臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4677號

原　　告　臺北市瑠公農田水利會
法定代理人　林濟民
訴訟代理人　黃捷琳律師
　　張玲綺律師
被　　告　東家建設股份有限公司
法定代理人　邱福地
訴訟代理人　周仕傑律師

上列當事人間請求交付房屋等事件，本院於民國109年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告給付新臺幣壹佰貳拾貳萬柒仟伍佰伍拾叁元之同時，交付門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號九樓（含地下二樓編號一四五車位）及門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號九樓之三房屋（含地下二樓編號一四六車位）予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告前因所有坐落臺北市○○區○○段○○段00000000000000地號等土地（下稱系爭土地）被劃入更新範圍，故被動參與由被告擔任實施者之「臺北市○○區○○段○○段000地號等72筆土地都市更新案」（下稱系爭都更案），系爭都更案所建房屋已於民國106年7月26日領得使用執照，原告因權利變換而喪失系爭土地產權，換回門牌號碼臺北市○○街○○號9樓、9樓之3即同小段1991、1992建號建物（含地下二樓編號145、146號車位，以下合稱系爭建物），及坐落之同小段681地號土地持分133/10000，與權值差額新臺幣（下同）706萬餘元，原告於107年12月28日登記取得分回房地之產權，但迄今未獲被告交屋。被告前雖以108年2月11日交屋通知書要求原告繳交129萬1,492元（含營業稅122萬7,553元），始辦理交屋，然營業稅之納稅義務

人為被告，原告亦非營業人，原告即函覆表明原告依法享有稅捐豁免，無法同意繳納營業稅，詎被告仍以原告未繳交營業稅而拒絕辦理交屋，故被告遲未履行交付系爭建物之義務，致原告無法出租系爭建物收取租金，原告爰依民法第398條、第348條第1項、第231條規定提起本件訴訟，請求被告交付系爭建物，並依不動產租賃實價登錄資料所示，系爭建物附近租金行情每坪1,000元計算原告因遲延而受之損害，請求被告自原告以108年5月16日函文催告15日內交付系爭建物之期間屆滿即108年6月5日起，至交付系爭建物之日止，按月給付原告9萬7,940元等語，並聲明：㈠被告應交付系爭建物予原告。㈡被告應自108年6月5日起至交付系爭建物之日止，按月給付原告9萬7,940元。

二、被告則以：營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，亦即土地所有權人分配取得之更新後建物及土地價值，為被告之銷售額，並未包含營業稅。本件兩造間無合建契約，係採取權利變換，此時原告所分配之權利價值為實施者之「銷售額」，屬未稅之性質。又本件營業稅未於更新案中提列共同負擔，依營業稅法規定，被告須按銷售額加計5%營業稅開立發票予地主，即買受人始為營業稅之負擔者，故營業稅最終應由土地所有權人負擔。而原告拒絕繳納營業稅，致無法完成交屋結算明細，此非可歸責於被告，且於原告支付營業稅及相關必要費用前，被告得主張同時履行抗辯權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按都市更新係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。權利變換係指更新單元○○○區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都

市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金，108年1月30日修正前都市更新條例第3條第1款、第5款、第31條第1項、第2項分別定有明文。又按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定；當事人之一方，約定移轉前條所定之財產權，並應交付金錢者，其金錢部分，準用關於買賣價金之規定；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第398條、第399條、第367條亦定有明文。

㈡經查，系爭土地為原告所有，原告以權利變換方式參與被告告擔任實施者之系爭都更案，嗣系爭都更案經臺北市政府核定實施，被告於包含系爭土地在內之72筆土地上起造新大樓，並於106年7月28日經臺北市政府106使字第125號核發使用執照，原告分配取得系爭建物、大樓坐落之基地即臺北市○○區○○段○○段000地號土地應有部分133/10000，及權利變換找補償金706萬8,007元，原告已於107年12月28日以權利變換為原因登記為所有權人。又原告以權利變換方式參與都市更新後可分配權利價值5,787萬6,147元，房地互易比例為42.42％，被告依此於107年12月28日開立買受人為原告，品名為系爭都更案房地互易，發票金額為2,577萬8,615元之統一發票，上開發票金額內含銷售額2,455萬1,062元，及百分之五之營業稅122萬7,553元。被告以108年2月11日交屋通知書檢附交屋結算明細表通知原告繳納營業稅122萬7,553元及房屋稅2萬4,639元、管理基金3萬9,300元後辦理交屋，而

原告僅繳納房屋稅及管理基金6萬3,939元，尚餘營業稅122萬7,553元未繳付，被告迄今亦未交付系爭建物等情，有都市更新查詢資訊系統更新案件基本資料、臺北市政府都市發展局使用執照存根、土地登記謄本、建物謄本、交屋通知書、交屋結算明細表、繳納收據、統一發票、房地互易收據、原告108年5月16日瑠農財字第1080300167號函、繳款紀錄查詢在卷可稽（見本院卷第19頁至第38頁、第47頁至第49頁、第67頁），且為被告所不爭執，此部分事實堪認為真實。而原告參與系爭都更案移轉系爭土地所有權，取得系爭建物及坐落基地之持分，核其性質應屬互易，應準用買賣之規定。

㈢次按在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅；營業稅之納稅義務人為銷售貨物或勞務之營業人；營業人銷售貨物或勞務，除本章第二節另有規定外，均應就銷售額，分別按第七條或第十條規定計算其銷項稅額，尾數不滿通用貨幣一元者，按四捨五入計算。銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額；營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅；買受人為非營業人者，應以定價開立統一發票，加值型及非加值型營業稅法第1條、第2條第1款、第14條、第32條第2項及第3項後段分別定有明文。又依營業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔。是以營業人轉嫁營業稅額之權益應予適當保護，以符合營業稅係屬消費稅之立法意旨暨體系正義（司法院大法官釋字第688號解釋理由書意旨參照）。查原告以其原所有之系爭土地與被告建築完成分配予其之系爭建物互相移轉所有權而為交換，被告居於房屋出賣人地位之營業人，且原告為地主，非屬營業人，被告應依銷售額計算銷項稅額並開立統一發票與買受人即原告，然本件兩造未簽訂契約，亦未另行約定排除或轉嫁營業稅之負擔，僅得回歸加值型及非

加值型營業稅法之規定課徵負擔，而揆諸前揭說明，應納之銷項稅額係由被告向原告收取之，原告始為實際負擔系爭營業稅之人。

㈣復按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。第按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，雖非具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，非不許其準用或類推適用關於同時履行之抗辯。又被告對原告請求履行因雙務契約所負之債務，在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為對待給付，或已提出對待給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不得僅命被告給付，而置原告之對待給付於不顧（最高法院74年度台上字第355號、86年度台上字第3348號等裁判要旨參照）。查爭都更案係由原告以系爭土地所有權，與被告興建之新大樓互易，取得新大樓之分配坪數、車位及坐落基地之應有部分，原告支付營業稅部分雖非互易契約之對待給付，然與本件被告交付系爭建物之債務間，均係基於系爭都更案及都市更新相關法令規定而生，其間具有對立性及實質上之牽連性，依前揭說明，基於法律公平原則，非不許被告準用或類推適用關於同時履行之抗辯，是被告據以主張同時履行抗辯權，要屬有據，本院應就原告未付之營業稅部分為對待給付之諭知。

㈤再按債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責（最高法院50年台上字第1550號裁判參照），是債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議參照）。查原告請求被告交付系爭建物，及被告所為之同時履行抗辯，均屬有據，業如前述，而被告於本件審理時以民事答辯狀援引同時履行

抗辯權置辯，揆諸前開說明，被告為同時履行抗辯後，其遲延責任即溯及免除，則原告請求被告賠償遲延交付系爭建物所受租金利益之損害，礙難准許。

四、綜上所述，原告依民法第398條準用同法第348條第1項規定，請被告交付系爭建物，為有理由，應予准許。又被告就上開請求為同時履行之抗辯，洵屬有據，爰就此部分併為對待給付之諭知如主文第一項所示。原告逾此部分之主張，則為無理由，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　13　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　林怡秀