

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第578號

原告 林祺義

被告 陳美榮

訴訟代理人 林仕訪律師

上列當事人間返還房屋稅等事件，本院於民國113年12月19日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時，原聲明：「一、依據(銘鼎聯合法律事務所)函。二、本人日前曾提供帳號請被告匯款，卻沒有得到回應辦理。三、本人依法對被告求償原有稅金三倍之價金新臺幣(下同)1,000,000元。四、請貴院依法仲裁，還本人公道。」。嗣於本院民國113年6月19日言詞辯論期日將前開聲明更正為：「一、被告應給付原告1,000,000元。二、訴訟費用由被告負擔。」，有該日言詞辯論筆錄在卷可稽(見本院卷第61頁)。經核原告所為聲明之更正，屬更正法律上之陳述，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於96年9月12日至104年8月30日、104年9月1日至105年8月31日、105年9月1日至106年8月31日、106年9月1日至109年8月31日、109年9月1日至110年8月31日向被告承租門牌號碼新竹縣○○市○○○路○段000號房屋(下稱系爭房屋)使用，並簽訂租賃契約(下合稱系爭租約)，惟依民法及「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，規定房屋稅金應由房屋所有權人負擔，房東不得在契約內將應負

01 擔之房屋稅、地價稅約定由房客支付，然原告承租系爭房屋
02 時，竟幫被告代繳房屋稅，被告應返還原告所代繳之房屋稅
03 335,000元之3倍價金，為此，爰依法提起本件訴訟，並聲
04 明：(一)被告應給付原告1,000,000元；(二)訴訟費用由被
05 告負擔。

06 二、被告則以：系爭租約內均分別與原告約定「房屋稅由乙方
07 (即原告)負責繳納」，是原告請求被告返還租賃存續期間
08 (即96年9月12日起至110年8月31日止)之房屋稅顯無理由。
09 又因110年8月31日後兩造已無租賃關係存在，111年5月1日
10 開徵之111年度房屋稅部分自當由被告負擔繳納(課稅期間為
11 110年7月1日至111年6月30日，是租賃關係已不存在之110年
12 9月1日至111年6月30日共計10月，即10/12之房屋稅為應由
13 被告負擔之部分)。然被告擬繳納111年度房屋稅時，卻經查
14 原告已為於另案(即本院110年度重訴字第187號遷讓房屋事
15 件)中主張租賃關係仍存續而私自繳納，是被告委請律師發
16 函與原告，請原告提供帳號予被告以利返還代繳之111年度
17 房屋稅。又依鈞院113年度司聲字第163號民事裁定主文「相
18 對人(即本件原告)應負擔之訴訟費用額確定為468,696元，
19 及自本裁定確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
20 之利息。」，被告爰主張以此抵銷應返還原告之111年度房
21 屋稅18,554元(計算式： $22,265 \times 10/12 = 18,554$)。至於原告
22 請求原有稅金三倍之價金(或3倍之違約金)顯乏依據，被告
23 不知請求權基礎為何，自無足採等語，資為抗辯。答辯聲
24 明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告以兩造間於96年9月12日起至110年8月31日止就系爭房
27 屋簽訂有系爭租約，有系爭租約在卷可按，並為兩造所不爭
28 執，堪信為真。原告主張系爭租約違反民法及內政部公告之
29 「房屋租賃定型化契約」不得記載事項第7點規定，被告應
30 給付原告為其所代繳之房屋稅額3倍價金共1,000,000元等
31 語，被告則以前揭情詞置辯。則本件爭點厥為：原告請求被

01 告給付1,000,000元有無理由？

02 (二)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
03 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。中央主管機關為預
04 防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，
05 得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事
06 項，報請行政院核定後公告之，消費者保護法第2條第7款、
07 第17條第1項定有明文。而「住宅租賃定型化契約應記載及
08 不得記載事項」，係中央主管機關內政部依消費者保護法第
09 17條之授權而制定公告，是依消費者保護法之規定，自以締
10 約之一方為企業經營者，一方為消費者，方有適用之餘地。
11 又按租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項規定：「租賃
12 契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定」，而參諸
13 立法理由，所謂非具消費關係之住宅租賃契約，如出租人非
14 為企業經營者，或承租人為企業經營者而非消費者之情形，
15 無消費者保護法之適用。

16 (三)經查，本件被告為自然人，並非企業經營者，則依上開解釋
17 意旨，不論原告承租系爭房屋係為營業用或住宅用，兩造間
18 所訂立之系爭租約並無上述消費者保護法及「住宅租賃定型
19 化契約應記載及不得記載事項」之適用餘地。是原告以系爭
20 租約違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」不
21 得記載事項第7點之規定，主張被告應返還代繳之房屋稅云
22 云，自無足採。

23 (四)另參諸兩造就系爭房屋已陸續簽訂5次租賃契約，觀其契約
24 內容載有印刷或手寫之「地價稅由甲方負責；水電房屋稅及
25 營業上必需繳納之稅捐由乙方負擔。」、「房屋稅捐由乙方
26 負擔」、「房屋稅由乙方負責繳納」、「印花稅各自負責，
27 房屋之捐稅由乙方負擔」等語(見本院卷第35至55頁)，可知
28 該約定係兩造於訂立租賃關係時所提出之個別磋商條件，即
29 經由約定方式將房屋稅轉嫁予原告負擔，此為兩造之契約自
30 由，原告如對個別磋商條件不同意，亦有決定是否締約之自
31 由，原告既已簽訂系爭租約，即應受約定拘束繳納承租期間

01 之房屋稅。從而，原告於本件主張被告應返還為其代繳之房
02 屋稅云云，為無理由，不予准許。

03 (五)又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
04 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1
05 項前段定有明文。經查，自110年8月31日起兩造之租賃關係
06 已不存在，原告已繳納系爭房屋111年度房屋稅22,265元，
07 為兩造所不爭執，又111年度房屋稅開徵日期為110年7月1日
08 至111年6月30日，是租賃關係已不存在之110年9月1日至111
09 年6月30日共計10個月之房屋稅18,554元(計算式： $22,265 \times 1$
10 $0/12 = 18,554$)為應由被告負擔之部分，自不待言。又被告
11 以對原告取得確定訴訟費用額之468,696元(即本院113年度
12 司聲字第163號民事裁定，見本院卷第57至58頁)，則被告以
13 該債權與本件原告之請求相互抵銷，於法有據，經抵銷後，
14 原告已無餘額可得請求。

15 四、綜上所述，原告請求被告給付1,000,000元，為無理由，應
16 予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
19 逐一論列，附此敘明。

20 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

22 民事第一庭 法官 高上茹

23 以上正本係照原本作成。

24 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(須
25 附繕本)；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

27 書記官 陳筱筑