

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第867號

原告 李東昆

訴訟代理人 張玉希律師

被告 達宸工程實業股份有限公司

法定代理人 林金地

訴訟代理人 翁麗華

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾柒萬陸仟伍佰肆拾肆元，及自民國一一三年五月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾貳萬伍仟伍佰壹拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰壹拾柒萬陸仟伍佰肆拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：伊將名下坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）出租予被告，於民國110年9月23日簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自110年12月1日起至113年5月31日，每年租金新臺幣（下同）360萬元，被告並開立代為扣繳10%所得稅後面額324萬元，到期日分別為110年12月1日、111年12月1日之支票2紙，及面額162萬元，到期日為112年12月1日之支票1紙，作為給付租金之用，惟其中面額162萬元之支票經提示後遭退票，被告迄今尚積欠第三期租金180萬元及依系爭租約第6條約定，應由被告負擔而由伊代繳之111年、112年地價稅合計37萬6,544元

01 未給付，為此依系爭租約第4條、第6條、民法第439條、第2
02 33條規定提起本訴等語，並聲明：(一)被告應給付原告217萬
03 6,544元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
04 百分之五計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：被告確實有積欠原告租金及地價稅，然因臺北市
06 政府都市發展局（下稱臺北市都發局）於111年1月12日起即
07 勒令被告之場區停場，致被告從111年1月起至10月由臺北市
08 都發局納入管理，期間均停工無任何營收。被告為恢復營
09 運，於111年11月21日向臺北市都發局提出行政爭訟，目前
10 案件繫屬於臺北高等行政法院112年度訴字第921號設置土資
11 場事件，若該行政爭訟有結果，即會立刻償還積欠原告之地
12 租及地價稅等應付款項等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
13 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭租約影本、被告開立之票
16 號AG00000000、AG00000000，面額324萬元支票影本2紙；票號
17 AG00000000、面額162萬元支票1紙、退票理由單影本1紙；系
18 爭土地111年、112年地價稅課稅土地清單影本等件為證（見
19 本院卷第18-25頁），且為被告所不爭執（見本院卷第49頁
20 筆錄），自堪信原告之主張為真實。

21 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
22 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付
23 者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收
24 益季節終了時支付之。民法第439條定有明文。查系爭租約
25 第4條第2項約定：「第三年租金新台幣180萬元整。簽定租
26 約依法代扣10%即18萬元所得稅款，實際給付162萬元
27 整。」、系爭租約第6條約定：「因乙方（即被告）自占有
28 管理本土地時起至依本契約規定之方式點交返還時止，所發
29 生之事實或所為之行為，致甲方（即原告）被課徵地價稅
30 時，乙方應全數負擔。」被告承租原告所有之系爭土地，迄
31 今尚積欠原告第三期租金180萬元及應負擔之系爭土地111

01 年、112年之地價稅合計37萬6,544元未給付，經本院認定事
02 實如前。從而，原告依民法第439條規定及系爭租約第4條約
03 定，請求被告給付積欠租金180萬元，及依系爭租約第6條約
04 定，請求被告給付代墊之土地地價稅37萬6,544元，為有理由，應予准許。

06 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請求被告給付一定之金額，屬以支付金錢為標的，揆諸上開說明，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達即113年5月23日（見本院卷第30頁送達證書）之翌日起，按週年利率百分之五計算之遲延利息，為有理由。

19 四、綜上所述，原告依系爭租約第4條、第6條、民法第439條及
20 第233條第1項本文規定，請求被告給付217萬6,544元，及自
21 113年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由。

23 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

28 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 8 日
31 民事第二庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 7 月 8 日

書記官 潘 盈 筠