

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第715號

原告 柳金柱
柳丁海
柳丁川
陳素霞
柳育銘
柳育弘

共同

訴訟代理人 郭家駿律師

被告 床的世界股份有限公司高雄分公司

法定代理人 陳英傑

被告 林淑惠

共同

訴訟代理人

吳啓源律師

陳欣怡律師

李榮唐律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，本院於民國111年12月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣捌拾壹萬貳仟參佰玖拾參元，及自民
國一一一年一月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告柳金柱等6人於民國95年間將共有門牌號碼
高雄市○○區○○路000○000號房屋（下合稱系爭房屋）之
1樓部分及夾層全部出租予被告床的世界股份有限公司高雄
分公司（下稱床的世界）使用，由被告林淑惠擔任連帶保證

01 人，約定每5年簽訂租約1次，最新租約期間為105年3月20日
02 起至110年3月19日止（下稱系爭租約）。系爭租約屆期，床
03 的世界未再續租。系爭房屋夾層營業用房屋稅3%之數額依約
04 應由床的世界全部負擔，系爭房屋1樓承租範圍稅率由自用
05 房屋稅1%增加為營業用房屋稅3%，增加之2%房屋稅之數額依
06 約由原告及床的世界各負擔1%，系爭房屋之房屋稅單均寄予
07 原告，俟原告支付後，再與床的世界結算，惟自103年度起
08 尚未結算。床的世界經理葉耀允於110年4月14日取回押金支
09 票，並在支票影本上簽名承諾待床的世界出帳後，即給付依
10 約應負擔103年度至110年度3月份房屋稅之數額，但床的世
11 界迄未給付，原告委託律師函催床的世界給付未果，原告自
12 得依系爭租約法律關係及民法第179條規定，請求被告連帶
13 給付代墊房屋稅之數額如附表所示共新臺幣（下同）812,39
14 3元。原告前聲請調解（本院111年度雄司調字第207號）不
15 成立在案。為此，提起本件訴訟等情。並聲明求為命被告應
16 給付原告812,393元，及自調解聲請狀送達翌日起至清償日
17 止，按週年利率5%計算利息之判決。（原告減縮應受判決事
18 項聲明部分，茲不再贅述）

19 二、被告則以：系爭租約於105年5月13日簽訂時，夾層因漏水不
20 堪用，即約定夾層部分不含租金，床的世界已無承租夾層，
21 自無庸再負擔夾層部分之房屋稅款。床的世界領回押金支票
22 之空白處亦由原告柳丁海及被告葉經理簽名確認，床的世界
23 還有房屋稅還未支付，刪除「101至 年之夾層房屋稅」記
24 載。縱認床的世界應負擔租賃物之房屋稅款，而此屬定期給
25 付租金一部分，原告請求103年至106年房屋稅部分，已罹於
26 時效，自得拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之
27 訴。

28 三、兩造間之不爭執事項：

29 (一)本件原告請求遲延利息之起算日為調解聲請狀繕本送達翌日
30 即111年1月28日。（111年8月23日言詞辯論筆錄第2頁，訴
31 卷頁36）

01 (二)原告與床的世界簽訂系爭租約，由林淑惠為床的世界之連帶
02 保證人。（被告111年9月16日答辯狀第2頁，訴卷頁45）

03 (三)如原告主張為有理由者，則自103年起至110年，依100年4月
04 29日至105年3月19日租約及系爭租約，應由床的世界負擔之
05 房屋稅數額如附表（即原告111年10月6日準備書狀第3頁附
06 表，訴卷頁63）所示總計812,393元、系爭房屋1樓、夾層分
07 別於各該年因營業使用被課徵增加應負房屋稅之數額，及應
08 由床的世界攤付房屋稅之數額。（111年11月10日言詞辯論
09 筆錄第2頁，訴卷頁100；111年12月8日言詞辯論筆錄第2至3
10 頁，訴卷頁132至133）

11 四、爭點：

12 (一)兩造於105年5月13日簽訂系爭房屋之系爭租約前或當時，是
13 否曾約定承租範圍不含夾層？有無約定夾層部分被課徵如附
14 表所示之房屋稅數額應由被告分擔？

15 (二)原告依系爭租約法律關係及民法第179條規定，請求被告連
16 帶給付有關係爭房屋於103至110年1樓部分因營業使用而被
17 課徵增加之房屋稅如附表所示數額，及有關係爭房屋夾層部
18 分被課徵房屋稅如附表所示數額，被告為民法第126條所定
19 時效之抗辯，有無理由？床的世界受僱人葉耀允在返還押金
20 支票上註記「還有房屋稅還未支付給出租方，於承租方公司
21 出帳後及支付給出租人」（雄司調卷頁25），被告是否因承
22 認而拋棄時效利益？

23 五、本院判斷：

24 (一)查系爭租約第1條約定，原告僅以系爭房屋如附圖所示1樓部
25 分出租予床的世界經營之用；夾層部分，不含租金，若有產
26 生任何相關法律之問題或稅務，均由床的世界負完全責任，
27 原告一概不負責。又系爭租約第7條第1款約定，營業上必要
28 之稅捐、1樓夾層房屋稅由床的世界自行負擔；1樓自用住宅
29 房屋稅由原告自行負擔等各情，有系爭租約為證（雄司調卷
30 頁17、18）。足徵原告主張：夾層未出租，非承租範圍，被
31 告無償使用而增加之稅金，約定由被告負擔等語（111年8月

23日言詞辯論筆錄第5頁，訴卷頁39；111年12月29日辯論意旨狀第2頁，訴卷頁201），核與系爭租約所定相符。矧以，觀諸原告提出被告不爭執形式真正（111年11月10日言詞辯論筆錄第1頁，訴卷頁99）之兩造於100年4月29日簽訂並經公證之系爭房屋店面租賃契約書（租期於100年4月29日起至105年3月19日止），其第1、7條亦有相同約定（訴卷頁75、76），益證原告此部分主張屬實。

(二)被告抗辯：床的世界早已表明不再使用夾層，夾層不在承租範圍，原告本應自行申請變更夾層為非營業使用房屋稅，不應由未使用夾層之被告負擔云云，為原告所否認。據證人即被告之經理葉耀允結證稱：夾層只有現場的裝潢與被水滴爛掉的家具產品，就是展品被水滴到爛掉的家具放在那邊等語（111年12月8日言詞辯論筆錄第12頁，訴卷頁142）；暨證人即仲介人員吳怡德結證稱：租期屆滿前，我帶客戶去現場看房屋現況兩次，現場還在營業，柳金柱跟現場人員打過招呼，才帶我們上去察看夾層，1樓賣場與夾層間之樓梯沒有阻攔或區隔，任何人都能走上去的樣子，夾層內有一些床（含床墊與床架）跟枕頭等語（111年12月8日言詞辯論筆錄第14至15、17至19頁，訴卷頁144至145、147至149）。顯見被告於系爭租約租期屆滿前，仍繼續使用夾層堆放其物，至為明灼。故被告此部分所辯系爭租約簽訂前或當時，已不再使用夾層云云，殊與事實不符。是以，縱認原告為系爭房屋之所有權人，可依房屋稅條例相關規定，向稅捐稽徵機關申請就夾層部分按非營業使用課徵房屋稅，但床的世界並未移除夾層內放置與其營業有關之物，原告亦無從為之。

(三)準此以言，依系爭租約及100年4月29日所簽訂店面租賃契約書第7條第1款約定，床的世界自應負擔於103至110年如附表所示房屋稅之數額總計812,393元，為兩造所不爭執，已如前述。

(四)被告辯稱：原告為系爭房屋所有權人，為房屋稅之納稅義務人，其係履行自己公法上義務而繳納房屋稅，非為床的世界

代繳，被告並無因此受利益，原告不得依不當得利法則請求被告返還云云，為原告否認。兩造既於100年4月29日所簽訂店面租賃契約書及系爭租約明定營業上必要之稅捐、1樓夾層房屋稅均由床的世界負擔，詳如前述，核非由床的世界代繳系爭房屋之房屋稅至明。是就如附表所示系爭房屋營業上必要之營業用房屋稅及1樓夾層房屋稅總計812,393元，自應由床的世界於原告依法繳納後依約給付原告，並由連帶保證人林淑惠負連帶給付之責。

(五)被告復抗辯：原告以系爭租約由被告繳納房屋稅，依房屋稅條例第4條第3項規定及財政部48臺財稅發字第01035號令，租賃兩造約定由承租人代繳房屋稅，與支付現金租金性質相同，可抵扣房租；而房屋稅為每年核課，依次發生，應適用民法第126條5年短期消滅時效之規定，故系爭房屋1樓及夾層之103至105年間房屋稅數額，均已罹於時效，被告拒絕給付云云，為原告所否認。兩造於100年4月29日所簽訂店面租賃契約書及系爭租約明定營業上必要之稅捐、1樓夾層房屋稅均由床的世界負擔，核非由床的世界代繳系爭房屋之房屋稅，悉如前述，則與被告所辯房屋稅條例第4條第3項規定或財政部48臺財稅發字第01035號令旨無涉，自與定期給付租金之性質迥異。是故被告此部分所辯，殊無可採。至被告所援用臺灣桃園地方法院106年度重訴字第135號民事判決，既非最高法院前判例，其原因事實亦核與本件有間，該民事判決見解，要無比附援引之必要。

(六)職是之故，原告請求被告依約負擔如附表所示房屋稅之數額乙事，其請求權之消滅時效，應依民法第125條所定之15年為之。無論本件訴訟前由原告於111年1月14日聲請調解（雄司調卷頁9之收狀章戳），或由原告於同年3月11日具狀提訴（審訴卷頁9之收狀章戳）而繫屬本院，原告請求如附表所示應由被告依約負擔如附表所示房屋稅之數額均未逾15年之時效期間，則床的世界受僱人葉耀允經理於110年4月14日在返還押金支票上註記「還有房屋稅還未支付給出租方，於承

租方公司出帳後及支付給出租人」(雄司調卷頁25)，被告是否因承認而拋棄時效利益之爭點，即無再予審究之必要。

六、綜上所述，床的世界應依兩造於100年4月29日所簽訂之店面租賃契約書及系爭租約第7條第1款約定，給付原告如附表所示房屋稅之數額，床的世界既未如數給付，林淑惠為連帶保證人，自應與床的世界連帶負給付之責。從而，原告依系爭租約法律關係及民法第179條規定，請求被告應給付如附表所示共計812,393元，及自111年1月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

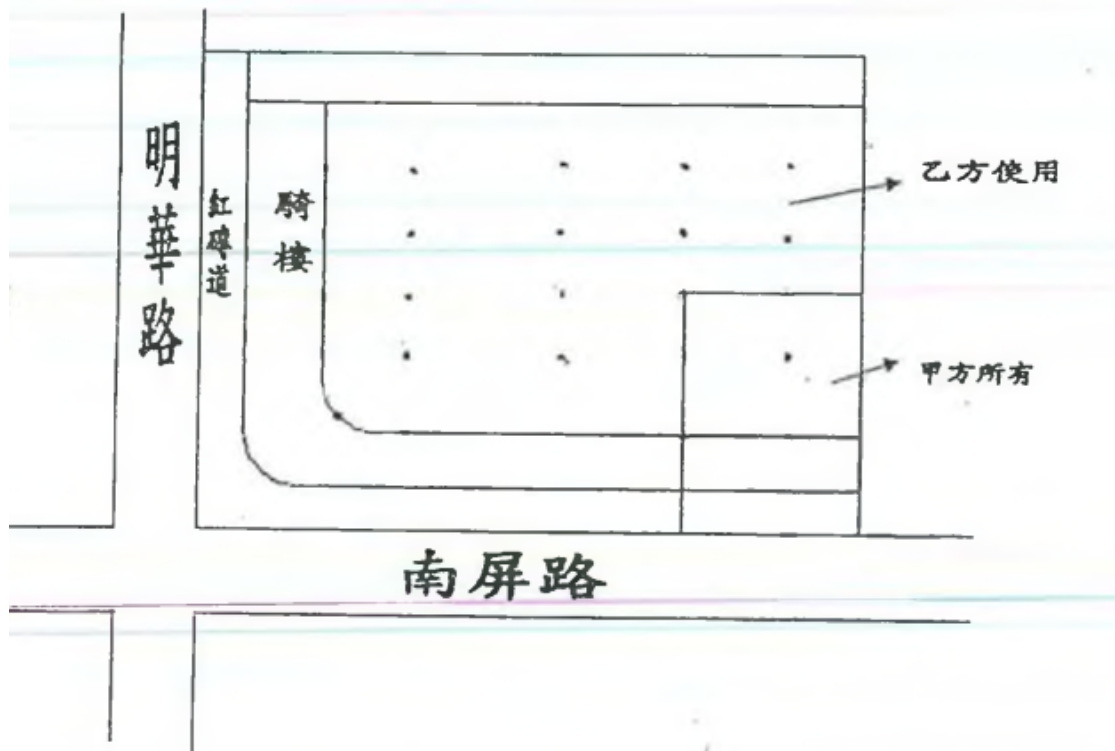
據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 19 日
民事第一庭 法 官 劉定安

附表：

年 度	556 號 一樓	一樓的 0.5%	556 號 夾層	556 號 被告負擔	558 號 一樓	一樓的 0.5%	558 號 夾層	558 號 被告負擔	總計
103	40,114	4,870	39,328	44,198	45,813	7,636	47,230	54,866	99,064
104	42,685	5,182	41,694	46,876	48,750	8,125	50,270	58,395	105,271
105	42,169	5,120	41,205	46,325	48,165	8,027	49,680	57,707	104,032
106	41,656	5,057	40,713	45,770	47,577	7,930	49,223	57,153	102,923
107	43,562	5,352	43,186	48,538	50,346	8,391	51,961	60,352	108,890
108	43,537	5,285	42,573	47,858	49,716	8,286	51,328	59,614	107,472
109	42,988	5,218	42,043	47,261	49,086	8,181	50,695	58,876	106,137
110	34,701	3,863	31,140	35,003	36,344	6,057	37,545	43,602	78,605
合計									812,393

附圖：



02 以上正本係照原本作成。

03 如對本判決不服，應於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
04 出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日

07 書記官 陳鈺甯