臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第779號

原　　告　周進福
　　魏清德
共　　同
訴訟代理人　徐豐益律師
被　　告　冠德建設股份有限公司
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　吳俊昇律師
複　代理人　張竹君律師
　　許侑珊律師
　　吳哲銓律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108 年7 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國84年6 月19日將各自所有坐落臺北市○○區○○段0 ○段000 0000 0000 地號共三筆土地，權利範圍原告各1/3 （下合稱系爭土地），與被告簽訂合建房屋契約書（下稱原合建契約），兩造並於100 年5 月16日就合建案簽訂補充合建房屋契約書（下稱補充契約）。依約系爭土地地價稅於交地日後依兩造分配比例分攤，而兩造分配比例為原告52%、被告48%。又原告周進福、魏清德自86年起至101 年止，分別繳納地價稅共計新臺幣（下同）2,746,944 元、2,219,773 元，被告應分攤48%即1,318,533 元、1,065,491 元，然被告迄未支付。為此，爰依補充契約第5 條約定請求被告為給付等語，並聲明：　被告應給付原告周進福1,318,533 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。　被告應給付原告魏清德1,065,491 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

週年利率5％計算之利息。　原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯：依原合建契約之約定，原告本應返還合建保證金共200 萬元。而系爭土地因有訴訟案件爭訟數年，考量開發時程漫長，雙方於簽訂補充契約時，即協議先行結清86年至101 年間之地價稅，以被告應負擔之地價稅與原告依原合建契約原應返還之200 萬元合建保證金互抵，原告並重新出具土地使用權同意書予被告申請建造執照，並自102 年起改由被告代原告支付系爭土地地價稅。是原告再向被告請求86年至101 年之地價稅，自為無理由等語，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、兩造不爭執事項（見本院卷第179至181頁）：

兩造於84年6 月19日簽訂原合建契約，原告提供其等所有系爭土地參與被告之合建開發案。兩造並於100 年5 月16日就合建案簽訂補充契約、101 年7 月31日再簽訂合建房屋補充契約書。

兩造原合建契約第8 條第2 項約定：「地價稅：交地日前由甲方（即原告，下同）負擔，交地日後依雙方分配比例分擔。」；補充契約第5 條約定：「依原合建房屋契約書第8 條第2 項地價稅約定，交地日前由甲方負擔，交地日後依雙方分配比例分擔，實際金額於交屋時併入找補金額一次結算」。

原告周進福支付86年至101 年地價稅2,746,944 元予臺北市稅捐稽徵處；原告魏清德支付86年至101 年地價稅2,219,773 元予臺北市稅捐稽徵處。

㈠依兩造約定，86年至101 年地價稅應依雙方分配比例分攤。本件合建案，兩造分配比例為原告52％，被告48％。原告周進福已支付86年至101 年地價稅部分，被告分擔金額為1,318,533 元，原告魏清德已支付86年至101 年地價稅部分，被告分擔金額為1,065,491 元。

ē臺北市政府都市發展局於103年4月28日核發本合建開發案之建造執照，被告於107年3月2日取得使用執照。兩造嗣辦理驗交屋並於107年10月2日交屋結算。

被告於107年9月6日寄發冠字第1073258號函文告知原告，被告已支付86年至101年應付之地價稅。

四、得心證之理由：

依兩造契約約定，被告應分擔系爭土地86年至101年之地價稅，原告周進福部分，被告應分擔金額為1,318,533元；原告魏清德部分，被告應分擔金額1,065,491元，為被告所不爭執。兩造爭執事項為：本件被告應分擔地價稅是否已於兩造簽訂補充契約時結算完畢？原告周進福、魏清德依補充契約書第5條約定，分別請求被告給付1,318,533元、1,065,941元，有無理由（見本院卷第181頁）？茲敘述如下：

兩造就本件合建案已辦理驗交屋並於107年10月2日交屋結算（見不爭執事項ē）。而結算結果，被告應支付原告周進福67,557元、原告魏清德應支付被告992,623元，經原告簽署交屋結算明細確認在案，兩造亦依交屋結算明細找補完畢，有交屋結算明細（見本院卷第135、137頁）在卷可佐，原告亦未爭執上情。而「地價稅」之項目係原告上開所簽署結算明細中兩造結算項目之一，且依兩造補充契約第5條約定：「依原合建房屋契約書第8條第2項地價稅約定，…，交地日後依雙方分配比例分擔，實際金額於交屋時併入找補金額一次結算。」（見不爭執事項　）。則若86年至101年之地價稅兩造並未結清，原告理應於交屋時一併要求結算並要求被告支付，豈會未一併結算86年至101年之地價稅，而僅結算102年至106年之地價稅。且86年至101年之地價稅之金額共計為100餘萬許，原告應無可能同意簽署上開交屋結算明細及找補金額；甚且，就原告魏清德之部分，結算後之找補金額係原告魏清德需支付被告992,623元，且原告亦未爭執確已找補完畢。而若被告尚積欠原告魏清德地價稅1,065,941元，原告魏清德豈又會再給付被告992,623元。

再依原合建契約第6條第2項約定（見本院卷第21頁），原告應於合建房屋全部完成壹樓頂板並經乙方通知後及通知交屋時，分別無息返還合建保證金100萬元，即總共原告需返還共200萬元保證金。嗣於補充契約第4條約定：「乙方（即被告）依據84年6月19日所簽立之合作興建房屋契約書第6條約定已付保證金新台幣2,000萬元整，雙方同意甲方無需返還……」（見本院卷第29頁），即原告原需返還被告之該200萬元保證金嗣合意變更為無需返還乙節，為兩造所不爭執。而該200萬元保證金，與本件地價稅合計230萬元許確為相近，且原本地價稅一直為土地所有權人之原告所支付，然於102年間即改由被告先行代為支付，亦為兩造所不爭執，則被告抗辯：兩造協議先行結清86年至101年之地價稅，以被告應負擔之地價稅與原告依原合建契約原應返還之200萬元合建保證金互抵，自102年以後之地價稅即約定改為由被告先行支付等語，實屬有據。至於原告雖主張：原合建契約簽訂後，被告遲遲無法開工，依原合建契約第7條規定，被告需擔付高額違約責任。被告要求原告不追究遲延責任，兩造始於補充契約約定無需返還該200萬元保證金等語。惟據被告陳明：若依原合建契約第7條規定計算違約金，從簽約日（84年6月19日）算至簽訂補充契約（100年5月16日）之日為2億多元等語（見本院卷第172頁），原告亦不爭執依契約所計算出之上開金額（見本院卷第181頁），則2億多元與保證金200萬元，實有相當大之金額落差。再原告所主張之被告違約情事，據被告稱：當時係訴外人幸林建設股份有限公司主張在合建基地內有地上物權利，兩造彼此主張互有違約，故最後兩造彼此妥協互相不主張違約而簽訂補充契約等語，原告亦稱：實際上雙方對於到底是誰違約，後來在補充契約時就互相不追究等語（見本院卷第181頁）。則衡酌上所述，兩造於交屋時已結算「地價稅」之項目並已找補金額完畢，86至101年之地價稅金額與200萬元確屬相當，原告所主張之被告違約依契約計算為2億多元之情形

，金額與200 萬元顯有重大差異，且兩造當時對於係何人違約亦表示互相不追究，以及102 年起即改由被告先行支付地價稅等情，則被告抗辯：於兩造簽訂補充契約時，就本件原告所請求之地價稅，兩造間已有與原應返還200 萬元之合建保證金互抵，而不再相互請求之合意等語，應為可採。則原告周進福、魏清德依補充契約第5 條約定，分別請求被告給付1,318,533 元、1,065,941 元，自為無理由。

五、綜上所述，原告周進福、魏清德依補充契約第5 條約定，分別請求被告給付1,318,533 元、1,065,941 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之請求既無理由，其假執行之聲請即失所依據，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　27　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　108　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　王曉雁