

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度簡上字第7號

上訴人 新竹市政府

法定代理人 邱臣遠

訴訟代理人 彭建寧律師

複代理人 李宗哲律師

被上訴人 快麗屋股份有限公司

法定代理人 鄭郭汶

訴訟代理人 李林盛律師

上列當事人間分擔地價稅費用事件，上訴人對於民國113年10月15日本院新竹簡易庭113年度竹簡字第457號第一審判決提起上訴，本院於民國114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張之上訴事實及法律依據，除與原審相同茲予引用外，另補稱：

(一)、兩造間並無土地租賃契約，被上訴人並未給付上訴人租金或相當於租金之對價。新竹市○○段○○段0地號及1-46地號土地（下稱系爭土地）為公有土地，依土地稅減免規則第7條第1項第1款規定，供公共使用之土地，原則上免徵地價稅，卻因為被上訴人前手鄭蔡招琴在系爭土地上興建新竹市○○路00號建物（包括地下室、地上2樓至6樓）、訴外人洪鄭錦文亦在系爭土地上興建新竹市○○路00號建物，才導致應課徵地價稅。上訴人須編列預算繳納地價稅，被上訴人未付租金卻使用系爭土地建屋，又拒絕分攤地價稅，對上訴人顯失公平。

(二)、被上訴人前手鄭蔡招琴與上訴人於63年9月19日簽訂之合約

01 書（原審卷第40-44頁，下稱系爭合約書）第七條約定「通  
02 巷土地應繳稅課，甲、乙雙方按建物層數均攤負擔，乙方應  
03 依照甲方通知限繳日期繳納分攤額，逾期繳納時應按繳納當  
04 時台灣銀行放款利率加收逾期息。」故系爭通巷應納之地價  
05 稅由「兩造共同分攤」，自非租金。且第七條未約定乙方  
06 「每年」應繳地價稅予甲方，實際上，係由上訴人先行代墊  
07 後，再向被上訴人請求償還，故不屬於民法第126條「利  
08 息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之  
09 定期給付債權」，自不適用5年消滅時效期間。上訴人不論  
10 依系爭合約書第七條約定，或追加依民法第179條不當得利  
11 規定，向被上訴人請求償還地價稅，均應適用15年消滅時效  
12 期間，且時效起算日為「甲方通知限繳日期」屆滿後。被上  
13 訴人自76年起即未分擔地價稅，上訴人已提出80年至111年  
14 地價稅均已完納之證明（原審卷第57頁即簡上卷第69頁），  
15 被上訴人既不爭執98年至112年間應分擔地價稅之計算式正  
16 確（詳如原審卷第179-181頁），則被上訴人應給付98年至1  
17 12年應分攤地價稅共338,263元。

18 (三)、另一建物（新竹市○○路00號）所有權人即訴外人洪鄭錦文  
19 使用新竹市○○段○○段0地號應分攤地價稅，亦係在收受  
20 上訴人財政處製發之繳款通知單後如數繳納，茲補提通知單  
21 1紙為證（簡上卷第31頁），上訴人一次收取64年至72年之  
22 地價稅，可見要何時收取，是由上訴人決定，而非必須逐年  
23 收取。

24 (四)、是以，原審認定兩造間有租地建屋法律關係，及分擔地價稅  
25 請求權適用5年時效，均有違誤，應予廢棄。上訴聲明：(1)  
26 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行  
27 之聲請，均廢棄。(2)被上訴人應再給付上訴人225,509元，  
28 及自113年3月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)  
29 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔（簡上卷第25頁）。

30 二、被上訴人主張之事實及法律依據，除與原審相同茲予引用  
31 外，另補稱：

01 (一)、就程序部分，兩造間有租地建屋契約即系爭合約書，此為上  
02 訴人於原審起訴時所主張，並引用民法第426條之1「租用基  
03 地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，  
04 對於房屋受讓人，仍繼續存在。」為由，依系爭合約書第七  
05 條請求被上訴人分擔地價稅（原審卷第15頁）。上訴人迨至  
06 第二審始追加請求權基礎包括民法第179條不當得利返還請  
07 求權，為訴之變更追加，被上訴人不同意。

08 (二)、被上訴人分擔地價稅係屬租地建屋之租金或屬一年期定期給  
09 付性質（地價稅每年課徵），依民法第126條規定，請求權  
10 時效為5年。系爭通巷係供民眾出入東門市場使用已達40、5  
11 0年以上，被上訴人以為依土地稅減免規則第7條第1項第1款  
12 規定，供公共使用之土地地價稅全免，上訴人多年來亦從未  
13 提示稅捐稽徵書及通知被上訴人分攤，上訴人怠於行使權  
14 利，故被上訴人依法行使時效抗辯，拒絕給付。

15 (三)、縱使第二審法院認定上訴人得追加請求權基礎，然上訴人依  
16 民法第179條請求不當得利仍無理由。上訴人出租系爭通巷  
17 所在土地予被上訴人建屋使用，對被上訴人僅有分擔地價稅  
18 請求權，並無不當得利請求權與之競合可得選擇行使之情形  
19 存在，則其於分擔地價稅請求權罹於時效後，無行使不當得  
20 利請求權之餘地。已罹於消滅時效之租金利益，不得依不當  
21 得利之法則請求返還，亦為最高法院確定之見解，否則短期  
22 時效制度即不具任何意義。

23 (四)、除分擔地價稅外，被上訴人之前手鄭蔡招琴於房屋改建完成  
24 後，另有依系爭合約書提供樓上建物外牆予上訴人施設「東  
25 門公有零售市場」之大型銅字招牌（原審卷第47頁），亦屬  
26 使用系爭土地之對價，本件自屬租地建屋契約，而非無權占  
27 有。並答辯聲明：(1)上訴駁回。(2)第二審訴訟費用由上訴人  
28 負擔（簡上卷第141頁）。

29 三、本院之判斷：

30 (一)、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內  
31 應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律

01 上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第45  
02 4條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依同  
03 法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。經  
04 查，兩造在本院審理時之攻擊或防禦方法均與在原審提出者  
05 相同，依上開法條規定，自得引用第一審判決關於事實之記  
06 載。而本院對此部分攻擊或防禦方法之意見及法律上之意  
07 見，亦與第一審判決理由相同，爰亦引用第一審判決關於理  
08 由之記載。以下僅就兩造在第二審提出之新攻擊或防禦方法  
09 加以判斷。

10 (二)、按於第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為  
11 之，但第255條第1項第2款至第6款情形不在此限，民事訴訟  
12 法第446條第1項定有明文，上開規定於簡易事件第二審程序  
13 準用之。經查，上訴人於原審依民法第426條之1、系爭合約  
14 書第七條，請求被上訴人分擔地價稅，迨至第二審追加民法  
15 第179條不當得利，核其請求之基礎事實同一，雖被上訴人  
16 不同意上訴人所為追加，仍應准許，先予敘明。

17 (三)、上訴人固主張兩造間並無土地租賃契約等語，然本院基於以  
18 下理由，認系爭合約書即為土地租賃契約：

19 1.按「因使用租賃物而支付之對價，即為租金，其約定之名稱  
20 如何，原非所問。上訴人使用系爭房屋，依調解結果，按月  
21 應給付被上訴人稻谷一百五十台斤，不得謂非使用房屋之對  
22 價，應不因其名為補貼而謂非屬租金性質。」（最高法院46  
23 年度台上字第519號原判例意旨參照）。再按「因使用租賃  
24 物而支付之對價，即為租金，其約定名稱如何並非所問。故  
25 使用他人之不動產而支付一定之對價者，即屬所謂租金。系  
26 爭土地自台灣光復後四十餘年均由被上訴人之父及被上訴人  
27 耕作，並由被上訴人繳納田賦、水利會費，而原所有人許定  
28 厚亦同意之，被上訴人嗣更交付許定厚租金，其金額雖屬不  
29 定，亦無定期，但被上訴人耕作占有使用系爭土地係屬有  
30 償，至堪認定。」（最高法院83年度台上字第2851號判決意  
31 旨參照）。準此，凡因使用租賃物而支付之對價，即為租

01 金，使用名稱如何在所不問。

02 2.本院觀諸系爭合約書第二條「乙方改建通巷上建築物二層以  
03 上後壁應無條件同意甲方連接市場通巷設置雨遮。」第三條  
04 「乙方所有通巷上之私有建物改建後其面臨中正路之牆壁全  
05 部同意無償永久供甲方設置市場牌樓，不得要求任何租金或  
06 補償。」第四條「乙方所有通巷牆壁及平頂應照現代建築法  
07 粉刷，並在平頂預留二盞電燈配管管道以供甲方裝設照明設  
08 備，又在牆壁預留線管二道供甲方設置牌樓照明引電之用，  
09 其配管應將平頂之照明及牌樓之投光燈配管相連接。」第九  
10 條「乙方如開設地下室時，願依地下室建築面積按最近公告  
11 地價三分之一額繳付甲方土地使用費。」綜上約定，可知被  
12 上訴人使用通巷土地建屋之同時，亦有提供私有建物之牆壁  
13 （包括後壁及面臨中正路之前壁）、平頂供上訴人使用，以  
14 設置雨遮、市場牌樓、電燈電線管道等，堪認被上訴人係有  
15 償使用通巷土地。

16 3.按「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」民法第42  
17 7條定有明文。地價稅之納稅義務人為土地所有權人即上訴  
18 人，本應由上訴人負擔，上訴人以系爭合約書第七條予以轉  
19 嫁由被上訴人分攤，亦應認係實質租金，縱使實質租金低微  
20 與土地價值顯不相當。

21 (四)、上訴人固又主張其分擔地價稅請求權應適用15年時效等語。  
22 然本院基於以下理由，認應適用5年時效：

23 1.按「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及  
24 一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使  
25 而消滅。」「消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為  
26 為目的之請求權，自為行為時起算。」「時效完成後，債務  
27 人得拒絕給付。」民法第126條、第128條前段、第144條第1  
28 項分有明文。

29 2.地價稅以每年8月31日為納稅義務基準日，由直轄市或縣  
30 （市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍  
31 異動通知資料核定，於11月1日起一個月內一次徵收當年地

01 價稅，土地稅法第40條定有明文。是以，本件地價稅自屬民  
02 法第126條規定「一年之定期給付租金債權」，而有5年時效  
03 期間之適用。上訴人依合約書第七條得向被上訴人請求分攤  
04 地價稅之「請求權可行使時」，即地價稅徵收期限屆滿後，  
05 應為每年12月1日起。

06 3.上訴人所提出訴外人洪鄭錦文依上訴人通知單一次繳納64年  
07 至72年地價稅部分（簡上卷第31頁），充其量只能認係民法  
08 第144條第2項情形，即請求權已經時效消滅，債務人仍為履  
09 行之給付，不得以不知時效為理由，請求返還。

10 (五)、系爭合約書即為土地租賃契約，業經本院審認如上，被上訴  
11 人即有權使用系爭通巷土地。上訴人對被上訴人僅有分擔地  
12 價稅請求權，而無不當得利請求權存在。故上訴人所為追加  
13 民法第179條請求權亦無理由。

14 (六)、綜上，原審判決認定兩造間有租地建屋法律關係，及分擔地  
15 價稅請求權適用5年時效，認事用法並無違誤，應予維持。  
16 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予  
17 駁回。

18 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
19 決結果不生影響，爰不一一論述。

20 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
21 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日  
23 民事第一庭 審判長法官 鄭政宗  
24 法官 黃致毅  
25 法官 陳麗芬

26 以上正本係照原本作成。

27 本判決不得上訴。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日  
29 書記官 涂庭姍