

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第1451號

原告 陳明雄
訴訟代理人 李尚宇律師
張綺耘律師

被告 宜潔環境科技有限公司

法定代理人 莊佩雯

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬貳仟壹佰壹拾壹元，及自民國一百一十二年八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟貳佰元，由被告負擔新臺幣壹仟肆佰伍拾貳元，及自本判決確定之翌日起至清償日止給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾參萬貳仟壹佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）28萬3,070元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行」，後於

01 民國113年1月11日具狀變更訴之聲明為：「(一)被告應給付原告
02 告29萬1,185元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
03 按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
04 執行」（見本院卷第173頁），核其上開變更請求部分，應
05 屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予准許。

06 二、原告起訴主張：原告與訴外人陳穆勳、陳文哲、丁俊元、葉
07 廷益為新北市新店區陽光段1175之3、1175之4、1175之5、1
08 175之6、1175之7地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，
09 經上開共有人同意，以原告為出租人代表，與被告簽訂系爭
10 土地租賃契約（下稱系爭契約），租賃期間為108年11月1日
11 至113年10月31日，每月租金新臺幣（下同）10萬5,000元，
12 並約定被告應依政府法定規定使用系爭土地，系爭契約第11
13 條並約定被告應負擔使用系爭土地所產生之稅賦，詎被告違
14 反土地稅法第22條農業區使用限作農業用地之規定，自108
15 年起將系爭土地鋪設水泥而未作農業使用，使系爭土地遭課
16 徵地價稅，依財政部函文所示，課徵田賦之農業用地在依法
17 辦理變更用地編定或使用分區前，變更非農業使用者，應自
18 實際使用之次年期改課地價稅，被告自108年起將系爭土地
19 供非以農業使用，即應自實際使用之次年期即109年起改課
20 地價稅，依系爭契約第11條規定，應由被告負擔使用土地產
21 生之地價稅，陳穆勳、陳文哲既已出具聲明書聲明委託原告
22 處理系爭土地出租事宜，是原告自得請求其及陳穆勳、陳文
23 哲自109年至111年遭追徵補納之地價稅共29萬1,185元（計
24 算式如附表一所載），被告自承將系爭土地部分轉租予第三
25 人林素華，依債之相對性原則，被告自應就系爭契約內容負
26 全責，被告轉租後與林素華間之內部關係與原告無涉，又系
27 爭契約由被告審閱後依其自由意思簽訂，不合於民法第247
28 條之1要件，爰依系爭契約第11條提起本件訴訟等語，並聲
29 明：(一)被告應給付原告291,185元，並自起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔
31 保，請准宣告假執行。

01 三、被告答辯略以：原告於108年10月以旱地名義出租系爭土
02 地，被告使用系爭土地並有向新北市政府環境保護局核備，
03 並依都市計畫法臺灣省施行細則第29條之1、都市計畫法新
04 北市施行細則第31條規定合法使用系爭土地，地價稅之納稅
05 義務人課徵對象應為原告，自應由原告負擔之，兩造簽約
06 時，原告未告知被告持有土地有數萬平方公尺，原告於108
07 年10月告知有150坪是出租給林素華，因礙於年紀懶的管理
08 多人，希望由被告當原告的頭代收，因此被告才會再跟林素
09 華簽約，被告與林素華契約的版本，也是原告所提供，故原
10 告於系爭契約存續期間，自行將系爭土地其中之150坪部分
11 轉租予林素華，每月租金10萬5,000元中已包含林素華費
12 用，由林素華匯付4萬5,000元予被告後，被告再連同自身給
13 付的6萬元合計10萬5,000元匯予原告，被告實際使用坪數僅
14 有78坪，原告要求被告負擔全部地價稅，並不合理，110年1
15 0月後，原告已改與林素華簽約，原告亦通知於110年10月後
16 被告只要付自己的部分，另被告拒絕給付以千分之35稅率計
17 算全部土地228坪之地價稅，最多僅願意負擔以稅率為千分
18 之10計算之地價稅，依被告計算，109年至111年之地價稅金
19 額合計為3萬735元，扣除被告111年12月20日給付之2,646
20 元，金額應為2萬8,089元。原告自行將持有之系爭租約隨意
21 塗改內容並作為證物，且系爭契約所載之金額與土地面積亦
22 為錯誤，又原告於契約存續期間將屬被告權益之土地另行出
23 租予第三人，應認兩造間108年10月24日簽訂之系爭契約為
24 無效，系爭契約係原告預定用於同類契約條款而訂定之契
25 約，內容規定加重被告責任且對被告有重大不利益，有顯失
26 公平情形，亦違反消費者保護法第17條及民法第247條之1規
27 定，應屬無效等語，並聲明請求駁回原告之訴、如受不利判
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 四、法院得心證的理由：

30 (一)兩造簽訂系爭契約，其中第2條約定「甲方（按：指原告）
31 所有座落：新店區陽光段1175-3、1175-4、1175-5、1175-

01 6、1175-7地號土地，全部租予乙方（按：指被告）」、第1
02 1條約定「凡因使用土地所必須支付之地價稅（依實際核課
03 稅額為準）、水電費、清潔費、管理費、二代健保補充保費
04 及其他因土地使用所必須支付之雜項費用，概由乙方負擔
05 擔」，有系爭契約在卷可查（見本院卷第151-152頁）。查
06 兩造簽署系爭契約時，系爭土地係原告、陳穆勳、陳文哲、
07 丁俊元、葉廷益共有，其中原告應有部分134,429分之75,51
08 2、陳穆勳應有部分134,429分之7,054、陳文哲應有部分13
09 4,429分之7,054、丁俊元應有部分134,429分之14,936、葉
10 廷益應有部分136,429分之29,873，另系爭土地之面積如附
11 表二所示，有系爭土地第一類謄本及異動索引在卷可查，先
12 為說明。

13 (二)按民法第427條所謂就租賃物應納之稅捐由出租人負擔並非
14 強制規定，當事人不妨為相反之約定（最高法院65年度台上
15 字第1119號判決意旨參照），是系爭契約本可約定被告負擔
16 地價稅。再者：

- 17 1. 按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服
18 務者，而消費者保護法所稱消費關係，則指消費者與企業經
19 營者間就商品或服務所發生之法律關係，消費者保護法第2
20 條第1款、第3款定有明文，查被告租用系爭土地，係用以停
21 放被告之資源回收車，堪認被告租用系爭土地係做營業使
22 用，核與消費者保護所稱消費關係不符，被告辯稱系爭契約
23 違反消費者保護法第17條，難認可採。
- 24 2. 再系爭契約並非住宅租賃，而係用以停放資源回收車，因此
25 住宅租賃契約應約定及不得約定事項、住宅租賃定型化契約
26 應記載及不得記載事項等法規中，有關不得約定稅捐由承租
27 人負擔之規定，於本件亦無適用餘地。
- 28 3. 又按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
29 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
30 無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
31 二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利

或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1固然定有明文，惟基於契約自主之法理，由當事人雙方基於追求最大利益之目的下，以其理性判斷選擇締約對象、締約條件。因此，除非當事人一方濫用其締約優勢地位，以違反誠信原則方式，締結對他方顯失公平之約款之情形，公權力始需介入外，否則司法權需就當事人因意思表示之合致內容予以尊重，此參民法第247條之1規定即明。是若契約約款尚未達明顯不公平、不相當之狀況，法律上均應承認其效力。揆諸上開說明，被告簽訂系爭契約，係基於自由意志為之，被告係為做營業使用而租用，倘認契約內容不合己意，本可另行尋覓其他地主承租，然仍同意簽署系爭契約，原告顯無濫用締約優勢地位逼迫被告續約之情形，且被告為資本額達100萬元之有限公司組織（見本院卷第31頁），其簽署系爭契約前理應已妥善評估各項風險，自不得與一般消費者相比擬，故被告援引民法第247條之1規定主張系爭契約有關地價稅之負擔為無效約定云云，自難採信。

(三)另原告於108年10月24日與被告簽署之系爭契約，其租賃範圍為系爭土地「全部」，業經本院引用契約內容如前，而被告又於108年11月20日與林素華簽署租賃契約，其第1條約定「甲方（按：指被告）所承租土地劃切割出150坪租予乙方」，約定租賃期間為108年11月16日至110年10月31日，有該租約在卷可查（見本院卷第163-164頁），可徵系爭契約關係乃原告將系爭土地之全部出租予被告，被告再將系爭土地中部分轉租予林素華，被告雖辯稱此係原告年老、懶管理多人，希望由被告當原告的頭代收等詞，惟被告既同意與原告簽約，並與原告就系爭土地全部發生租賃法律關係，自應就所簽署之簽約負契約義務，且查被告與林素華所簽租賃契約第11條，亦有林素華應負擔地價稅之約定，倘被告認不應由其負擔系爭土地全部地價稅，應於向原告給付後，另向林素華主張權利，而非逕行拒絕給付，被告上開辯解難認可

01 採。

02 (四)又陳穆勳、陳文哲雖非系爭契約當事人，然其等均係委託原
03 告出面出租系爭土地，並委託原告處理系爭土地一切事宜，
04 有該2人出具之聲明書在卷可按（見本院卷第233-235頁），
05 被告則稱：不爭執上開聲明書形式上真正，原告受陳穆勳、
06 陳文哲委託出租土地，被告於簽約時亦知悉等語（見本院卷
07 第283頁），則原告雖係以自己名義簽約，然實係包含陳穆
08 勳、陳文哲就系爭土地之應有部分一併與被告簽約，則系爭
09 契約第11條所稱地價稅，自應包含陳穆勳、陳文哲應繳納之
10 地價稅在內。

11 (五)惟自110年11月1日後，原告就林素華實際使用部分，已改與
12 林素華直接簽約，此為兩造所不爭（見本院卷第160-161、2
13 82頁），是被告辯稱原告亦通知於110年10月後被告只要付
14 自己的部分等詞，並非無據，雖原告並未與被告就系爭契約
15 簽署減縮租賃範圍之書面文件，然租賃契約本非要式契約，
16 則依上開情況，得認定於110年10月後，兩造已合意將林素
17 華使用部分排除於租賃契約之外，於此之後，原告自不得再
18 就林素華使用部分，依系爭契約第11條要求被告負擔地價
19 稅。又系爭土地之面積為406.65坪（計算式： 1344.29×0.30
20 $25 = 406.65$ ，小數點以下四捨五入），被告稱系爭土地面積
21 為228坪，依其書狀，實係以原告應有部分 $134,429$ 分之 $75,5$
22 12 計算而來（見本院卷第109頁， $406.65 \times 75,512 / 134,429 = 2$
23 88.42 ），另原告就系爭土地應有部分嗣後移轉至弘霖投資
24 股份有限公司名下，原告、被告及弘霖投資股份有限公司三
25 方簽署契約，亦稱被告租用面積為78坪，則所謂228坪，雖
26 與系爭土地之總免基不符，但應可以78坪相對於228坪之面
27 積比例，估算兩造於110年10月後之租賃範圍，是110年10月
28 後兩造就系爭土地之權利義務，應減縮為原來的 228 分之 7
29 8 ，亦堪認定。

30 (六)又系爭契約第11條之約定目的，乃在於將公法上應負擔之地
31 價稅，於私法領域轉移至承租人承擔（此私法契約不影響所

有權人繳納之公法上義務），其重點在持有土地成本之移轉，則倘出租人嗣已非地價稅納稅義務人，自無從再以自己名義要求承租人負擔地價稅。又按土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人，土地稅法第3條之1定有明文。查原告就系爭土地之應有部分，已於111年4月19日以信託為由移轉登記至大興旺開發有限公司名下，有系爭土地異動索引在卷可查（見本院限制閱覽卷，嗣於112年3月24日又再移轉至弘霖投資股份有限公司），則自111年4月19日後，原告就系爭土地應有部分之地價稅，應由大興旺開發有限公司對外負公法上繳納稅捐之義務，原告於111年4月19日後既無需負擔地價稅，自無所謂持有土地成本之移轉可言，依前說明，於此之後自無從再請求被告負擔地價稅。

(七)又系爭土地使用分區為農業區，原係分別按一般用地稅率課徵地價稅及課徵田賦，然經新北市政府稅捐稽徵處於112年2月13日現場實地勘查，並調閱107年拍攝衛星影像圖及108年GOOGLE街景圖比對結果，系爭土地自108年起鋪設水泥未做農業使用，核與土地稅法第22條規定不符，應自109年起改按一般用地稅率課徵地價稅，原告、陳穆勳、陳文哲因而為新北市政府稅捐稽徵處以行政處分命補繳如附表一所示稅捐，有新北市政府稅捐稽徵處112年2月21日新北稅店一字第11252445283號函、109年至111年地價稅繳款書、法務部行政執行署臺北分署通知、陳文哲之地價稅課稅明細表在卷可考（見本院卷第19-30頁），被告雖辯稱最多僅願意負擔以稅率為千分之10計算之地價稅等詞，按地價稅係以類進稅率計算，土地稅法第16條定有明文（稅率為千分之15至55），亦即系爭土地於不同人名下，可能依不同稅率計算而有不同結果，然系爭契約第11條既稱「依實際核課稅額為準」，則被告所應負擔之地價稅，應以稅捐主管機關就系爭土地實際對原告、陳穆勳、陳文哲所課稅額認定，至於累進稅率應採何級距，則不影響被告應負擔之數額，被告辯稱應適用千分

01 之10，難認可採。

02 (八)按地價稅每年開徵一次，繳納期間為每年11月1日至30日，
03 課稅所屬期間為每年1月1日至12月31日，又兩造於110年10
04 月後之租賃範圍減縮為原來的228分之78，已如前述，則於1
05 10年11月課徵地價稅時，兩造就系爭土地之權利義務，應減
06 縮為228分之78，原告得請求給付之地價稅應同比例減少；
07 再111年11月課徵地價稅時，原告就自身部分已非納稅義務
08 人，亦如前述，而不得要求被告給付地價稅，則據此計算原
09 告，得依系爭契約第11條向被告請求給付之地價稅，為13萬
10 2,111元（計算式詳見附表三），就此範圍原告主張為有理
11 由，應予准許，逾此範圍則為無理由，應予駁回。

12 (九)被告雖辯稱其於111年12月20日匯付之2,646元應與扣除云
13 云，並提出對話紀錄為證（見本院卷第107頁），然該等對
14 話無法判斷匯款目的，且當時系爭土地尚未遭新北市政府稅
15 捐稽徵處命補稅，則該筆款項與本件地價稅有何關聯，不無
16 疑義而難以扣除，併此說明。

17 (十)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
19 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
20 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
21 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
22 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
23 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
24 分別定有明文。本件原告請求被告前述款項，屬於未定期限
25 債務，則原告於本件訴訟中，併請求自本件起訴狀繕本送達
26 被告（見本院卷第37頁）翌日即112年8月3日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

28 □從而，原告依據系爭契約第11條之法律關係，請求被告給付
29 13萬2,111元及自起訴狀送達翌日即112年8月3日起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾
31 此部分為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。依職權確定訴訟費用額為3,200元（第一審裁判費），由被告負擔1,452元，餘由原告負擔。

中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
書記官 涂寰宇

附表一

編號	共有人	年份	補徵稅額（系爭土地自免徵收土地變更為一般土地之稅額－原稅額＝補徵稅額）（新臺幣，單位元）	合計
1.	陳明雄	109 年	90,958	270,197
2.		110 年	91,281	
3.		111 年	87,958	
4.	陳穆勳	109 年	4,174	12,873
5.		110 年	4,010	
6.		111 年	4,689	
7.	陳文哲	109 年	24,269-21,634=2,635	8,115
8.		110 年	23,278-20,760=2,518	
9.		111 年	23,922-20,960=2,962	
上三人遭追徵之地價稅共計 291,185 元				

附表二

編號	土地	面積（平方公尺）
1	新北市○○區○○段0000○0地號土地	149.36

(續上頁)

01

2	新北市○○區○○段0000○0地號土地	298.73
3	新北市○○區○○段0000○0地號土地	70.54
4	新北市○○區○○段0000○0地號土地	755.12
5	新北市○○區○○段0000○0地號土地	70.54
	合計	1344.29

02

附表三

03

編號	共有人	年分	原告得請求金額 (新臺幣元)	計算式(小數點以下四捨五入)
1	陳明雄	109	90,958	無
2	陳明雄	110	31,228	$91,281 \times 78 / 228 = 31,228$
3	陳明雄	111	不得請求	無
4	陳穆勳	109	4,174	無
5	陳穆勳	110	1,372	$4,010 \times 78 / 228 = 1,372$
6	陳穆勳	111	1,604	$4,689 \times 78 / 228 = 1,604$
7	陳文哲	109	901	$2,635 \times 78 / 228 = 901$
8	陳文哲	110	861	$2,518 \times 78 / 228 = 861$
9	陳文哲	111	1,013	$2,962 \times 78 / 228 = 1,013$
	合計		132,111	