

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第5162號

原告 蘇致誠

訴訟代理人 林佩吟

被告 寶復建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 林峻宇

訴訟代理人 林政達

上列當事人間請求給付房屋租賃稅金事件，本院於民國112年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

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項第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）90,000元，及自應給付日起至起至清償日止，按年息5%計算之利息（卷第13頁）。最終於民國112年2月1日言詞辯論期日變更聲明為被告應給付原告100,000元，及其中90,000元自起訴狀繕本送達翌日、其中10,000元自112年2月2日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息等語（卷第151頁）。核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

二、原告主張其於106年4月13日將門牌號碼臺北市○○路0段000號7樓之7之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告使用，租賃期間自106年4月13日起至111年4月12日止，依系爭租約第19條約定，如租屋後之房屋稅、所得稅等較出租前之稅額有增加時，增加部分應由被告負擔。而本次租賃期間地價稅每年增加9,286元、房屋稅每年增加5,974元、所得稅每年增加5,130元，是5年間合計增加101,950元，爰依租賃契約第19條之

約定，請求被告給付原告100,000元及法定遲延利息等語。被告則以其向原告承租系爭房屋長達7年，第一次2年，第2次5年，均由一位代理人出面簽約及簽收租金支票。系爭房屋長期作為出租使用，本就是以營業用房屋稅稅率課徵房屋稅、地價稅，雖未出租時可申請按非住家非營業用稅率2%課徵房屋稅，但非以自用住宅稅率1.2%計算，且原告於租賃期間並未提出稅捐有增加之情事，反於7年後合約到期才提出，且未提出資料證明等語，資為抗辯。經查：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院106年度台上字第298號、105年度台上字第2317號判決意旨參照）。

(二)按就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔，民法第427條定有明文。本件兩造簽訂之房屋租賃契約書第19條僅約定：本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方（即被告）負責補貼，乙方決不異議等語，此有該契約書影本在卷可稽（卷第25頁）。原告主張系爭房屋出租前房屋稅率為1.2%、地價稅率為2%，出租後分別增加至3%、10%，及所得稅每年增加5,130元云云，固提出111年房屋稅繳款書、地價稅繳款書、106年度至110年度綜合所得稅核定通知書等件為據（卷第63-65、139-148頁），然經函詢臺北市稅捐稽徵處關於系爭房屋之地價稅、房屋稅稅率情形，據覆略以：系爭房屋按營業用稅率3%課徵房屋稅，坐落基地按一般用地10%課徵地價稅，如房屋無出租、營業情事，房屋所有權人可向本分處申請依房屋實際使用情形核課房屋稅及地價稅，且須符合5項要件，方可申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，有臺北市稅捐稽徵處松山

分處函可稽（卷第127-128頁），堪認系爭房屋之房屋稅率目前為3%、地價稅率為10%。且被告為公司，原告出租系爭房屋時應能知悉被告承租房屋作為公司營業使用，原告並無提出其出租予被告前之系爭房屋房屋稅、地價稅稅率較出租後之稅率為低之資料，其主張出租前房屋稅率為1.2%、地價稅率為2%，尚非可採。另就原告個人綜合所得稅部分，乃其依所得稅法之申報及納稅義務，被告並依法開立扣繳憑單交由原告申報，而原告所得資料除租賃所得外，尚有其與配偶之其他所得資料，單非租賃所得一項即能決定綜合所得稅之應適用稅率，是就原告有申報租賃所得而較出租前增加之所得稅額，自應由原告舉證證明。然由原告所提出之各年所得稅核定通知書資料，並未能證明其因此而增加之所得稅金額，原告概以最低稅率5%而計算每年因此增加稅額5,130元，核諸前揭規定，尚有未洽，自非可採。

(三)從而，原告依租賃契約之法律關係訴請被告應給付100,000元，及按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 蔡玉雪

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應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 112 年 2 月 22 日
書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
-----	---------	-----

(續上頁)

01

第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

02

附錄：

03

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

04

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

05

06

二、民事訴訟法第436條之25：

07

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

08

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

09

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。