

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第562號

上訴人 榮曜建設股份有限公司

法定代理人 廖志忠

訴訟代理人 鄧麗媚

許峻鳴律師

被上訴人 陳怡誠

蘇怡豪

陳民雄

蘇玉盆

共同

訴訟代理人 詹振寧律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國112年12月29日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第102號第一審判決提起上訴，本院於113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人下開第二至五項之訴及其假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、被上訴人陳怡誠應給付上訴人新臺幣貳佰肆拾伍萬陸仟零玖拾肆元，及自民國一百一十二年四月二十六日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

三、被上訴人蘇怡豪應給付上訴人新臺幣貳佰肆拾伍萬陸仟零玖拾肆元，及自民國一百一十二年四月二十六日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

四、被上訴人陳民雄應給付上訴人新臺幣肆佰柒拾叁萬陸仟陸佰捌拾貳元，及自民國一百一十二年四月二十六日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

五、被上訴人蘇玉盆應給付上訴人新臺幣肆佰柒拾叁萬陸仟陸佰捌拾貳元，及自民國一百一十二年四月二十六日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

01 六第一、二審訴訟費用，均由被上訴人陳怡誠、蘇怡豪負擔百分
02 之三十四，餘由被上訴人陳民雄、蘇玉盆負擔。

03 七本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣捌拾貳萬元為被上
04 訴人陳怡誠供擔保後得假執行，但被上訴人陳怡誠如以新臺幣
05 貳佰肆拾陸萬元預供擔保，得免為假執行。

06 八本判決第三項所命給付，於上訴人以新臺幣捌拾貳萬元為被上
07 訴人蘇怡豪供擔保後得假執行，但被上訴人蘇怡豪如以新臺幣
08 貳佰肆拾陸萬元預供擔保，得免為假執行。

09 九本判決第四項所命給付，於上訴人以新臺幣壹佰伍拾捌萬元為
10 被上訴人陳民雄供擔保後得假執行，但被上訴人陳民雄如以新
11 臺幣肆佰柒拾肆萬元預供擔保，得免為假執行。

12 十本判決第五項所命給付，於上訴人以新臺幣壹佰伍拾捌萬元為
13 被上訴人蘇玉盆供擔保後得假執行，但被上訴人蘇玉盆如以新
14 臺幣肆佰柒拾肆萬元預供擔保，得免為假執行。

15 事實及理由

16 一上訴人主張：伊經營建築事業，自民國（下同）101年間起整
17 合被上訴人（下個別省略稱謂）等地主以合建分屋方式興建大
18 樓（下稱系爭大樓），嗣兩造於103年6月18日簽立合建契約書
19 （下稱系爭合建契約）及協議書（下稱103年6月18日協議
20 書），約定被上訴人以所提供系爭大樓之建築基地之35%，與
21 伊興建完成之大樓之65%互易，俟伊興建完成，依系爭合建契
22 約第17條約定，就系爭大樓之房屋、露台及汽車停車位分別定
23 價，據以計算平均單價，經兩造於106年1月20日簽立協議書
24 （下稱106年1月20日協議書），同日依該協議書所載「房屋每
25 坪平均單價」、「露台每坪單價」、「地下層汽車停車位每位
26 平均價格」，就被上訴人分得部分（下合稱系爭房屋）計算被
27 上訴人應收、應付款後，兩造簽訂約定書（下稱106年1月20日
28 約定書），上開價格係未稅價格，伊得向陳怡誠、蘇怡豪各收
29 取營業稅新臺幣（下同）2,456,094元，向陳民雄、蘇玉盆各
30 收取營業稅4,736,682元（下合稱系爭營業稅），然伊於111年
31 5月16日開立統一發票（下稱系爭發票），被上訴人竟拒絕負

01 擔系爭營業稅，兩造乃於111年6月20日先完成交屋，並簽立
02 「榮耀西門地主合建分屋互易發票金額及地主應負擔營業稅-
03 陳民雄等四人」之總表，記載「上列榮耀西門地主合建分屋
04 互易發票金額及營業稅金額確認無誤。惟地主對互易款營業稅
05 由地主或建主負擔持有疑慮，不繳交營業稅」，及簽立「榮
06 耀西門地主交屋應付款／應收款結算總表」，記載「地主對
07 互易款營業稅持有疑慮，不繳交營業稅」，伊於法定申報期間
08 內之111年7月14日向財政部臺北國稅局申報系爭發票之銷項稅
09 額，並於111年7月15日繳納完畢，爰選擇合併依(一)系爭合建契
10 約（即被上訴人就其等依約分得建物之價格，應依加值型及非
11 加值型營業稅法，下稱營業稅法，第14條第2項、第32條第2、
12 3項規定，支付營業稅額予伊）、民法第229條第2項、第231條
13 第1項規定；(二)民法第179條前段、第182條第2項前段規定；(三)
14 民法第176條第1項規定，求為命陳怡誠、蘇怡豪各應給付伊
15 2,456,094元，陳民雄、蘇玉盆各應給付伊4,736,682元，及均
16 自起訴狀繕本送達翌日（即112年4月26日，見原審甲卷第35至
17 49頁送達證書）起至清償日止按年息5%計算之利息，並為附條
18 件假執行宣告之判決等語。（上訴人於第二審減縮利息起算
19 日，見本院卷第191、192頁，依民事訴訟法第446條第1項但
20 書、第255條第1項但書第3款規定，應予准許，此部分脫離訴
21 訟繫屬，爰不贅述）

22 二、被上訴人則以：依系爭合建契約第11條第1項約定，上訴人負
23 擔系爭大樓興建費用，並視為上訴人對系爭合建契約之投資，
24 從而不生伊等應給付系爭房屋款，或以土地抵付建築費用問
25 題，故不存在上訴人將系爭房屋「銷售」伊等之法律關係，伊
26 等自無須支付營業稅；退步言，上訴人將系爭房屋所有權移轉
27 予伊等，與伊等移轉土地所有權予上訴人間為對價關係，然兩
28 造於系爭合建契約未特別約定營業稅由伊等負擔，上訴人自不
29 得請求伊等給付；再退步言，106年1月20日協議書附件關於「
30 漢中街房屋面積暨價格明細表」所示單價及總價，均已內含營
31 業稅等語，資為抗辯。答辯聲明求為判決：(一)上訴人之訴及假

01 執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願預供擔保請准宣告
02 免為假執行。

03 三原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，聲明求為判
04 決：(一)原判決關於駁回上訴人下開第2至5項之訴及其假執行之
05 聲請部分廢棄；(二)陳怡誠應給付上訴人2,456,094元，及自112
06 年4月26日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)蘇怡豪應給
07 付上訴人2,456,094元，及自112年4月26日起至清償日止按年
08 息5%計算之利息；(四)陳民雄應給付上訴人4,736,682元，及自
09 112年4月26日起至清償日止按年息5%計算之利息；(五)蘇玉盆應
10 給付上訴人4,736,682元，及自112年4月26日起至清償日止按
11 年息5%計算之利息；(六)上開第2至5項，願供擔保，請准為假執
12 行之宣告。被上訴人則答辯聲明求為判決：(一)上訴駁回；(二)如
13 受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

14 四得心證之理由：

15 (一)按解釋契約，依民法第98條規定，固須探求當事人立約時之真
16 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真
17 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。又按
18 當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣
19 之規定，民法第398條定有明文。次按稱買賣者，謂當事人約
20 定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣
21 人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買
22 受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法
23 第345條第1項、第348條第1項、第367條亦定有明文。查兩造
24 於103年6月18日簽立系爭合建契約，前言記載：「由甲方（即
25 被上訴人，下同）提供土地與鄰地合併規劃建築，由乙方（即
26 上訴人，下同）投資興建…大樓」、第1條第1項約定：「甲方
27 提供予乙方合建之土地…：座落於台北市○○區○○段○○段
28 000○○000地號土地2筆，土地持分全部，面積合計369平方公尺
29 （111.62坪）詳如地籍圖及土地面積明細表，實際面積以地政
30 機關複丈及鑑界為準。」、第2條約定：「土地及房屋分配辦
31 法如下：一、地上層房屋分配辦法：1.甲方取得房屋面積為甲方

01 提供合建土地可建築房屋面積之60%，乙方取得房屋面積為甲
02 方提供合建土地可建築房屋面積之40%。2.以上雙方取得房屋
03 面積包括主建物面積、附屬建物面積及共同使用部分（連同土
04 地持分）。…二地下層汽車停車位分配辦法：1.甲方取得汽車
05 停車位數量為甲方提供合建土地可建築地下層汽車停車位數量
06 之60%，乙方取得汽車停車位數量為甲方提供合建土地可建築
07 地下層汽車停車位數量之40%。2.以上雙方取得汽車停車位之
08 面積包括汽車停車空間面積及車道面積（連同土地持分）。…
09 四甲乙雙方依合建取得房屋及汽車停車位由甲乙雙方各自指定
10 起造人名義。」、第4條第1項約定：「為保障乙方權益，於合
11 建房屋建造至屋頂版RC完成，甲方應依地政相關法規辦理土地
12 合併，並按乙方取得房屋及車位面積比例將土地所有權移轉登
13 記給予乙方。」、第8條約定：「稅金負擔：…三甲方以乙方
14 取得之土地抵付乙方建築費用，乙方以甲方所得之房屋抵付甲
15 方應收土地價款，雙方互為抵銷。甲方以換出之土地，交換乙
16 方換出之房屋建造成本，甲、乙雙方互換之房地，於辦理土地
17 過戶時，雙方同意按當時稅法規定之公告現值或評定價格作為
18 房地互換價格之計算標準，甲方應書立收據交予乙方俾憑入
19 帳，而乙方亦應開立憑證交付甲方，甲乙雙方同意依相關法令
20 規定辦理。四甲乙雙方因合建取得房屋而產生之契稅，由甲乙
21 雙方依各自取得之部份各自負擔。」、第11條約定：「工程營
22 造及安全：一本約房屋興建所需之設計費用、工程人工、工程
23 材料、工程費用及工程管理費用等費用，均由乙方支付，視為
24 乙方之投資」，經上訴人提出系爭合建契約書影本（原審卷第
25 19至32頁）為證。兩造於同日另簽立協議書，於第1條約定：
26 「房屋合建契約書第貳條第一項，地上層房屋面積，經甲乙雙
27 方協議同意修改為：甲方取得房屋面積為甲方提供合建土地可
28 建築房屋面積之65%，乙方取得房屋面積為甲方提供合建土地
29 可建築房屋面積之35%。」、第2條約定：「房屋合建契約書第
30 貳條第二項，地下層汽車停車位面積，經甲乙雙方協議同意修
31 改為：甲方取得汽車停車位面積為甲方提供合建土地可建築地

01 下層汽車停車位面積之65%，乙方取得汽車停車位面積為甲方
02 提供合建土地可建築地下層汽車停車位面積之35%。」，經被
03 上訴人提出103年6月18日協議書影本（原審卷第172至174頁）
04 為證。以上事實，兩造均不爭執，堪予認定。揆諸上述契約文
05 字，明白表示被上訴人提供所有土地，由上訴人出資在其上興
06 建系爭大樓，且上訴人將系爭房屋所有權登記予被上訴人，與
07 被上訴人將系爭大樓其餘房屋應分攤之基地所有權應有部分移
08 轉登記予上訴人，互為交換，二者立於對價給付關係，合於民
09 法第398條規定，兩造間成立互易契約，應準用關於買賣之規
10 定。被上訴人抗辯其等非以土地抵付系爭房屋建築費用云云，
11 委無可取。

12 (二)按營業稅法第14條第2項規定：「銷項稅額，指營業人銷售貨
13 物或勞務時，依規定應收取之營業稅額。」、第32條第2項規
14 定：「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。」
15 、同條第3項規定：「營業人依第14條規定計算之銷項稅額，
16 買受人為非營業人者，應以定價開立統一發票。」次按財政部
17 賦稅署84年5月24日台財稅第000000000號函釋略以：建方（提
18 供資金）與地主（提供土地）合建分屋，地主自始列名為起造
19 人者，應以房屋使用執照核發日為房屋換出日，建方應於換出
20 日起3日內開立統一發票。查兩造以合建分屋方式興建系爭大
21 樓，上訴人為建方營業人，被上訴人為地主非營業人，乃兩造
22 不爭執之事實。依系爭合建契約第8條第3項約定，房地互換之
23 價格係分別以房屋評定價值及土地公告現值為計價標準，可見
24 房地之換出價格均不含5%營業稅額在內，兩造並明定依相關法
25 令規定，由被上訴人就該土地價格開立收據予上訴人，被上訴
26 人就系爭房屋價格開立憑證予上訴人，則依前揭規定及函釋，
27 上訴人將系爭房屋換出，除得向被上訴人收取換出價格（即所
28 取得土地應有部分之約定價值）外，並得向被上訴人收取5%營
29 業稅額，及就換出價格及營業稅額，合併開立統一發票予被上
30 訴人。被上訴人抗辯：兩造於系爭合建契約未特別約定營業稅
31 由伊等負擔，上訴人不得請求伊等給付云云，洵非有理。

01 (三)兩造於106年1月20日簽立協議書，約定：「一.地上層房屋價格
02 約定詳如附件一。…2.地上層房屋二樓～八樓房屋每坪平均單
03 價新台幣716,468元。3.露台每坪單價新台幣200,000元。二.地
04 下層汽車停車位每位平均價格新台幣1,586,694元，詳如附件
05 二。」及簽立「地主應收、應付款約定書」，約定「一.甲方
06 (即被上訴人，下同)合建取得房屋面積、汽車停車位明細表
07 詳如附件一。二.甲方合建取得及選取房屋、汽車停車位暨應
08 收、應付款明細表詳如附件二。」有上訴人提出106年1月20日
09 協議書、106年1月20日約定書等影本(本院卷第87至95頁)可
10 稽，為被上訴人所不爭執，堪予信實，經核106年1月20日協議
11 書附件一為「漢中街房屋面積暨價格明細表」，所列房屋單
12 價、總價均未表示內含營業稅額，106年1月20日約定書附件二
13 為「合建取得及選取房屋、車位暨應收(付)款明細表」，載
14 明係按106年1月20日協議書附件一所示單價，計算系爭房屋之
15 價格，亦未表示內含營業稅額。又上訴人主張：伊按被上訴人
16 所選取房屋之換出價格，計算陳怡誠、蘇怡豪應給付伊之營業
17 稅額各為2,456,094元，陳民雄、蘇玉盆應給付伊之營業稅額
18 各為4,736,682元，伊於111年5月16日合併換出價格及營業稅
19 額，開立系爭發票，但被上訴人拒絕負擔系爭營業稅，兩造遂
20 於111年6月20日簽立「榮耀西門地主合建分屋互易發票金額及
21 地主應負擔營業稅-陳民雄等四人」總表，載明互易金額、營
22 業稅額，備註「上列榮耀西門地主合建分屋互易發票金額及營
23 業稅金額確認無誤。惟地主對互易款營業稅由地主或建主負擔
24 持有疑慮，不繳交營業稅」，伊另與每位被上訴人各別簽立
25 「榮耀西門地主交屋應付款/應收款結算總表」，記載因互易
26 所生上述營業稅額，備註「地主(被上訴人個別姓名)對互易
27 款營業稅持有疑慮，不繳交營業稅」等語，有上訴人提出系爭
28 發票及上開二紙總表等影本(原審卷第33至48頁)為證，為被
29 上訴人所不爭執，堪予信實。足徵系爭房地換出價格未含營業
30 稅額，被上訴人抗辯：106年1月20日協議書附件關於「漢中街
31 房屋面積暨價格明細表」所示單價及總價，內含營業稅云云，

01 顯不可採。

02 (四)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
03 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴
04 而送達訴狀者，與催告有同一之效力。債務人遲延者，債權人
05 得請求其賠償因遲延而生之損害。遲延之債務，以支付金錢為
06 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第
07 229條第2項、第231條第1項、第233條第1項本文，分別定有明
08 文。依前開各點論述，上訴人依系爭合建契約第8條第3項約
09 定，適用營業稅法第14條第2項、第32條第2、3項規定，得向
10 被上訴人收取5%營業稅額，被上訴人迄今拒絕給付，是上訴人
11 請求陳怡誠、蘇怡豪各應給付上訴人2,456,094元，陳民雄、
12 蘇玉盆各應給付上訴人4,736,682元，及均自112年4月26日起
13 至清償日止按年息5%計算之利息，洵非無據。上訴人於111年7
14 月15日自行繳納營業稅，係履行其所負公法上之給付義務，不
15 影響其對被上訴人已取得之上開契約債權。又上訴人選擇合併
16 依民法第179條前段、第182條第2項前段規定；民法第176條第
17 1項規定，為同一請求，本院無庸論斷，附此敘明。

18 五綜上所述，上訴人依系爭合建契約第8條第3項約定，適用營業
19 稅法第14條第2項、第32條第2、3項規定，及依民法第229條第
20 2項、第231條第1項、第233條第1項本文規定，請求陳怡誠、
21 蘇怡豪各應給付上訴人2,456,094元，陳民雄、蘇玉盆各應給
22 付上訴人4,736,682元，及均自112年4月26日起至清償日止按
23 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴
24 之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘此部分原判決不當，求予廢
25 棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2至5項所示。
26 又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分
27 別酌定相當擔保金額准許之。

28 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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
30 一論列，附此敘明。

31 七據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第85

01 條第1項但書、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決
02 如主文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

04 民事第二十一庭

05 審判長法官 翁昭蓉

06 法官 羅惠雯

07 法官 廖珮伶

08 正本係照原本作成。

09 上訴人不得上訴。

10 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
11 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
12 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
13 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
14 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
15 之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
16 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

18 書記官 張淑芬