

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重簡字第279號

原告 小洪實業股份有限公司

法定代理人 洪慶輝

訴訟代理人 粘舜權律師

複代理人 鍾欣惠律師（已終止委任）

粘世旻 住○○市○○區○○路0段00號1樓

被告 劉博鈞 住○○市○○區○○街00號0樓之0

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年11月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾玖萬零玖拾陸元，及自民國一一二年
五月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告於起訴時聲明：被告應給付原告租金、百分之5營業
稅、汙水費及電梯維護費用共計新臺幣(下同)65萬4525元。
嗣於本院言詞辯論期日變更聲明：被告應給付原告60萬0496
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
之利息。合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准
許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國106年12月17日向原告承租門牌新北
市○○區○○路000號5樓(使用執照登記4樓。不包括：客

01 梯)(下稱系爭房屋)，租賃期間自107年1月10日起至112年1
02 月9日止，共計5年，每月租金8萬元，並由被告交付原告押
03 租金16萬元，約定被告於租賃期間應負擔汗水費、電梯維護
04 費用及租金5%之營業稅，兩造簽立廠房租賃契約書（下稱系
05 爭租約）。詎被告於系爭租約屆期後，仍積欠原告1個月即1
06 11年12月10日起至112年1月9日止之租金8萬4000元(含5%營
07 業稅)、自107年11月10日起至111年9月止之汗水費共計25萬
08 7496元、電梯維護費2萬7000元(計算式：每月450元×60個
09 月)、租金5%營業稅金23萬2000元(計算式：每月8萬0000元×
10 5%×58個月)，合計60萬0496元。為此，爰依系爭租約法律關
11 係提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告60萬0496元，
12 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息；(二)原告願供擔保，請准許宣告假執行。

14 二、被告則以：對於原告請求汗水費部分，原告汗水費處理費計
15 算方式及計算金額均未與被告進行核對，被告對於該計算金
16 額存有疑義，又對於原告請求營業稅5%部分，兩造當時係約
17 定每月租金8萬元。2個月押金16萬元，稅外加，個人承租不
18 報稅，如要報稅用公司名義簽訂租賃契約書，故被告以個人
19 名義承租不報稅，自不應負擔上開營業稅5%之金額，且被告
20 已清償最後一期之租金，另依照水利局帳單計算，原告用全
21 棟其他水錶的平均算法對被告不公平，因為其他用戶的用水
22 量更大，原告亦有遲繳紀錄等語置辯。並聲明：原告之訴駁
23 回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張被告向其承租系爭房屋，約定被告於租賃期間即10
26 7年1月10日起至112年1月9日止負擔汗水費、電梯維護費
27 用，兩造簽立系爭租約等情，業據提出系爭租約為證，且為
28 被告所不爭執，堪信為真。

29 (二)原告依民法第439條前段及系爭租約第3條約定，請求被告給
30 付積欠1個月租金(含5%營業稅金)及租賃期間短繳之租金5%
31 營業稅金，合計31萬6000元，有無理由？

01 1. 按承租人應依約定日期，支付租金。民法第439條前段定有
02 明文。又「租金：每月租金新臺幣：捌萬元整。(租賃稅額
03 外加)」，為系爭租約第3條前段約定明文。

04 2. 原告主張被告尚積欠111年12月10日起至112年1月9日共計1
05 個月租金加計5%營業稅計算之租金為8萬4000元，又被告應
06 補繳自107年1月10日起至111年11月9日止之每月租金以5%營
07 業稅計算之金額共計23萬2000元，合計為31萬6000元等語，
08 被告則辯稱最後1期租金已清償完畢，且兩造當時係約定每
09 月租金8萬元。2個月押金16萬元，稅外加，個人承租不報
10 稅，如要報稅用公司名義簽訂租賃契約書，故被告以個人名
11 義承租不報稅，自不應負擔上開營業稅5%之金額等語置辯。
12 經查，被告既有向原告承租系爭房屋，則依上開約定，被告
13 自應就支付每月租金含租賃稅額之金額予原告，雖被告以上
14 開情詞置辯，然被告並未提出任何證據足以證明確有清償最
15 後1期租金，且觀諸上開約定事項亦無記載如何免除租賃稅
16 額之條件，核與被告以個人名義或公司名義與原告簽訂系爭
17 租約無涉，自無法作為免除支付該租賃稅額之正當理由，參
18 以原告就系爭租約另案請求被告給付相當於租金之不當得
19 利，業經本院112年度重簡字第194號判決認定每月租金8萬
20 元應加計5%營業稅後，為8萬4000元，有該案號判決在卷可
21 參，是原告此部分請求，要屬有據，應予准許。

22 (三)原告依系爭租約第3條第2項後段約定，請求被告給付積欠60
23 個月之電梯維修費用，合計2萬7000元，有無理由？

24 按「……另乙方(即本件被告)每個月，應繳納電梯維修費
25 用：450元」，為系爭租約第3條第2項後段所明文。查原告
26 主張被告應繳納租賃期間之每月電梯維修費用，共計2萬700
27 0元(計算式：450元×60月)等語，復為被告所不爭執，是原
28 告此部分之主張，應予准許。

29 (四)原告依系爭租約第7條第1項第3款約定，請求被告給付汙水
30 處理費25萬7496元，有無理由？

31 按「工業區內管理費用自出租日起由乙方(即本件被告)負責

繳納含：(道路維護費、汙水處理費。)其計算方式為：用量乘於均價平均值計算。」，此為系爭租約第7條第3項所明定。經查，每月每度汙水處理費單價以該月汙水處理費除以用水總度數計算，且原告每月汙水處理費係繳納該棟大樓各層水表表號用水合計之度數即5個水錶(包含水表表號Z0000000000、Z00000000000、Z00000000000、Z00000000000及被告使用之水表水號Z0000000000K)等情，此為兩造所不爭執，參以原告所提出之Z00000000000、Z00000000000、Z00000000000、Z00000000000、Z00000000000K等之台灣自來水公司107年1月起至111年9月之繳費證明明細及經濟部工業局新北產業園區服務中心112年6月27日五股工服字第1125051396號函所檢附之原告自107年1月起至111年9月止之個月實際繳納汙水處理系統使用費明細等資料觀之，足認上開水表每月使用度數及每月實際繳納汙水處理系統使用費如附表一及附表二編號一所示，據此計算被告每月應負擔汙水處理費如附表二編號五所示共計24萬7096元，是原告於此部分範圍內請求，應予准許，超過此部分，難認有據，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約法律關係，請求被告給付59萬0096元(計算式：31萬6000元+2萬7000元+24萬7096元)，及自請求具體金額之民事準備書狀(一)繕本送達翌日即112年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，就被告敗訴部分，應依職權宣告假執行，則原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要，至原告所受敗訴部分之其餘假執行聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
三 重 簡 易 庭 法 官 王 凱 平

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
03 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
04 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日

06 書記官 楊家蓉

07 附 表 一
08

水表 號碼	Z00000000 00	Z00000000 000	Z00000000 000	Z00000000 000	Z00000000 00K	合 計
年/月	實用水度	實用水度	實用水度	實用水度	實用水度	
107/1	410	376	82	188	39	1095
2	350	317	80	182	53	983
3	252	317	44	380	46	1039
4	215	207	42	387	72	923
5	270	251	59	401	91	1072
6	301	295	106	436	108	1246
7	327	301	114	143	368	1253
8	275	358	166	52	528	1379
9	150	269	126	44	451	1040
10	153	271	133	43	427	1027
11	170	230	114	37	417	968
12	169	313	106	48	501	1137
108/1	145	250	84	35	417	931
2	150	267	93	37	418	965
3	305	269	97	38	359	1068
4	253	235	85	31	340	944
5	147	244	77	37	327	832
6	179	273	93	30	429	1004
7	181	250	111	38	413	993
8	141	204	117	27	397	886
9	178	306	145	40	456	1125

(續上頁)

01

10	168	57	114	0	361	700
11	261	37	101	12	423	834
12	309	21	39	0	375	744
109/1	346	13	6	0	342	707
2	302	77	5	0	336	720
3	398	17	9	8	358	790
4	175	13	8	0	335	531
5	242	8	4	1	365	620
6	173	33	131	0	254	591
7	180	54	0	2	313	549
8	204	84	14	3	391	696
9	239	200	32	0	392	863
10	241	24	111	0	358	734
11	238	23	124	0	347	732
12	318	24	148	0	335	825
110/1	324	43	137	0	265	769
2	195	169	142	4	251	761
3	241	37	171	14	230	693
4	177	57	168	23	168	593
5	296	45	179	28	205	753
6	286	102	223	75	236	922
7	552	73	258	5	255	1143
8	352	139	265	7	220	983
9	386	62	234	12	201	895
10	344	150	173	18	196	881
11	205	107	123	18	137	590
12	214	247	131	20	121	733
111/1	202	87	94	22	69	474
2	203	51	89	24	70	437
3	206	36	94	22	63	421
4	173	41	98	23	63	398

(續上頁)

01

5	177	44	101	25	88	435
6	183	46	54	31	107	421
7	197	54	19	24	165	459
8	213	69	26	24	175	507
9	245	66	33	26	164	534

02

附表二

03

編號	一	二	三	四	五
年/月	實際繳納污水處理系統使用費	使用總度數	每月每度污水費處理單價(元以下均四捨五入)	Z000000000K 實用度數	Z000000000K 應負擔費用
107/1	20594	1095	19	39	741
2	8135	929	8	53	424
3	9166	1039	9	46	414
4	11789	923	13	72	936
5	12614	1072	12	91	1092
6	13659	1246	11	108	1188
7	28054	1253	22	368	8096
8	24473	1379	18	528	9504
9	18329	1040	18	451	8118
10	21928	1027	21	427	8697
11	22988	968	24	417	10008
12	17489	1137	15	501	7515
108/1	17888	931	19	417	7923
2	19425	965	20	418	8360
3	18006	1068	17	359	6103

(續上頁)

01

4	20340	944	22	340	7480
5	16391	832	20	327	6540
6	21501	1004	21	429	9009
7	11120	993	11	413	4543
8	10064	886	11	397	4367
9	14404	1125	13	456	5928
10	10279	700	15	361	5415
11	8128	834	10	423	4230
12	9777	744	13	375	4875
109/1	9615	707	14	342	4788
2	8015	720	11	336	3696
3	9059	790	11	358	3938
4	6860	531	13	335	4355
5	5381	620	9	365	3285
6	7510	591	13	254	3302
7	8140	549	15	313	4695
8	11934	696	17	391	6647
9	17724	863	21	392	8232
10	14200	734	19	358	6802
11	12016	732	16	347	5552
12	14774	825	18	335	6030
110/1	16523	769	21	265	5565
2	16823	761	22	251	5522
3	12212	693	18	230	4140
4	11770	593	20	168	3360
5	13080	753	17	205	3485
6	17670	922	19	236	4484
7	13882	1143	12	255	3060
8	13615	983	14	220	3080
9	13273	895	15	201	3015
10	12515	881	14	196	2744

(續上頁)

01

11	7997	590	14	137	1918
12	10422	733	14	121	1694
111/1	7912	474	17	69	1173
2	6002	437	14	70	980
3	5668	421	13	63	819
4	4798	398	12	63	756
5	5251	435	12	88	1056
6	5291	421	13	107	1391
7	5707	459	12	165	1980
8	5273	507	10	175	1750
9	7741	534	14	164	2296
合計金額					247096
說明： 編號五之計算式：編號一/編號二＝編號三，編號三×編號四					