臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第420號

原　　告　寶麗旺實業有限公司
法定代理人　張彥淇
訴訟代理人　鍾凱勳律師
　　黃姝嫚律師
被　　告　昇華娛樂傳播股份有限公司
法定代理人　俞惟中

上列當事人間請求給付代墊款事件，本院於民國109 年8 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款分別定有明文。本件原告主張受讓訴外人富得林建設股份有限公司（下稱富得林公司）對被告之債權，依富得林公司與被告間之契約上請求權（詳下述），起訴聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）6,577,923 元本息。嗣本於同一基礎事實，追加民法第227 條第2 項之請求權基礎，請求不完全給付損害賠償，並減縮聲明請求金額為4,659,457 元本息。核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告與富得林公司於106 年10月6 日簽訂土地房屋買賣契約書（下稱106 年買賣契約），被告向富得林公司購買臺北市○○區○○○○段○○○○○○○○○○○○號建物（下逕以建號稱之）（門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號地下2樓、00號地下1、2樓及00、00、00、00、00、00號地下3樓，權利範圍1/1

）暨其坐落基地即同區段5地號土地（下逕以地號稱之，合稱系爭房地），買賣總價款為1億2,000萬元（內含富得林公司向前手即訴外人林翠華購買系爭房地之土地增值稅、仲介費及林翠華欠繳之社區管理費等代墊款），共分3期給付，第一、二期均為2,400萬元、第三期7,200萬元。嗣於同年11月14日，富得林公司與被告變更付款條件，約定第一期1,900萬元，第二期25,080,925元，第三期75,919,075元由銀行核撥貸款後給付，並同時繳付仲介費300萬元，富得林公司為便利被告申辦銀行貸款以支付尾款，並先將系爭房地所有權移轉登記予被告。

㈡嗣被告因故無法申辦貸款，富得林公司與被告於107 年8 月間再次變更買賣條件、簽訂買賣契約（下稱107 年買賣契約），將上開5 地號土地分割為二，由被告以總價5,800 萬元購買1324、1325建號建物及其坐落5 地號土地之基地部分，並將被告前已支付之3,900 萬元充作價金；另1323、1326建號建物及其坐落基地部分，雙方則合意解除契約，由被告將該部分建物及土地所有權移轉登記予富得林公司，惟被告仍需負擔富得林公司向前手林翠華購買系爭房地之全部土地增值稅、仲介費及林翠華欠繳之社區管理費等代墊款合計11,844,602元（包含解除買賣契約部分房地之土地增值稅4,659,457 元《下稱系爭土增稅》、仲介費100 萬元及管理費918,466 元，合計6,577,923 元），故被告仍應給付富得林公司土地買賣價金1,900 萬元、代墊款11,844,602元，共計30,844,602元。

㈢嗣於108 年1 月3 日，富得林公司將其對被告之上開債權讓與原告。兩造並於108 年8 月6 日就達成協商部分成立調解（本院108 年度移調字第145 號），由被告給付原告24,266,679元。惟系爭土增稅4,659,457 元部分，兩造尚未成立任何調解或和解，被告迄今仍拒絕給付。為此，依上開被告負擔系爭土增稅之約定、民法第227 條第2 項規定，請求並聲

明：被告應給付原告4,659,457 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。

二、被告答辯：被告與富得林公司簽訂106 年買賣契約後，因被告公司問題，本欲解除契約，請求富得林公司退還已繳付之價金，惟富得林公司不願退款，被告僅得與其協商解除部分契約，另簽訂107 年買賣契約，而前開兩份契約書均約定由富得林公司負擔土增稅，且原告請求之系爭土增稅亦非被告買受1324、1325建號建物暨坐落基地之土增稅，106 、107 年買賣契約約定之買賣價金也不包含富得林公司向林翠華購買土地之土增稅，況富得林公司可能已於轉賣1323、1326建號建物及其坐落基地予第三人時，將土增稅轉嫁於收取價金當中，為此，系爭土增稅實不應由被告負擔，原告請求為無理由。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第168 頁，本院並依卷證資料酌為文字修正）：

㈠兩造就系爭房地簽署106 年買賣契約（內容如本院卷第22至40頁所載），嗣合意解除1323、1326建物暨其坐落基地部分之買賣，改簽署107 年買賣契約（內容如本院卷第170 至178頁所載）。

㈡108 年1 月3 日，富得林公司將上開第㈠項對被告之債權讓與原告。

㈢1323、1326建物暨其坐落基地部分，富得林公司於107 年1 月17日向前手林翠華買入時所負擔之土增稅為4,659, 457元（即系爭土增稅），此部分不在本院108 移調145 號調解筆錄之調解範圍內，兩造就此部分尚未成立任何調解或和解。

四、本院判斷：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277 條本文所規定。又民法第260 條，固規定解除權之行使，不妨害損害賠償之請求。但此所謂損害賠償，係指債務人債務不履行、給付不能或遲延給付，因債權人解除契約時債權人已經發生之損害賠償而言。故契約之解

除，如係基於契約當事人兩造之合意，除另有特約外，當事人之一方自不得本於合意解除，再依民法第260 條規定，請求損害賠償（最高法院72年度台上字第3676號判決參照）。

㈡查原告主張被告有與富得林公司約定系爭違約金由被告負擔，既為被告否認，原告即應就該約定之存在負舉證責任。惟觀106 年買賣契約、107 年買賣契約，有關土增稅之約定，只有「土地增值稅由乙方（即富得林公司）負擔」（106 年買賣契約第4 條第1 項，本院卷第26頁）、「因本件買賣所須支付之土地增值稅由乙方（即富得林公司）負擔」（107 年買賣契約第5 條第3 項，本院卷第174 頁）。106 、107 年買賣契約均係被告向富得林公司購買系爭房地之約定，上開土增稅之約定，應係指「被告向富得林公司購買系爭房地時」之土增稅，惟106 、107 年買賣契約均未另就「富得林公司向其前手林翠華購買系爭房地時」之土增稅（系爭土增稅屬之）有何特別約定，原告又未能提出其他證據證明被告確有與富得林公司達成被告負擔系爭土增稅之合意，自未能認有該合意之存在。又1323、1326建物暨其坐落基地部分，既經富得林公司與被告合意解除買賣契約，根據上開說明，原告未能證明富得林公司與被告另有特約，自不得再依民法第260 條，請求民法第227 條第2 項之損害賠償。準此，1323、1326建物暨其坐落基地部分，既因合意解除而由富得林公司保有所有權，自應由富得林公司自行負擔其向前手林翠華購買之土增稅（即系爭土增稅），不得向被告請求，是原告亦無從主張受讓該債權而向被告請求。

㈢從而，原告依其主張上開所謂被告負擔系爭土增稅之約定、民法第227 條第2 項規定，請求被告應給付原告系爭土增稅本息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決

如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　劉家昆

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　　109　　年　　10　　月　　5　　日

書記官　黃湘美