

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第12712號

原告 陳淑華

訴訟代理人 蕭元亮律師

被告 立馬行銷股份有限公司

法定代理人 楊佩樺

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣117,064元，及自民國110年5月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,220元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣新臺幣117,064元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序部分：按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條規定明確，兩造既於雙方簽立之房屋租賃契約第14條、第10條分別合意約定由本院管轄，本院自有管轄權。

二、原告主張：

(一)兩造於民國109年1月13日間，簽立109年1月13日之房屋租賃契約（下稱租約1），約定由被告向原告承租臺北市大同區市○○道0段000號17樓之8之房屋（下稱系爭房屋），租期自109年2月1日起至110年1月31日止，約定租金為每月新臺幣（下同）52,219元（含所得稅及二代健保扣繳，但不含管理費），並約定由被告依法代原告扣繳相當於租金10%之所得稅及二代健保費，原告實拿46,000元，惟被告於承租期間並未依約扣繳所得稅及二代健保費，亦未繳付每月2,619元管理費，共計12個

01 月，原告履次催請被告繳付，被告均置之不理，總計被告未繳
02 交之管理費為31,428元(計算式： $2,619 \times 12 = 31,428$)及未代扣
03 之租金10%及二代健保費共為74,628元[計算式： $(52,219 - 46,0$
04 $00) \times 12 = 74,628$]。

05 (二)兩造於110年1月續約時簽立110年1月房屋租賃契約書（下稱租
06 約2），被告締約當時已承諾補足上開款項，故而原告與被告
07 續約1年（即110年2月1日至111年1月31日），於第3條下手寫
08 備註約定含管理費實付租金為48,000元，若再加上另行合意時
09 未包括在內之代扣所得稅款及二代健保租金則計為54,338元
10 (計算式： $52,338 - 46,000 + 48,000 = 54,338$)，而被告除了在110
11 年2月5日給付原告60,000元，作為110年2月含管理費租金48,0
12 00元，再加上償還所積欠原告代繳之管理費12,000元外，再無
13 給付任何租金亦未依約代扣稅金及二代健保費。

14 (三)被告卻於110年3月5日不付租約2之租金，並表示要終止租約，
15 經原告委請訴訟代理人發函予被告臨時終止租約，租金將計算
16 至110年4月3日，並依兩造租賃契約第8條第2點約定應賠償原
17 告1個月租金後，被告仍表示要終止租約，兩造透過訴訟代理
18 人連繫約定於110年3月28日下午1時點交房屋，原告同意租金
19 算至110年3月31日止，但被告仍應依約賠償原告1個月租金之
20 損害。在約定點交房屋之時間當時，被告並未出現，而是透過
21 電話表示伊腸胃炎人不舒服，以此理由避不見面，並將鑰匙寄
22 放於1樓，且在電話中將電子密碼鎖之密碼告知原告，等原告
23 進入房間攝影及拍照以完成點交工作。原告於進入房間後，發
24 現牆壁遭被告亂釘釘子、多處髒污、浴室蓮蓬頭不見，原告只
25 好僱人重新補土油漆、購買蓮蓬頭、再僱人清潔，共計花費2
26 1,550元($15,700 + 5,250 + 600 = 21,550$)；另被告搬走後連水、
27 電、瓦斯費均未結清，經繳付共計2,932元(水415+電1,244+瓦
28 斯1,193+瓦斯80=2,932)。

29 (四)被告依約定應將部分租金代原告扣繳所得稅及二代健保，然卻
30 未代扣繳，又任意終止租約，依1、2租約亦應賠償原告相當於
31 1個月之租金損害，其遷出時又將房屋損傷應保持屋內清潔遷

01 空卻未修補及清潔，原告自得依約定向被告請求被告未給付之
02 租金及相關之修繕清潔費用，又被告依約應繳付管理費、水、
03 電、瓦斯費，卻未依約定繳付，原告自得依租賃之法律關係及
04 民法第179條不當得利之法律關係，請求被告給付原告代墊之
05 管理費及水、電、瓦斯費。是原告代繳109年2月至110年1月之
06 管理費31,428元，加上被告未依約代扣之109年2月至110年1月
07 租金74,628元，減去被告在110年2月5日償還之12,000元，加
08 上被告在110年2月未代扣繳之所得稅及二代健保費6,338元($52,338-46,000=6,338$)，加上被告110年3月未繳含管理費之租
09 金54,338元及任意終止租約之賠償54,338元，加上原告因可歸
10 責於被告事由修繕及清潔房屋之損失21,550元，加上被告未繳
11 之水、電、瓦斯費2,932元等，被告共積欠原告之金額為209,0
12 64元(原告自行提出之計算式漏列2,932元及21,550元，並將6,
13 338元誤載為6,332元。依原告提出之計算式為 $31,428+74,628-12,000+6,332+54,338+54,338=209,064$ ，故訴之聲明因此為後
14 述之117,064元)，經扣抵被告於簽約時交付之押租金92,000元
15 後，被告尚欠原告之金額為117,064元(計算式： $209,064-92,000=117,064$)，原告依租賃及不當得利之法律關係，請求被告
16 給付原告11萬7,064元。又原告108年度申報綜合所得稅時，因
17 會計師之員工疏失漏申報108年2月至12月系爭租金收入，已於
18 110年3月25日主動更正108年度綜合所得稅申請書，並於同年
19 月26日補繳稅額完畢，業經財政部臺北國稅局於110年3月29日
20 以財北國稅大同綜所二字第1101353017號函覆原告申請更正10
21 8年度綜合所得稅增加租賃所得一案，業已更正完成，係原告
22 主動更正非遭國稅局稽核查到原告未申報系爭租金收入。起訴
23 後原告之會計師員工代原告申報109年度綜合所得稅時，以為
24 與108年度每月租金相同，竟未與原告核對上開租約之租金應
25 為每月52,219元，誤以每月淨額46,000元計算申報，迄今始發
26 現錯誤立即請會計師更正109年度綜合所得並補繳稅額，故原
27 告確實以每月52,219元申報本件租金所得，無遭國稅局稽查事
28 實。
29
30
31

01 (五)並聲明：被告應給付原告117,064元及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 三、被告則以：兩造每年一簽約，原告房東均預先自行修改細節
04 內容，我一直以為給付原告租金含管理費，原告因逃漏稅遭
05 發覺才和我要，兩造110年續約後跟前年租約1不同，前年租
06 約是46,000元包含管理費，兩造有共識109年不報稅，因我
07 個人住沒報公司，有我與原告的窗口仲介之對話紀錄，原就
08 說好被告沒有申報稅就不用替原告繳稅，原告被稽核到租屋
09 事實要自己繳。當初簽完約後我是有留租約副本，但我覺得
10 加起來之後要給付之成本太高，且系爭房屋交付我時就已經
11 有髒汙和裂開情形，我願意付蓮蓬頭費用，希望還我一些押
12 租金等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 四、經查：

14 (一)原告主張兩造間締結之租約1、租約2，有如其前述主張之約
15 定，即兩造租約1第3條第1點及第6條第1點約定：「……每月
16 租金為52,219元整(含10%租金扣繳及1.91%二代健保，由承租
17 方代扣繳)每月實付給甲方(即原告，下同)4,6000元整」、
18 「……水電費、瓦斯費、管理費、及其他因乙方營業所產生之
19 費用概由乙方(即被告，下同)負擔」，又兩造2租約第4條第
20 2點、第7條第1點、第8條第2點及第4點亦約定有：「乙方遷出
21 房屋時，若有毀損房屋及附屬設備或未繳納水電等費用時，甲
22 方得於保證金中扣除後，再將餘額與收據歸還乙方」、「乙方
23 應以善良管理人之注意使用房屋與房屋附屬設備，因乙方之故
24 意、過失或非正常使用致有損毀、滅失時，甲方有權請求賠
25 償」、「契約於期間中途解約，乙方倘欲提前終止契約時，應
26 於30天前通知甲方，如於第1年內解約另應賠償甲方壹個月租
27 金為違約金」、「契約終止，乙方遷出時，應按原狀清潔遷空
28 歸還房屋」，經提出系爭房屋租約1及租約2各1件、原告代墊
29 取得之管理費收據共計12張、前述律師函及回執等件為證。依
30 前述租約1、2之書面內容，堪認兩造於租約1、租約2係明文約
31 定租金為租約1每月52,219元、租約2每月52,338元，因承租方

01 之被告依約要代原告扣繳相當於租金10%之所得稅及二代健保
02 費，故原告在租約1時實拿46,000元，被告並應給付租賃期間
03 之每月2,619元管理費及水電瓦斯費用等，於租約2時因兩造合
04 意將每應月繳金額48,619元（含管理費2619元）以每月48,000
05 元總價計算，則管理費不再外計。至於被告雖抗辯租約1時兩
06 造約定租金是全部46,000元（並已包含管理費不能再外計），
07 又有口頭說好不用被告公司名義不用負擔租約上之租金10%所
08 得稅及二代健保費云云，但據被告提出之前開對話紀錄（見本
09 院卷第153至157頁），並非與原告間之對話，原告雖不爭執形
10 式上真正，但斟酌該對話中，經被告表明：去年不用報、今年
11 會報，後有回覆：去年我知道、今年要申報等情（見本院卷第
12 153頁），亦無從免除兩造於前述租約中已經明文約定租金10%
13 所得稅及二代健保費由被告負擔之義務，縱然，被告所抗辯兩
14 造曾於年度期間合意約好之申報方式共同逃稅或避稅一情為
15 真，惟若依法應予課稅時，既經原告否認雙方有合意變更租約
16 前述內容，則被告提出之前述與原告仲介之對話內容，仍無從
17 可認原告已經允諾縱有課稅將改由原告自行負擔一節，則被告
18 依約亦無法免責而應為給付，被告於此抗辯，並無理由。

19 (二)原告主張被告在租約1期間即於109年2月至110年1月間之管理
20 費共31,428元均係由原告先代墊，被告並無繳付事實，被告並
21 不爭執。但被告辯稱其誤以為包含於繳交原告之實收租金46,0
22 00元之中云云，然此辯稱顯與租約1明文之記載約款內容不
23 同，被告既無法提出其他舉證證明兩造除租約1外另有合意，
24 當無可採信。另原告主張被告未依約代扣租約1期間即109年2
25 月至110年1月約定之稅金、保費部分共74,628元，加上被告在
26 110年2月未代扣繳稅金及保費有6,338元(52,338-46,000=6,33
27 8)等事實，被告亦無爭執，雖被告辯稱兩造有約好在租約1時
28 均不申報，故被告無須依約款明文負擔，然依前所述，既無舉
29 證以實其說，並無可採。原告主張被告110年3月終止租約2
30 時，尚未繳含管理費之租金54,338元及因任意終止租約之賠償
31 54,338元部分，依前述約款亦有理由。依據兩造租約2第3條之

01 約定，約定租金為52,338元，此為原告實得租金46,000元，加
02 上約定由被告負擔之代扣所得稅款及二代健保費等款項，然約
03 定被告尚需負擔每月管理費2,619元，於第3條下又手寫備註合
04 意兩造租金含管理費實付48,000元租金。是原告主張若再加上
05 前開另行合意時，未包括在內之代扣所得稅款及二代健保費，
06 則全部租金含負擔代扣所得稅款及二代健保費及每月管理費，
07 總計每月為54,338元(計算式：原約定52,338-另行合意之46,0
08 00+48,000=54,338)，並無違誤。被告固抗辯其係因締約時匆
09 忙，未細看約款，且一年一約，原告每年之約款先預擬自修細
10 項，導致其不知需負擔預期租金外款項，故成本太高才終止租
11 約云云。然被告為公司，平日從事商業活動，被告之負責人顯
12 應有一般人之經濟活動及社會生活之經驗，當知契約締結之重
13 要性，既同意租約1、2內容而為簽署租用系爭房屋，事後經原
14 告依約款行使權利時始稱當初不知情云云，實難採信，被告既
15 無法舉證證明當初締約有何受到違反意願或詐欺情事，亦不能
16 舉證證明兩造締約後另有合意改變租約1、2內容，即無從認被
17 告抗辯可採，被告簽署租約2後期間終止租約，自應依據租約2
18 第8條之約定，於30日前通知原告，或於通知30日後有終止租
19 約效力，並賠償原告1個月租金之預定損害額性質違約金。

20 (三)原告主張因可歸責於被告事由，導致系爭房屋有前述修繕及清
21 潔房屋之損失21,550元，以提出點交系爭房屋時拍攝之照片為
22 證(見本院卷第61至101頁)。被告不爭執照片之形式上真正
23 性，雖否認部分牆面裂痕或髒汙為其造成，並提出108年間租
24 屋時即有牆壁裂紋或髒汙之照片(見本院卷第167至173頁)為
25 憑，然依據原告提出前述點交當日屋內照片(見本院卷第61至
26 77頁、第81至101頁)觀之，縱然刪除被告有爭執部分裂痕或
27 污損部分，仍有其他牆面黏貼、鑽孔洞、釘釘子，或天花板及
28 地面、縫隙及出水口等處之髒汙事實可認，而該等牆面油漆費
29 用或清潔費，衡之常情多為整體屋況之評估而為估價，被告抗
30 辯幾處情形部分未經原告提出，即便刪除經被告抗辯相同之局
31 部，亦難認對前述油漆及清潔等估價會有顯著影響而改變價

01 格，被告於此抗辯，亦無可採。

02 (四)被告有前述租約期間未繳之水、電、瓦斯費共2,932元，有
03 水、電、瓦斯費收據共4張，經合計無誤（見本院卷109至115
04 頁），被告既無爭執，即應依約給付。則被告除已經給付之款
05 項，所積欠未繳交租約1時之管理費為31,428元及未代扣之租
06 金10%及二代健保費74,628元、租約2時於被告同意依約後提前
07 終止之110年3月份未繳含管理費之租金54,338元，加計任意終
08 止租約違約金54,338元，加上前述修繕及清潔房屋損失21,550
09 元及尚未結清之水、電、瓦斯費2,932元等，尚還共積欠原告
10 之金額為245,552元，扣除原告不爭執已給付之12,000元，應
11 為233,552元，原告僅請求209,064元，自當准許，再經扣抵兩
12 造均不爭執之押租金92,000元後，原告主張被告尚欠原告之金
13 額為117,064元（計算式：209,064-92,000=117,064）。被告雖
14 抗辯已匯還24,000元，並無舉證以實其說，且經原告對帳後主
15 張如前，並查被告提出之對話紀錄內容應為其所稱之原告仲介
16 催繳之對話，是否兩造另有合意以24,000元代替租約1之管理
17 費償還之合意，尚有不明，且被告嗣後亦無如數匯款（即對話
18 中之72,000元）可參酌，更無從可認兩造有以另行為和解契
19 約，作為租約1中原告代墊之31,428元管理費之意思可言，附
20 此說明。則原告依租約1及2等租賃契約約定及不當得利之法律
21 關係，聲明請求被告給付原告117,064元，依前所述，並非無
22 據。

23 五、綜上所述，原告依據兩造間租賃及不當得利之法律關係，請
24 求被告給付117,064元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年5
25 月15日（見本院卷第123頁）起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息，為有理由，應予准許。

27 六、本件係屬民事訴訟法第427條簡易訴訟事件所為被告敗訴之
28 判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假
29 執行。並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得
30 免為假執行之宣告。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於

判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 10 月 22 日

臺北簡易庭 法 官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。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 110 年 10 月 22 日

書記官 李易融