

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第171號

原告 蔡清華

蔡清雯

共同

訴訟代理人 蔡坤旺律師

沈哲慶律師

被告 上海老天祿食品有限公司

臨時管理人 李岳霖律師

訴訟代理人 謝旻桂律師

上列當事人間請求調整租金等事件，本院於民國113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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。原告起訴原聲明：（一）被告向原告承租坐落642、643、645及646地號土地上，門牌：臺北市○○區○○路00號及臺北市○○區○○路00號後面，面積：267.03平方公尺，平房一、二樓建物之租金，調整為每月新臺幣（下同）450,000元。（二）被告應給付原告蔡清華925,000元及自起訴狀送達日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）被告應給付原告蔡清雯1,525,000元，及自起訴狀送達日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（四）原告願供擔保，請准為假執行宣告。最後變更聲明為：（一）被告應給付原告蔡清華1,050,000元以及其中925,000元之部分，自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，另剩

01 餘125,000元之部分，自民事變更訴之聲明繕本送達之翌日
02 起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告
03 應給付原告蔡清雯1,650,000元以及其中1,525,000元之部
04 分，自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率百分
05 之5計算之利息，另剩餘125,000元之部分，自民事變更訴之
06 聲明繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算
07 之利息。（三）原告願供擔保，請准為假執行宣告。原告所
08 為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

09 二、原告主張：原告蔡清華、蔡清雯與訴外人蔡清國、蔡清弘4
10 人共有坐落於臺北市○○區○○路00號房屋1棟及同市區路
11 00號後面房屋（下合稱系爭建物），各共有人應有部分皆為
12 4分之1。蔡清國於民國89年間將系爭建物出租予被告，約定
13 每月租金70,000元，嗣於94年12月31日簽訂租賃契約書（下
14 稱系爭租賃契約書），約定租賃期間自95年1月1日起至96年
15 12月31日止，每月租金70,000元。上開租期屆至後，未續訂
16 書面契約，被告按不定期租賃方式使用系爭建物，並合意依
17 照會計師及國稅局評定標準提高租金數額。被告自106年1月
18 1日起以每月租金100,000元計算扣繳原告年度租賃所得
19 300,000元，自應按每月租金100,000元計算給付租金，但被
20 告未給付原告蔡清華108年1月1日至112年6月30日之租金，
21 原告蔡清華已另案訴請被告給付108年度之租金。被告亦未
22 給付原告蔡清雯107年1月1日至112年6月30日之租金。爰依
23 系爭租賃契約書第3條、民法第439條規定，請求被告給付原
24 告蔡清華109年1月1日至112年6月30日之租金、給付原告蔡
25 清雯107年1月1日至112年6月30日之租金，備位依民法第179
26 條規定請求給付等語，並聲明：如前述最後變更之聲明。

27 三、被告則以：被告不爭執與系爭建物共有人即原告蔡清華、蔡
28 清雯與蔡清國、蔡清弘4人間存在租賃契約關係。惟被告以
29 不定期契約方式繼續使用系爭建物，依民法第451條規定，
30 僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件）並
31 未隨同變更，租金數額應比照系爭租賃契約書之約定，為每

01 月70,000元，原告主張曾合意調漲租金，絕非事實。原告蔡
02 清華得請求之109年1月1日至112年6月30日租金至多為
03 735,000元，又被告就原告蔡清雯起訴時已逾5年即107年2月
04 9日以前之租金債權提出時效抗辯，原告蔡清雯得請求之107
05 年1月1日至112年6月30日之租金至多為1,131,550元。另被
06 告已代系爭建物共有人支付系爭建物坐落土地之租金及使用
07 補償費、房屋稅，並代墊原告蔡清雯個人之國民年金保險費
08 8期共16,562元，且兩造間租約已於112年6月30日終止，原
09 告蔡清華、蔡清雯應各返還押金35,000元予被告，原告因此
10 所受上開利益應返還被告，爰以被告對原告之前揭債權，於
11 原告得請求給付之數額範圍內行使抵銷。就原告蔡清華部分
12 抵銷之金額為其應分擔之110年4月至112年12月之國有財產
13 署土地租金及使用補償費856,536元、109年房屋稅5,282
14 元、111年房屋稅5,282元及應返還之押金35,000元，合計
15 902,100元。就原告蔡清雯部分抵銷之金額為臺灣高等法院
16 107年度重上字第801號民事判決認定被告代償106年、107年
17 度地租及系爭建物房屋稅合計1,657,744元中為原告蔡清雯
18 代償之107年度207,218元、被告另代償之108年度與110年4
19 月至112年12月之國有財產署土地租金及使用補償費各
20 174,145元、856,536元、109年房屋稅5,282元、111年房屋
21 稅5,282元、國民年金保險費16,562元及應返還之押金
22 35,000元，合計1,300,025元等詞，資為抗辯。並答辯聲
23 明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不
24 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 四、兩造不爭執事項

- 26 （一）原告蔡清華、蔡清雯與蔡清國、蔡清弘4人共有系爭建
27 物，各共有人持分均為4分之1。
- 28 （二）蔡清國與被告於94年12月31日簽訂系爭租賃契約，將系爭
29 建物出租予被告，約定租賃期間自95年1月1日至96年12月
30 31日止，每月租金70,000元。上開租期屆至後未續訂書面
31 契約，被告按不定期租賃方式使用系爭建物。

01 (三) 被告於112年5月17日函知原告蔡清華、蔡清雯與蔡清國、
02 蔡清弘4人，於112年6月30日終止系爭建物之租賃關係，
03 兩造間之租賃關係於112年6月30日終止。

04 (四) 原告蔡清華前以每月租金70,000元為計算基礎，訴請被告
05 給付105年至107年期間原告蔡清華持分部分之每年租金
06 210,000元，被告不爭執系爭建物出租人為蔡清華、蔡清
07 雯、蔡清國及蔡清弘等4位共有人，臺灣高等法院107年度
08 重上字第801號民事判決駁回原告蔡清華調整租金部分之
09 請求，嗣經最高法院以110年度台上字第332號裁定上訴駁
10 回確定在案。

11 五、經查：

12 (一) 被告承租系爭建物，曾於94年12月31日簽訂系爭租賃契約
13 書，於96年12月31日租期屆至後未續訂書面契約，被告按
14 不定期租賃方式使用系爭建物等事實，為兩造所不爭執。
15 按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
16 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，
17 民法第451條定有明文。又租賃契約依民法第451條規定更
18 新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他
19 條件）並未隨同變更。查系爭租賃契約書第3條約定租金
20 為每月70,000元，被告於系爭租賃契約書約定之租賃期限
21 屆滿後按不定期租賃方式使用系爭建物，依上開規定及說
22 明，租金未隨同變更，仍為原約定之每月70,000元。原告
23 主張兩造曾合意依照會計師及國稅局評定標準提高租金數
24 額云云，然為被告否認，自應由原告就其主張兩造於系爭
25 租賃期限屆滿後有提高租金數額為每月100,000元之事實
26 負舉證責任。原告提出被告106年度損益及稅額計算表、
27 原告蔡清華之財政部臺北國稅局108年度綜合所得稅結算
28 申報稅額試算通知書、財政部臺北國稅局113年1月12日函
29 等為證，並引用蔡清國、蔡清弘於另案即臺灣高等法院
30 112年度上易字第710號給付租金等事件於112年12月20日
31 所為證言為據。查被告106年度損益及稅額計算表、原告

01 蔡清華之財政部臺北國稅局108年度綜合所得稅結算申報
02 稅額試算通知書、財政部臺北國稅局113年1月12日函等僅
03 能證明被告稅務申報時製作之106年度損益及稅額計算情
04 形、申報扣繳之原告租賃所得數額為被告自行申報，暨財
05 政部臺北國稅局萬華稽徵所未核定被告申報之租金支出等
06 情，又蔡清國、蔡清弘於另案即臺灣高等法院112年度上
07 易字第710號給付租金等事件固證述被告申報租金數額之
08 依據，均難認系爭租約之出租人與承租人有原告所主張於
09 系爭租賃期限屆滿後合意提高租金數額為每月100,000元
10 之事實，原告此部分主張自難採信。被告不爭執未給付原
11 告本件請求期間之租金，原告依系爭租賃契約書第3條及
12 民法第439條規定請求被告按每月70,000元計算給付其持
13 分部分之租金，自屬有據。原告蔡清華得請求被告給付
14 109年1月1日至112年6月30日之租金數額為735,000元（計
15 算式：70,000元/月×42月×持分1/4＝735,000元），原告
16 蔡清雯得請求被告給付107年1月1日至112年6月30日之租
17 金數額為1,155,000元（計算式：70,000元/月×66月×持分
18 1/4＝1,155,000元），原告請求給付租金既有理由，其備
19 位依民法第179條規定請求給付相同期間相當於租金之不
20 當得利，即毋庸審究。

21 （二）被告就原告蔡清雯請求之起訴時已逾5年即107年2月9日以前
22 租金提出時效抗辯，原告則主張原告曾於111年11月15
23 日發函要求被告給付107年至發函日止之租金，依法時效
24 中斷，並於6個月內之112年2月10日提起本件訴訟，未罹
25 於時效等語。按消滅時效，因請求而中斷；時效因請求而
26 中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷，民法
27 第129條第1項第1款、第130條分別定有明文。原告主張曾
28 於111年11月15日發函要求被告給付107年至發函日止之租
29 金，業據提出函件、於111年11月23日送達被告之中華郵
30 政掛號郵件收件回執及被告111年11月29日回函等為證，
31 且為被告所不爭執。原告蔡清雯於112年2月10日提起本件

01 訴訟請求被告給付107年1月起之租金，依上開規定，未罹
02 於時效，被告所為時效抗辯，並無理由。

03 (三) 被告以前揭對原告之代墊款不當得利返還請求權債權、押
04 金返還請求權債權，主張與原告本件請求互為抵銷部分：

05 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
06 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，
07 應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及
08 最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條
09 第1項本文、第335條第1項分別定有明文。

10 2. 被告主張與原告蔡清華本件請求抵銷之代償110年4月至
11 112年12月之國有財產署土地租金及使用補償費856,536
12 元、109年房屋稅5,282元、111年房屋稅5,282元，合計
13 867,100元部分，業據被告提出財政部國有財產署自行
14 收納款項收據、財政部國有財產署北區分署國有土地租
15 金繳款通知書及蓋有收款章戳之繳款人收執聯、蓋有收
16 款章戳之臺北市稅捐稽徵處109年房屋稅繳款書與111年
17 房屋稅繳款書等為證。原告雖不爭執被告提出上開證物
18 之真正，惟主張依系爭租賃契約書第15條約定，系爭建
19 物之房屋稅由訂約之蔡清國負擔云云。查系爭租賃契約
20 書第15條約定：……房店屋之捐稅由甲方（按指出租
21 人，下同）負擔。又系爭建物之出租人除出名訂約之蔡
22 清國外，尚包括原告蔡清華、蔡清雯與蔡清弘，其租賃
23 關係存在於被告與系爭建物共有人即原告蔡清華、蔡清
24 雯及蔡清國、蔡清弘間，為兩造所不爭執。上開約定之
25 真意，自係指系爭建物之房屋稅應由出租人即原告蔡清
26 華、蔡清雯與蔡清國、蔡清弘4人負擔，原告辯稱應由
27 蔡清國1人負擔，不足採信。被告主張其對原告蔡清華
28 有此部分867,100元不當得利返還請求權債權之存在，
29 自屬有據。至於被告主張抵銷之35,000元押金返還請求
30 權債權部分，原告則主張未收到被告給付之押金。按系
31 爭租賃契約書第5條約定：乙方（按指承租人）應於訂

約時交於甲方140,000元作為押租保證金，……。被告自認上開約定之押租保證金140,000元係交付系爭租賃契約書所載出租人蔡清國，原告否認收受該押租保證金，被告復未舉證原告蔡清華有收受之事實，原告蔡清華既未收受，對被告自不負返還押租保證金之義務，難認被告對原告蔡清華有主張之35,000元押金返還請求權債權。被告應給付原告蔡清華租金735,000元，已如前述，原告蔡清華則應返還被告上開代償867,100元之不當得利，依前揭規定互為抵銷結果，原告蔡清華已無得請求被告給付之租金。

3. 被告主張與原告蔡清雯本件請求抵銷之臺灣高等法院107年度重上字第801號民事判決認定被告為原告蔡清雯代償之107年度部分207,218元、被告另代償108年度與110年4月至112年12月之國有財產署土地租金及使用補償費各174,145元、856,536元、109年房屋稅5,282元、111年房屋稅5,282元及國民年金保險費16,562元，合計1,265,025元部分，業據被告提出財政部國有財產署自行收納款項收據、財政部國有財產署北區分署國有土地租金繳款通知書及蓋有收款章戳之繳款人收執聯、財政部國有財產署北區分署111年5月5日函、蓋有收款章戳之臺北市稅捐稽徵處109年房屋稅繳款書與111年房屋稅繳款書、蓋有收款章戳之國民年金保險費繳款單及代收款專用繳款證明（顧客聯）等為證，並引用本院卷附之臺灣高等法院107年度重上字第801號民事判決為據。原告雖不爭執上開證物之真正，惟辯稱依系爭租賃契約書第15條約定，系爭建物之房屋稅由訂約之蔡清國負擔，且國有財產署對原告蔡清雯可主張之107年租金部分，已罹於民法第126條之5年短期時效，被告主張此部分抵銷無理由云云。查原告主張系爭建物之房屋稅應由蔡清國1人負擔，不足採信，已如前述。又國有財產署對原告蔡清雯可主張之107年租金債權請求權時效固為5年，

01 惟經被告代償後，被告對原告蔡清雯可主張之不當得利
02 返還請求權時效為15年，原告主張被告此部分請求已罹
03 於5年時效而不得請求，並無理由。被告主張對原告蔡
04 清雯有此部分1,265,025元不當得利返還請求權債權之
05 存在，自屬有據。至於被告主張抵銷之35,000元押金返
06 還請求權債權，原告蔡清雯否認收到押金，被告復未舉
07 證原告蔡清雯有收受之事實，原告蔡清雯對被告不負返
08 還押租保證金之義務，亦如前述，難認被告對原告蔡清
09 雯有主張之35,000元押金返還請求權債權。被告應給付
10 原告蔡清雯租金1,155,000元，已如前述，原告蔡清雯
11 則應返還被告上開代償之1,265,025元不當得利，依前
12 揭規定互為抵銷結果，原告蔡清雯已無得請求被告給付
13 之租金。

14 六、綜上所述，原告依租賃契約關係雖得請求被告給付原告蔡清
15 華租金735,000元、給付原告蔡清雯租金1,155,000元，惟經
16 被告以對原告之前揭債權抵銷後，原告已無得請求被告給付
17 之租金。從而，原告蔡清華請求被告給付1,050,000元本
18 息，原告蔡清雯請求被告給付1,650,000元本息，均無理
19 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所
20 依據，應併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
22 後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

23 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 8 日
26 民事第八庭 法 官 謝宜伶

27 以上正本係照原本作成。

28 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。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 8 日
31 書記官 張韶恬