

最高法院民事判決

112年度台上字第132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

複代理人 黃靖軒律師

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8月16日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第526號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

□本件上訴人主張：上訴人永權實業有限公司（下稱永權公司）與被上訴人於民國108年7月18日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），以總價款新臺幣（下同）1390萬元買受被上訴人原有之新北市○○區○○段76地號土地（下稱系爭土地），指定上訴人永億興業有限公司（下稱永億公司，與永權公司合稱上訴人）為登記名義人，並於109年4月15日簽訂買賣補充協議書（下稱系爭協議書）。系爭契約第5條第2項雖約定由買方負擔土地增值稅（下稱系爭約定），然此係以系爭土地簽約時即108年7月1日之現值，與該土地於93年2月前次移轉之現值每平方公尺1萬638.7元為比較基準，經試算後為0元所為之同意。詎新北市政府稅捐稽徵處（下稱新北稅捐處）109年4月24日○○○○字第0000000000號函（下稱系爭函文），以被上訴人就

01 系爭土地曾以辦理共有物分割之不當方式墊高原地價，就該土
02 地926/1000應有部分之土地增值稅，以93年2月分割前之前次
03 移轉現值即53年8月每平方公尺15.1元為計算基準，課徵該土
04 地增值稅353萬9653元（下稱系爭土地增值稅）。被上訴人具
05 會計專業，顯有隱匿其創設共有關係取得系爭土地所有權之交
06 易上重大資訊，致伊無從預料課徵高額土地增值稅而同意負
07 擔，構成詐欺行為。伊因繳納期限屆至，於109年5月15日先行
08 代墊，嗣依民法第92條規定，以同年月19日臺北○○路郵局第
09 000號存證信函（下稱系爭存證信函）撤銷系爭約定之意思表
10 示，被上訴人獲有伊代墊系爭土地增值稅之不當得利，經與伊
11 尚未給付之買賣價金尾款190萬元抵銷後，被上訴人應返還163
12 萬9653元。系爭約定真意為買方同意負擔之土地增值稅額為0
13 元或正常交易之合理金額，系爭土地增值稅非買方同意負擔之
14 範圍，依誠實信用原則及情事變更原則，伊無須負擔。被上訴
15 人隱匿該交易上重大資訊，已構成詐欺之侵權行為，伊亦得請
16 求損害賠償等情。爰聲明先位依民法第92條第1項、第179條規
17 定，第一備位依民法第98條、第179條規定，第二備位依民法
18 第148條、第277條之2、第179條規定，第三備位依民法第245
19 條之1規定，第四備位依民法第184條第1項規定（下合稱系爭
20 規定），求為命被上訴人給付163萬9653元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起算法定遲延利息之判決。

22 □被上訴人則以：伊因新北市政府高灘地工程管理處公布辦理招
23 標作業，依投標文件得知政府以108年度公告現值100%收購土
24 地，被收購者無須負擔土地增值稅，適毗鄰系爭土地之同段78
25 地號土地所有權人永權公司表示欲購買系爭土地，伊即言明不
26 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
27 1390萬元，並為系爭約定。伊收受第1、2期款200萬元、1000
28 萬元後，上訴人未依約簽發擔保尾款190萬元之本票，亦未告
29 知其繳納系爭土地增值稅及辦畢所有權移轉登記，經伊於109
30 年5月18日催告繳納土地增值稅及給付尾款190萬元，上訴人則
31 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

01 土地增值稅扣除尾款190萬元，伊認上訴人已違約，於同年月2
02 8日解除系爭契約。伊與永權公司簽訂系爭契約時未試算土地
03 增值稅，且土地增值稅核定方式及實際核課金額屬稅捐機關內
04 部作業，伊無從事前知悉，亦無刻意隱匿之詐欺情事，上訴人
05 依民法第92條規定撤銷系爭約定，應屬無據。系爭約定已載明
06 賣方土地增值稅由買方負擔，自不能反捨契約文字更為曲解。
07 系爭函文認應補徵土地增值稅，非肇因於系爭契約成立後有何
08 客觀事實發生變更，伊無違反誠信原則，系爭契約亦無情事變
09 更法則之適用。伊並無以欺罔方式使上訴人陷於錯誤而簽訂系
10 爭契約，上訴人未能舉證伊負有告知義務，伊自無不法侵害行
11 為。上訴人係依系爭約定繳納系爭土地增值稅，並無權利或利
12 益受損，其依民法第184條第1項規定請求損害賠償，自屬無據
13 等語，資為抗辯。

14 □原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由如
15 下：

16 (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
17 司買受被上訴人所有系爭土地，並於109年4月15日簽訂系爭協
18 議書，指定登記名義人為永億公司；系爭契約第3條第1項約定
19 系爭土地買賣價金為1390萬元，同條第2項約定買賣價金共分
20 為三期，第一期款200萬元於108年7月18日簽約時給付完畢，
21 第二期款1000萬元於109年4月16日給付，尾款為190萬元；系
22 爭約定由永權公司負擔土地增值稅；系爭函文認系爭土地926/
23 1000應有部分之土地增值稅以93年2月分割前之前次移轉現值5
24 3年8月每平方公尺15.1元為計算基準，非以93年2月分割後之
25 土地移轉現值每平方公尺1萬638.7元計算，並課徵系爭土地增
26 值稅；永權公司於109年5月15日繳納系爭土地增值稅等情，為
27 兩造所不爭。

28 (二)系爭約定固與土地增值稅由原土地所有權人負擔之土地稅法第
29 5條第1項第1款規定不符，惟基於私法自治原則，以特約約定
30 由買方負擔土地增值稅，並無違反強制規定或公序良俗；縱證
31 人即承辦系爭土地買賣及移轉登記之代書王大任曾應上訴人要

01 求在簽約時試算土地增值稅為0，該試算結果僅作為上訴人繳
02 交土地增值稅之參考，且非被上訴人主動要求試算，難認兩造
03 係因土地增值稅為0，始為系爭約定。

04 (三)系爭函文課徵系爭土地增值稅，係因被上訴人於93年2月前以
05 買賣或贈與方式取得該土地極少持分後再辦理共有物分割，創
06 設共有土地關係辦理共有物分割而墊高原地價，依財政部93年
07 8月11日○○○字第00000000000號令釋示（下稱財政部93年函
08 示），認應以其分割前原規定地價或前次移轉現值為原地價，
09 計算漲價總數額課徵土地增值稅。若被上訴人以此方式取得土
10 地係為規避繳納土地增值稅，其與上訴人簽訂系爭契約時，主
11 觀上應無繳納高額系爭土地增值稅之認識，故系爭約定由上訴
12 人繳納土地增值稅，被上訴人顯無預見會負擔高額系爭土地增
13 值稅。縱上訴人從公開資訊無從得知該不當墊高地價行為，此
14 不當行為亦非以詐欺上訴人為目的，而係被上訴人為規避土地
15 增值稅之繳納，自無刻意隱瞞交易上重要資訊之意圖及可能。
16 系爭土地增值稅固影響買賣當事人締約意願，但在被上訴人不
17 知悉情形下，無從課以被上訴人告知義務。

18 (四)被上訴人雖知系爭土地以先共有、分割、再買賣之方式墊高地
19 價規避土地增值稅，但系爭契約成立時，其並不知須補繳系爭
20 土地增值稅，尚難以被上訴人有部分稅務專業，即認其係明知
21 應繳納系爭土地增值稅而刻意隱瞞。參酌系爭土地曾為新北
22 市政府採購土地投標範圍，底價約1275萬元，無須繳交相關費用
23 及土地增值稅，有投標說明在卷可稽，上訴人復無法證明被上
24 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
25 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
26 據。

27 (五)系爭約定已約明土地增值稅由上訴人負擔，該約定真意係單純
28 由上訴人負擔土地增值稅，並無違反公序良俗、強制規定或顯
29 然違反誠信原則，上訴人不得依民法第179條規定，請求被上
30 訴人返還系爭土地增值稅。

01 (六)上訴人無法從客觀公開之系爭土地交易資訊，得知被上訴人有
02 以迂迴方式墊高系爭土地原地價以規避土地增值稅之客觀事
03 實，系爭土地登記謄本亦僅記載前次移轉現值或原規定地價及
04 權利範圍，並無創設共有關係取得系爭土地之記載。證人王大
05 任亦證稱：買方無法知悉創設共有土地關係而產生共有物分割
06 改算前後之不同地價，伊收到系爭函文後問稅捐處，稅捐處表
07 示一般人不會知道，只有稅捐內部有相關註記資料才會知道等
08 語。依系爭函文所須繳納之系爭土地增值稅，並非常態，逾兩
09 造簽約時所認知之土地增值稅計算基礎，非系爭契約成立時所
10 得預料，以系爭土地增值稅占買賣價金約四成，顯然超過兩造
11 依契約原有效果足以承受之風險範圍。系爭土地增值稅係因被
12 上訴人不當墊高系爭土地原地價所致，原應由被上訴人負擔，
13 證人王大任亦證稱土地增值稅為買賣土地成本，如要繳納系爭
14 土地增值稅，出價就會不同等語。衡諸交易實務及誠信原則，
15 應許上訴人依情事變更原則調整系爭約定，不受系爭約定之拘
16 束。

17 (七)考量扣除系爭土地增值稅後被上訴人取得之買賣價金，低於新
18 北市政府採購系爭土地時毋庸繳納土地增值稅之底價，且系爭
19 土地於本件正常移轉狀態之土地增值稅非必為0，及尊重契約
20 自由，認系爭土地增值稅應由兩造各負擔一半，不得僅因被上
21 訴人前揭脫法行為，即認應均由被上訴人負擔。則上訴人先行
22 為被上訴人所繳納系爭土地增值稅之一半即176萬9826.5元，
23 為被上訴人無法律上原因所受之利益，上訴人得依民法第179
24 條規定請求返還。惟上訴人並無解除系爭契約之意思表示，且
25 將系爭土地所有權移轉登記予永億公司，復不得依民法第92條
26 規定撤銷系爭約定，系爭契約仍有效存在，上訴人仍有交付尾
27 款190萬元予被上訴人之義務，經與被上訴人應返還之176萬98
28 26.5元抵銷後，被上訴人對上訴人並無任何給付義務，上訴人
29 據以請求被上訴人給付163萬9653元，即屬無據。

30 (八)上訴人無法證明被上訴人知悉系爭函文所據之財政部93年函
31 示，且系爭土地增值稅係在財政部公布上開函示後始補徵，被

01 上訴人無法事前知悉該計算基準及認定方式，其並無交易重要
02 資訊須告知上訴人之義務。被上訴人創設共有關係以規避稅
03 捐，係在系爭契約成立前，與上訴人無關，無主動表明義務。
04 被上訴人對上訴人並無就訂約有重要關係之事項，對他方之詢
05 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
06 意使上訴人負擔系爭土地增值稅之情，亦無以詐欺、故意侵害
07 或違背善良風俗之方法加損害於上訴人之行為，上訴人依民法
08 第245條之1第1項、第184條第1項規定，請求被上訴人賠償系
09 爭土地增值稅，均無理由。

10 (九)綜上，上訴人依系爭規定，請求被上訴人給付163萬9653元本
11 息，均為無理由。

12 □本院廢棄發回之理由：

13 (一)契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治
14 及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於
15 訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法
16 院應為闡明性解釋，即以契約文義為解釋基準、通觀契約全
17 文、斟酌立約當時情形及其他一切資料、考量契約訂立之目
18 的，並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否
19 顯失公平。

20 (二)查課徵系爭土地增值稅之原因，係被上訴人涉及利用創設應稅
21 或免稅土地之共有關係，於93年2月前以買賣或贈與方式取得
22 土地極少持分後再辦理共有物分割，墊高原地價再移轉應稅土
23 地即系爭土地，違反實質課稅原則及土地稅法第28條、第31條
24 規定，經新北稅捐處依系爭土地分割前之前次移轉現值即53年
25 8月每平方公尺15.1元為原地價計算漲價數額後，核課系爭土
26 地增值稅為353萬9653元，有系爭函文在卷可稽（一審卷一35
27 至37頁）。系爭函文並明揭被上訴人參與及取得系爭土地全部
28 權利範圍之過程（即被上訴人於93年2月3日、16日依序受贈、
29 合併取得該土地應有部分1/1000；於同年月19日將系爭土地與
30 土地使用分區為道路用地之同市○○區○○段186地號土地辦
31 理共有物分割後，取得系爭土地應有部分927/1000；於同年3

01 月11日向訴外人成紹原購買系爭土地應有部分73/1000，已依
02 共有物分割前之前次移轉現值53年8月每平方公尺15.1元為原
03 地價計算漲價總數額核課土地增值稅），似見被上訴人於93年
04 2月分割後，向同因合併共有物分割而取得系爭土地應有部分7
05 3/1000之成紹原購入該部分土地時，已有依該共有物分割前之
06 53年8月每平方公尺15.1元之原地價核課土地增值稅之經歷。
07 倘真如此，能否謂被上訴人就系爭土地經合併分割後再為出售
08 時，主觀上無法預見該土地從未經買賣移轉部分須依93年2月
09 分割前即53年8月地價核課高額之土地增值稅？非無再事研求
10 之餘地。又系爭土地登記謄本僅登記被上訴人取得該土地全部
11 範圍之原因為買賣、發生日期為93年3月1日、前次移轉現值或
12 原規定地價為同年2月每平方公尺1萬638.7元，未見有何關於
13 同年2月分割前之原規定地價或前次移轉現值之記載（同上卷2
14 01頁）；且永權公司係於108年7月18日與被上訴人簽訂系爭契
15 約，於109年4月15日簽訂系爭協議書，於同年5月18日以買賣
16 為原因將系爭土地全部登記予永億公司（同上卷19至25頁、35
17 9頁），系爭土地買賣至登記確實跨越二個年度，則證人王大
18 任證稱：簽訂系爭契約過程有試算系爭土地之增值稅，試算結
19 果是不用繳到增值稅，有告知買賣雙方。因系爭買賣跨年度，
20 考慮公告現值可能變動，所以約定由買方永權公司吸收並負擔
21 土地增值稅等語（一審卷二170、173頁），是否全然無據，攸
22 關永權公司簽訂系爭約定同意承擔土地增值稅真意之認定，核
23 屬重要攻擊方法，原審遽以試算結果僅供上訴人繳納土地增值
24 稅參考，且非被上訴人主動要求試算為由，進而為上訴人不利
25 之判斷，自有可議。另原審亦認定被上訴人有以迂迴方式墊高
26 系爭土地原地價以規避土地增值稅之情事，及系爭土地增值稅
27 金額353萬9653元，占買賣價金1390萬元近約四成，影響當事
28 人締約意願。似此情形，被上訴人就其明知將影響永權公司判
29 斷以多少價格買受系爭土地之重大資訊，利用該資料明顯僅存
30 在被上訴人一方之機會，於買賣交易時未予揭露，致永權公司
31 受有可以較低買賣金額與被上訴人締結系爭契約之機會，被上

01 訴人此等悖於正當買賣之故意不作為，有無可能因隱瞞交易上
02 重要資訊而該當欺罔？上訴人對此一再爭執，原審徒以被上訴
03 人無繳納高額系爭土地增值稅之認識，即認被上訴人無此意圖
04 及可能，亦嫌速斷。上訴人執此指摘原判決之先位判決不當，
05 求予廢棄，非無理由。又先位之訴判決既因上訴有理由，應予
06 廢棄，為免裁判矛盾，爰有將相關備位之訴判決併予廢棄必
07 要。又本件事實未明，且所涉法律見解未具有原則上重要性，
08 爰不經言詞辯論，附此敘明。

09 □據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、
10 第478條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日

12 最高法院民事第五庭

13 審判長法官 魏 大 曉

14 法官 林 麗 玲

15 法官 高 榮 宏

16 法官 胡 宏 文

17 法官 林 玉 珮

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官 李 佳 芬

20 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日