臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4865號

原　　告　林孝謙
訴訟代理人　黃繼儂律師
被　　告　昇陽建設企業股份有限公司
代　表　人　麥寬成
訴訟代理人　張家聲律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣壹佰零肆萬玖仟壹佰陸拾捌元，及自民國一百零八年八月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣參拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣壹佰零肆萬玖仟壹佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告之父林忠志、訴外人林錫墩於民國97年10月14日與被告簽訂合作興建房屋契約書（下稱系爭契約），約定提供渠等所有坐落於台北市○○區○○路○○段000地號土地，由被告興建鋼筋混凝土構造之大樓。林忠志已於105年6月30日過世，唯一繼承人為原告，被告復與原告約定原林忠志之權利義務，自105年8月11日起由原告繼承。而系爭契約第10條約定：「甲、乙雙方互易之房地，雙方同意甲方（即地主）分得房屋部分，於土地過戶完成時，按乙方（即被告）取得土地當時之時價總額（乙方取得部分）及政府評定房屋現值總額（甲方取得部分）取較高價值者，雙方應於使用執照核發3日內，互相開立相同金額之憑證交付對方。前項甲乙雙方互易對開之時價憑證，其相關稅費須依憑證金額，由納稅義務人各自負擔」，因原告所取得之房屋其價值依當時政府評定房屋現值總額，較被告取得土地當時之時價

總額為高，原告即依系爭契約第10條開立相當於當時政府評定房屋現值總額新台幣（下同）20,983,367元收據予被告，詎被告於106年12月7日開立金額為22,032,535元之統一發票，除互易金額20,983,367元外，尚包含5%營業稅1,049,168元，被告以上開發票金額包含營業稅款為由，要求原告負擔營業稅款，且稱若原告不接受伊要求即不點交房屋，原告以為依照系爭契約就是由原告負擔，因此簽署交屋清單，並不知悉原告依約毋庸負擔該筆款項，而有不當得利返還請求權，自無從同意不再主張不當得利返還請求權。被告係營業人，依系爭契約第10條約定，營業稅款應由納稅義務人即被告負擔，被告溢收1,049,168元並無法律上之原因，因此受有免負擔營業稅之利益，造成原告之損害，爰依民法第179條規定請求被告返還等語。並聲明：被告應給付原告1,049,168元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告與非屬營業人之地主合建分屋時，依財政部75年7月2日台財稅字第7549984號函釋示「建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主」，另財政部84年1月14日台財稅字第84161114號函釋示「合建分屋互易之房屋及土地之『銷售額』應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免營業稅）」。而財政部係採建設公司開立統一發票之營業稅由建設公司向買受人收取之見解（財政部台北市國稅局99年3月4日財北國稅審三字第0990209822號函），且依大法官釋字第688號解釋理由書所載：「…經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔」，故被告始終認與地主對開憑證統一發票時，依法令所定之營業稅納稅義務人為合建地主，因此締結系爭契約時才會約定房屋土地互易與地主對開之時價憑證稅費負擔「由納稅義務人各自負擔」。且兩造於106年12月29日就系爭合建案辦理結算，被告在交屋清單中將被告所開統一發票5%營業稅1,049,168元列於應補金額項下，由原告在結算時返還被

告，兩造並在交屋清單備註欄約定：「辦委交屋程序，並經土地所有權人依合建契約書之不動產（如主建物、附屬建物、公共設施）標示約定範圍，包括建材及坪數等皆驗收無誤，所有契約及補充協議書依本交屋清單結算完成，雙方同意不再主張任何權益」等語，顯見原告並不爭執房屋土地互易對開憑證之統一發票5%營業稅1,049,168元應由原告負擔，因而不做任何保留記載，已與被告達成雙方同意不再主張任何權益之合意，故被告依據該項合意而受領原告返還之營業稅款1,049,168元，並非無法律上原因而受領等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執之事項：

㈠原告之父林忠志、林錫墩於97年10月14日與被告簽訂系爭契約，約定提供渠等所有坐落於台北市○○區○○路○○段000地號土地，由被告興建鋼筋混凝土構造之大樓。林忠志已於105年6月30日過世，唯一繼承人為原告，被告復與原告約定原林忠志之權利義務，自105年8月11日起由原告繼承。

㈡系爭契約第10條約定：「甲、乙雙方互易之房地，雙方同意甲方分得房屋部分，於土地過戶完成時，按乙方取得土地當時之時價總額（乙方取得部分）及政府評定房屋現值總額（甲方取得部分）取較高價值者，雙方應於使用執照核發3日內，互相開立相同金額之憑證交付對方。前項甲乙雙方互易對開之時價憑證，其相關稅費須依憑證金額，由納稅義務人各自負擔」等語。

㈢兩造於106年12月29日簽署「地主交屋清單」，其中「對開發票5%互益（應係互易之誤）稅金」為1,049,168元，並記載：「註：①辦委（應係辦妥之誤）交屋程序，並經土地所有權人依合建契約書之不動產（如主建物、附屬建物、公共設施）標示約定範圍，包括建材及坪數等皆驗收無誤，所有契約及補充協議書依本交屋清單結算完成，雙方同意不再主張任何權益，並充分認知，嗣後使用管理，增建裝修，其他

更改建築物外觀之行為，均需符合建築法暨公寓大廈管理條例等之規定，如有任何違反法令規定之行為，應自行負法律責任。」等語。

四、本件之爭點為：㈠依系爭契約，營業稅款1,049,168元應由何人負擔？㈡兩造於106年12月29日簽署地主交屋清單，有無合意由原告負擔營業稅？原告是否與被告達成雙方同意不再主張任何權益之合意？茲分別論述如下：

㈠系爭契約第5條明文約定土地增值稅、地價稅、工程受益費、地號合併所發生之登記規費、印花稅，及房屋稅、契稅、房地產權登記所發生之登記規費、印花稅，各自應負擔之義務人為何人（見卷第31-33頁），復於第10條約定：「甲、乙雙方互易之房地，雙方同意甲方（即地主）分得房屋部分，於土地過戶完成時，按乙方（即被告）取得土地當時之時價總額（乙方取得部分）及政府評定房屋現值總額（甲方取得部分）取較高價值者，雙方應於使用執照核發3日內，互相開立相同金額之憑證交付對方。前項甲乙雙方互易對開之時價憑證，其相關稅費須依憑證金額，由納稅義務人各自負擔」，是兩造約定以土地、房屋互相交換，就土地增值稅、地價稅、房屋稅、契稅等稅捐均已明確約定負擔義務之人，而就土地、房屋交換之價額，約定以土地、房屋交換時價值較高者為之價額，開立相同金額之憑證交付對方，而稅捐則由納稅義務人各自負擔，足見就房屋銷售之營業稅應依法由納稅義務人即被告負擔無訛。又原告取得房屋之價值較被告取得土地之價額為高，此為兩造所不爭執，是兩造約定之交換物價值即為原告取得房屋之價值20,983,367元，兩造均應開立20,983,367元之收據予對造，原告開立之憑證為20,983,367元，但被告為營業人，所開立之憑證應加計營業稅，是被告開立之統一發票金額為22,032,535元。而就兩者差距1,049,168元，即22,032,535元之5%營業稅部分，被告雖抗辯依財政部75年7月2日台財稅字第7549984號函、財政部台北市國稅局99年3月4日財北國稅審三字第0990209822號函、

大法官釋字第688號解釋認房屋買賣營業稅本得由建商轉嫁予房屋買受人，惟營業稅法於90年7月9日修正公布，更名為加值型及非加值型營業稅法，修正公布前後均規定營業稅之納稅義務人為銷售貨物或勞務之營業人，是營業稅本即為規定因銷售之營業而獲取利益之人應負擔之稅捐，至於營業人是否轉嫁予消費者，則屬另一事，並非加值型及非加值型營業稅法所規範之範圍。而系爭契約第10條既約定房屋、土地交換之價值為20,983,367元，是兩造交換物之價值即為20,983,367元，應開立20,983,367元之憑證。雖被告為營業人，其開立之憑證為統一發票，依加值型及非加值型營業稅法應附加營業稅5%，亦不因此而增加地主應付之款項，是依系爭契約之約定，縱然被告開立之統一發票金額為22,032,535元，其內所含之營業稅1,049,168元，即應由被告負擔。

㈡被告於106年12月29日交屋與原告時，提出「地主交屋清單」（下稱交屋清單），交由原告簽收，而依交屋清單整體觀之，係被告依約履行其交屋責任予合建之地主，包括提出建物及土地權狀、使用執照影本、保固書、水電圖、使用手冊等，以及結算項目相關憑據，互相交接並依約做最後結算。其上記載被告應給付原告之金額係分屋協議找補8,650,970元、租金補貼25,000元，扣除對開發票稅金1,049,168元、合建保證金62萬元、總登費及代書費16,022元、工程變更追加減款9,098元、公共基金31,665元、代收管理費33,100元、代墊款──地價稅1,721元、天然瓦斯安裝費127,912元，加總後應付原告款項為6,787,284元，有交屋清單在卷可稽（見卷第143頁）。然除本件訴訟爭執之「對開發票5%互易稅金1,049,168元」外，其餘項目均係依照系爭契約之約定，而依前開不爭執事項㈡所示，交屋清單備註欄所載文字，係著重於地主所取得房屋之坪數、建材是否符合系爭契約之約定，地主簽署交屋清單後即已驗收，對於上開事項不再爭執。而交屋清單雖記載「對開發票稅金1,049,168元」列於地主應補金額項下，然此項記載與系爭契約約定不符，交屋清

單復無兩造重新約定變更系爭契約約定之意思，自不能認為原告簽署交屋清單表示驗收系爭合建案之房屋之外，尚同意變更系爭契約原約定由被告負擔營業稅改由原告負擔。從而，被告執交屋清單記載「所有契約及補充協議書依本交屋清單結算完成，雙方同意不再主張任何權益」等語，主張原告同意營業稅款1,049,168元由原告負擔，並不再為任何爭執云云，不足採信。原告既無同意變更系爭契約約定營業稅由被告負擔之約定，則被告扣除該部分金額，僅給付原告6,787,284元，即屬無法律上之原因而受有利益，並致原告受有損害。

五、從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付1,049,168元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年8月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核符合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

民事第八庭　　法　官　林欣苑

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　　2　　月　　27　　日

書記官　范煥堂