲解。

2. 上訴人主張證人王大任證述，當時計算結果就是不用繳納土
地增值稅，如果知道後來要繳系爭土地增值稅，高欽(即永
權公司法定代理人)的出價就會不同，且不當墊高原地價之
取巧行為，非上訴人基於一般社會之理性客觀認知及經驗法
則所能預料或事先知悉，如將被上訴人不當規避稅捐行為所
致不利益歸屬於不知情之上訴人負擔，顯有違誠信原則，應
認雙方締約之真意，實係上訴人僅需負擔正常交易之土地增
值稅金額，而未涵蓋因被上訴人不當逃漏稅行為而應補繳之

01 稅金云云。惟為被上訴人所否認。經查，系爭土地增值稅固
02 因被上訴人不當墊高系爭土地原地價行為所致，然被上訴人
03 係為規避土地增值稅繳納之目的，在簽訂系爭契約時，主觀
04 上亦無法預見須繳納系爭土地增值稅，證人王大任計算土地
05 增值稅為0，僅作為上訴人參考，被上訴人係因新北市政府
06 價購系爭土地時，已表明無須繳納土地增值稅，乃有在系爭
07 契約中要求系爭約定，均如前述，則兩造所為系爭約定之真
08 意，僅為單純約定由上訴人負擔土地增值稅，即無違反公序
09 良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情，實無法另為探
10 求其真意為在何情況下由上訴人繳納土地增值稅一定數額，
11 反之，則由被上訴人繳納，是上訴人主張兩造締結契約之真
12 意，系爭土地增值稅應由被上訴人負擔云云，自屬無據。從
13 而上訴人主張其因代被上訴人繳納系爭土地增值稅，受有上
14 開數額金錢支出之損害，依民法第179條規定，請求被上訴
15 人返還系爭土地增值稅金額云云，為無理由。

16 (三)按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148
17 條第2項定有明文。又按契約成立後，情事變更，非當時所
18 得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院
19 增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1
20 項亦有明文。當事人苟於契約中對於日後所發生之風險預作
21 公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目
22 的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險
23 變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴
24 守」及「契約神聖」之原則，當事人固僅能依原契約之約定
25 行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付。惟
26 該項風險之發生及變動之範圍，若非客觀情事之常態發展，
27 而逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可
28 能時，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自應許當
29 事人依情事變更原則請求調整契約之效果，而不受原定契約
30 條款之拘束，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正
31 義(最高法院103年度台上字第308號判決意旨參照)。上訴人

主張被上訴人以迂迴取巧之方式墊高系爭土地之原地價，乃不合常規且違反正常私經濟活動之逃漏稅行為，並非客觀情勢之常態發展，亦不符合誠信原則，非上訴人事先預料須繳納系爭土地增值稅之風險，如縱容被上訴人脫法行為，亦難符公平正義，依民法第148條及第227條之2規定，請求減少關於負擔土地增值稅之給付至0等語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 依系爭函文可知，被上訴人確有以迂迴之方式墊高系爭土地之原地價，以規避土地增值稅之客觀事實，惟被上訴人其目的既係為規避土地增值稅之繳納，故在簽訂系爭契約時，並無預見有高額系爭土地增值稅須繳納，已如前述，而上訴人則雖亦無法從客觀公開之系爭土地交易資訊得知上開客觀事實，亦觀諸系爭土地之土地登記謄本（見原審卷一第201頁）僅記載前次移轉現值或原規定地價及權利範圍，並無創設共有關係取得系爭土地之記載，且證人王大任於原審證稱，買方無法知悉創設共有土地關係而產生共有物分割改算前後之不同地價，伊在收到系爭函文後有問稅捐處，稅捐處說一般人是不會知道的，只有稅捐內部有相關註記的資料，才會知道等語（見原審卷二第172頁）自明，是以上開客觀事實，致依系爭函文須繳納系爭土地增值稅，乃非常態發展，而逾兩造簽訂系爭契約時所認知之土地增值稅計算基礎，非兩造於系爭契約成立時所得預料，倘有如此高額系爭土地增值稅存在，兩造當無意願以1390萬元之買賣價金而合致成立系爭契約（系爭土地增值稅占買賣價金約四成），顯然超過兩造依契約原有效果足以承受之風險範圍，蓋系爭土地增值稅係因被上訴人不當墊高系爭土地原地價所致，原應由被上訴人所負擔，且證人王大任於原審證稱，土地增值稅就是買賣土地成本，如果要繳系爭函文之系爭土地增值稅，高欽（永權公司之法定代理人）的出價就會不同等語（見原審卷二第176頁），是以上訴人如知悉此情（系爭函文），衡諸交易實務，兩造有關買賣價金必有所調整，本諸誠信原則所具有規整契

約效果之機能，自應許上訴人依情事變更原則請求調整系爭約定之效果，而不受系爭約定之拘束，始符合公平，被上訴人辯稱無情事變更原則之適用云云，即無可取。

2.上訴人雖主張兩造簽訂系爭契約時，即係以土地增值稅為0元為前提，故上訴人應負擔之土地增值稅應為0元云云。惟查，系爭土地增值稅固因被上訴人以不當行為墊高系爭土地原地價，然如由被上訴人負擔繳納系爭土地增值稅之責，應亦非被上訴人所預期，上訴人亦曾發律師函予地政士王大任表示無須再行交付擔保尾款支付之本票予地政士王大任等語（見原審卷二第191頁），則扣除系爭土地增值稅後，被上訴人所取得之系爭契約買賣價金，甚至低於新北市政府採購系爭土地之毋庸繳納土地增值稅之底價，被上訴人若在簽訂系爭契約時知悉有此系爭土地增值稅，衡諸社會經濟交易實務，其必會提高價金若干以貼補須繳納系爭土地增值稅之缺口，而上訴人顧及土地成本考量，自會繼續與被上訴人磋商，亦非以系爭契約原約定價金1,390萬元成交，且系爭土地於本件移轉時，在正常狀態下之土地增值稅也非必為0，已如前述，是以權衡尊重契約自由及其蘊含之對等公平、土地購買成本考量，認為系爭土地增值稅應由兩造各負擔一半，即上訴人應負擔176萬9,826.5元（ $3,539,653 \times 1/2 = 1,769,826.5$ ），即另一半176萬9,826.5元應由被上訴人負擔，自不得僅因被上訴人先前上開脫法行為，即認時至簽訂系爭契約之系爭土地增值稅均應由被上訴人負擔，是上訴人因先行繳納而使被上訴人免除於繳納一半系爭土地增值稅之義務，確係屬無法律上原因而使被上訴人受有利益，則上訴人依民法第179條規定，請求返還系爭土地增值稅一半，固屬有據。惟上訴人另主張應以系爭契約尾款190萬元抵銷系爭土地增值稅等語（見本院卷第306頁），因上訴人並無解除系爭契約之意思表示，並已辦理系爭土地所有權移轉登記予永億公司，且上訴人依民法第92條規定撤銷系爭約定，亦屬不合法，已如前述，則系爭契約仍有效存在，上訴人依約仍有交

01 付尾款190萬元予被上訴人之義務，則與被上訴人應返還上
02 訴人之176萬9,826.5元抵銷後，被上訴人對上訴人即無再負
03 任何給付義務，上訴人據以請求被上訴人給付163萬9,653
04 元，即屬無據。

05 3.從而，上訴人主張依民法第227條之2第1項、第148條及第17
06 9條規定，請求被上訴人返還系爭土地增值稅金額一半，固
07 據有據，然經抵銷後，其請求即屬無理由。

08 (四)按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有左列情
09 形之一者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當
10 事人，負賠償責任：一、就訂約有重要關係之事項，對他方
11 之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者。二、知悉或持有他方
12 之秘密，經他方明示應予保密，而因故意或重大過失洩漏之
13 者。三、其他顯然違反誠實及信用方法者，民法第245條之1
14 第1項定有明文。上訴人主張被上訴人具有相關會計專業及
15 稅法專業，卻未於系爭契約決備磋商階段主動表明有關係爭
16 土地逃漏稅捐之情事，顯有締約上過失云云。惟為被上訴人
17 所否認。經查：

18 1.被上訴人雖具有相當稅務專業，但上訴人提出之被上訴人身
19 分、學經歷資料至多僅得證明被上訴人對如何節稅及規避賦
20 稅有所鑽研，並無法證明其知悉系爭函文所示之財政部93年
21 8月11日台財稅字第09304539730號令釋存在，且被上訴人
22 以不當行為墊高系爭土地原地價之目的係為其移轉時得以免
23 繳納土地增值稅，至於事後被課徵高額之系爭地增值稅一
24 事，依系爭函文說明欄二說明可知係在財政部公布上開釋令
25 後始開始補徵，被上訴人無法事前知悉新北稅捐處就系爭土
26 地增值稅之計算基準及認定方式，被上訴人係直到本件辦理
27 系爭土地所有權移轉登記時，始由新北稅捐處以系爭函文對
28 被上訴人課徵系爭土地增值稅，被上訴人在系爭契約成立時
29 並不知悉須補繳系爭土地增值稅，其並無所謂交易重要資訊
30 須告知上訴人之義務，證人王大任在系爭契約簽訂前計算系
31 爭土地土地增值稅為0，僅作上訴人之參考，且並非被上訴

人要求的，系爭土地土地增值稅亦非必為0，並非刻意詐欺上訴人，均如前述，是以系爭契約成立前，被上訴人創設共有關係以規避稅捐一事，與上訴人並無關係，自無在系爭契約締結前，有主動表明有何重要相關交易資訊之義務，其不當行為墊高原地價行為目的也係為其本身規避土地增值稅，無法預知稅捐機關日後要求其補徵系爭土地增值稅，是以就系爭土地增值稅之繳納，自無資訊不平等而影響磋商能力之問題，是被上訴人對上訴人自無就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明或顯然違反誠實及信用方法，故意使上訴人負擔系爭土地增值稅之情，上訴人此部分主張，即屬無據。

2.從而，上訴人依民法第245條之1第1項規定，主張被上訴人應負締約過失責任，請求被上訴人賠償系爭土地增值稅云云，自無可取。

(五)按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。上訴人主張以共有物分割方式不當墊高系爭土地之地價，係為規避系爭土地移轉時之土地增值稅，卻故意於出售系爭土地，違反告知義務而向上訴人隱匿此等交易上重要資訊，誘騙上訴人同意負擔系爭土地增值稅，因而導致上訴人受有此等損害云云。惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：被上訴人並無交易上重要資訊對上訴人負有告知義務，亦無詐欺行為，已如前述，難認被上訴人有何故意侵害行為或違背善良風俗之方法加損害於上訴人，上訴人依民法第184條第1項規定，主張被上訴人應賠償系爭土地增值稅之損害云云，亦無理由。

五、綜上所述，上訴人先位依民法第92條第1項、第179條規定、第一備位依民法第98條、第179條規定、第二備位依民法第148條、第277條之2、第179條規定、第三備位依民法第245條之1規定、第四備位依民法第184條第1項規定，請求被上訴人給付163萬9,653元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，不應准許。從
02 而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
03 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
09 民事第十七庭

10 審判長法 官 黃雯惠

11 法 官 朱慧真

12 法 官 華奕超

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日

22 書記官 劉美垣