臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1368號

原　　告　闕河雄
　　闕江金枝
上二人共同
訴訟代理人　劉師婷律師
被　　告　首泰建設股份有限公司
法定代理人　羅李阿昭
訴訟代理人　郭瓔滿律師
　　羅元秀律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於中華民國108年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告闕河雄新臺幣壹佰肆拾捌萬叁仟捌佰叁拾元，及自民國一百零七年九月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告闕江金枝新臺幣叁拾萬捌仟貳佰捌拾壹元，及自民國一百零七年九月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之七十六由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項於原告闕河雄、闕江金枝各以新臺幣伍拾萬元、新臺幣壹拾壹萬元供擔保後，得假執行，但被告如分別以新臺幣壹佰肆拾捌萬叁仟捌佰叁拾元、新臺幣叁拾萬捌仟貳佰捌拾壹元供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告起訴後，於民國107 年12月20日具狀以土地增值稅計算方式變更請求不當得利之金額（見本院卷第200 頁至第202 頁），係基於原告主張被告公司無法律上原因保有土地增值稅之同一基礎事實，且為擴張減縮應受判決之聲明，依民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款、第3 款，自應予准

許，合先陳明。

二、原告起訴主張：兩造於95年4月間簽訂土地合建契約書（下稱系爭合建契約），約明由原告二人提供土地予被告公司合建住宅大樓，辦理實施都市更新權利變換，然被告公司通知交屋時，結算款項時卻增加土地增值稅新臺幣（下同）181萬3,417元（其中原告闕河雄150萬5,136元、原告闕江金枝30萬8,281元）、房地互易營業稅57萬2,618元（其中原告闕河雄48萬6,754元、原告闕江金枝8萬5,864元）等項目，而要求原告繳納，原告依照系爭合建契約及財政部106年6月7日函令，本無庸負擔前開稅賦，為取得所分房屋及車位而不得不先行繳納予被告公司，故被告公司保有前開土地增值稅、房地互易營業稅金額並不具有法律上原因，爰提起本件訴訟，依民法第179條不當得利法則，請求被告公司返還前開稅賦等語，並聲明：㈠被告應給付原告闕河雄199萬1,890元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息；㈡被告應給付原告闕江金枝39萬4,145元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則答辯如下：

㈠土地增值稅部分，依照系爭合建契約第11條第2項約定，原告應負擔之土地增值稅包含移轉至其他銷售戶之情況，倘依都市更新條例規定，原告本不需負擔土地增值稅，兩造何須多此一舉特別約定土地增值稅之負擔，將使前開約定形同虛設，況本件係土地整合後再分別移轉至其他銷售戶，故參照兩造都市更新合建之契約精神，應認被告將土地移轉予其他第三人時所生之土地增值稅，仍應由原告負擔，計算期間應自權利變換案申請核准實施日起至建案取得使用執照日為止，且原告闕河雄移出土地面積為43.13平方公尺，應負擔土地增值稅148萬3,830元，原告闕江金枝移出土地面積為9.58平方公尺，應負擔土地增值稅32萬9,587元，共計181萬3,417元。

㈡房地互易營業稅部分，根據系爭合建契約第11條第6項約定，被告公司已開立換出房屋之憑證發票，並依營業稅法規定收取營業稅額，至原告所提財政部106年6月7日函令，乃針對「個人」名義出售房屋，並不適用本件以「建商」名義出售之情況，且該函釋於106年6月7日公布，被告公司早於105年9月1日開立房地互易之統一發票，並已依法申報，自無適用餘地。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第183頁至第185頁）：

㈠兩造分別於95年4月21日、同月29日簽立系爭合建契約，嗣100年7月14日復簽立土地合建契約補充協議書，約定由原告闕河雄提供臺北市○○區○○段0○段455之1、456之1、472之1、473、481、484、487、495、500地號土地（各持分15/300）、同段486地號土地（持分1/2820）、同段508地號土地（持分1/60）及同段461地號土地（權利範圍為全部），原告闕江金枝則提供同段483地號土地（持分1/20），與被告公司合建興建住宅大樓，並辦理實施都市更新權利變換，經臺北市政府於98年11月16日准予核定實施，前開建案乃於105年4月11日取得使用執照。

㈡系爭合建契約第11條第2項約明：「本約土地於甲方即原告依約將土地持分移轉於乙方即被告公司或乙方指定人時，其移轉所發生之土地增值稅，由甲方負擔」；同條第6項亦約明：「房屋互易處理：雙方依合建基地及房屋等值互換原則，於合建大樓取得使用執照後，由甲方即原告依土地公告現值總值開立換出土地之憑證（稅賦由買受人負擔，即建方）予乙方即被告公司，乙方則依規定開立換出房屋之憑證（稅賦由買受人負擔，即土地所有權人）予甲方，雙方互易對開之憑證依營業稅法規定從高開立，若有差額，憑證上所載之金額應補足之」。

㈢原告闕河雄、闕江金枝依照系爭合建契約第3、4條約定，選

定「店8（門牌號碼為臺北市○○路○○○號之建物暨坐落土地）」、「A2-10F（門派號碼為臺北市○○路○○○號10樓之建物暨坐落土地）」、停車位「B3-76」、「B3-77」。

㈣被告公司開立105年9月1日房地互易之統一發票予原告，各記載營業稅金額為8萬5,864元（原告闕江金枝）、48萬6,75 4元（原告闕河雄）。

㈤原告於107年5月17日繳納土地增值稅181萬3,417元、房地互易營業稅57萬2,618元（其中8萬5,864元為原告闕江金枝、48萬6,754元為原告闕河雄），共計238萬6,035元，經扣抵其他費用後為129萬3,054元予被告公司辦理結算，被告公司於107年5月18日開立土地增值稅之統一發票予原告，其上載明土地增值稅181萬3,417元。

五、原告主張被告公司無法律上理由保有土地增值稅、房地互易營業稅等費用，經被告以前詞抗辯，是本件茲應審究者，㈠原告依據民法第179條不當得利法則，請求被告公司返還土地增值稅181萬3,417元，有無理由？㈡原告依據民法第179條不當得利法則，請求被告公司返還房地互易營業稅57萬2,618元，有無理由？

㈠原告得請求被告公司返還土地增值稅

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院103年度台上字第2198號民事裁判要旨可參），是以，原告自應舉證被告公司受領土地增值稅無法律上原因，經查：

1.系爭合建契約第11條第2項固然約明，原告依約將土地持分移轉於被告公司或被告公司指定人時，原告應負擔移轉所發生之土地增值稅（見本院卷第26頁、第40頁），而被告公司

並不否認本件土地先由原告移轉予伊，再由伊移轉予其他第三人（見本院卷第267 頁），並有臺北市松山地政事務所108 年4 月1 日北市松地籍字第10870057 53號函暨附件可佐（見本院證物卷），顯然已與前開約定不符，況按更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅，108 年1 月30日公布修正前都市更新條例第46條第6 款定有明文，又本件原告乃提供土地予被告公司進行合建，並辦理都市更新，依法免徵土地增值稅，而被告公司取得土地後再移轉予第三人時，則應負擔所生土地增值稅等情，業經原告提出臺北市稅捐稽徵處106 年8 月24日北市稽南港乙字第10650057100 號函可資為憑（見本院卷第103 頁），是以，本件原告將土地移轉予被告公司時，依法免徵土地增值稅，原告依照前開約定亦不須負擔土地增值稅，至於嗣後被告公司另行移轉土地予第三人時，其依法本應負擔土地增值稅，又未經兩造約定改由原告負擔，自不能令原告負擔此一階段之土地增值稅。

2.被告公司雖辯以倘伊移轉土地予第三人時，無從依系爭合建契約第11條第2 項約定令原告負擔，將使該條款形同虛設云云，然而，系爭合建契約第11條第2 項僅約定原告移轉予「被告公司」或其指定之「第三人」時，始由原告負擔土地增值稅，參以被告公司身為建築業之法人，相較於自然人更具備建築及稅務之法律知識，果兩造本有合意由原告負擔土地移轉各階段之土地增值稅，理應明定於契約條款內，卻未為之，是以，被告公司移轉土地予第三人時之土地增值稅，兩造既未另行約定改由原告負擔，則被告公司自不得比附援引系爭合建契約第11條第2 項約定強令原告負擔之。

3.被告既不得依照系爭合建契約第11條第2 項約定，保有原告二人所支付之土地增值稅共計181 萬3,417 元，自屬無法律上原因而受益，自應返還予原告，惟各自請求金額部分，原告主張應依渠等提供土地總面積83.22 、16.65 平方公尺比

例計算各為150 萬5,136 元、30萬8,281 元云云（見本院卷第202 頁、第211 頁、第241 頁），然核以原告所提出合建分屋收據（見本院卷第111 頁至第112 頁），清楚記載原告按其所分得建物應保有之土地持分外，將其餘土地持分移轉予被告公司以換取房屋及車位，足見原告仍保有部分土地，自應以移轉予被告公司之土地面積比例計算土地增值稅，是以，依據原告闕河雄、闕江金枝各自移出土地面積為43.13、9.58平方公尺計算（見本院卷第151 頁至第152 頁），則原告闕河雄可請求返還土地增值稅為148 萬3,830 元（計算式如附表所示），原告闕江金枝可請求土地增值稅則為32萬9,587 元（計算式如附表所示），後者僅請求30萬8,281 元。

㈡原告不得請求被告公司返還房地互易營業稅

1.經查，系爭合建契約第11條第6 項約定，兩造於合建大樓取得使用執照後，由原告依土地現值總值開立換出土地之憑證（稅賦由買受人即被告公司負擔）予被告公司，被告公司則依規定開立換出房屋之憑證（稅賦由買受人即原告負擔）予原告（見本院卷第26頁、第40頁），亦即關於房地互易之處理及營業稅賦之負擔，而兩造所合建之大樓於105 年4 月11日取得使用執照，被告公司復於同年9 月1 日開立房地互易之統一發票，營業稅分別為8 萬5,864 元、48萬6,754 元，共計57萬2,618 元，並登載於105 年9 月至10月之營業人銷售額與稅額申報書，向財政部臺北國稅局申報在案等情，亦有使用執照、統一發票二紙、財政部臺北國稅局107 年11月29日財北國稅內湖營業一字第1070960495號函暨附件（見本院卷第11 0頁、第156 頁、第187 頁至第189 頁），是以，兩造既為房地互易關係，則被告公司開立換出房屋之統一發票，並依照前開約定由原告負擔該部分營業稅，自屬有據。

2.原告雖主張依據財政部106 年6 月7 日函令，本件房地互易可無庸課徵營業稅云云，然為被告所否認，按個人購屋（含法拍屋）或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人

合建分屋）並銷售，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：（四）具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾6年始銷售，或建屋前土地持有10年以上者，不在此限，財政部106年6月7日台財稅字第10604591190號令固有明文（見本院卷第113頁），惟本件房地互易營業稅發生於000年0月0日，顯然早於前開函令發布之日，自無從適用之；原告雖復以兩造實際於107年5月17日進行結算，仍應有前開函令之適用云云，並提出地主結算表、地主分屋選戶表、合建分屋收據為憑（見本院卷第105頁、第107頁至第109頁、第111頁至第112頁），然被告公司於合建大樓取得使用執照後，即依約進行房地互易，而於同年9月開立統一發票，並於同期間向財政部臺北國稅局申報營業稅，已如前述，兩造雖因稅務負擔問題而遲於107年5月17日始進行結算，仍不能謂房地互易之事實發生在後，而得以適用前開函令，故原告依照系爭合建契約第11條第6項約定，仍應負擔房地互易之營業稅，其請求被告公司返還該部分不當得利，並無理由。

六、綜上所述，原告闕河雄、闕江金枝依照不當得利法則，主張被告公司應各返還土地增值稅148萬3,830元、30萬8,281元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年9月12日（見本院卷第128頁）起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許，其餘部分則無理由，應予駁回。

七、又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不予准許，併予駁回。

八、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後均毋庸再予審酌，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　劉育琳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　洪甄憶

附表：

1、原告闕河雄部分：

1,813,417元x 43.13平方公尺÷(43.13+ 9.58)平方公尺＝1,483,830元（元以下四捨五入）

2、原告闕江金枝部分：

1,813,417元x 9.58平方公尺÷(43.13+ 9.58)平方公尺＝329,587元（元以下四捨五入）