

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北訴字第40號

原告 陳楊木坤

陳柏鈞

共同

訴訟代理人 蔡玉梅

被告 綠風實業有限公司

法定代理人 謝惠羽

訴訟代理人 謝玉璇律師

上列當事人間給付租金事件，於中華民國112年1月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣玖仟捌佰肆拾陸元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告於民國111年8月2日具狀聲請告知陳楊木坤及陳柏鈞二人參與訴訟(本院卷第52頁)，復經陳楊木坤及陳柏鈞二人於111年8月9日參與訴訟。嗣後陳楊木坤及陳柏鈞二人即與原本之原告逢運公司於111年9月8日達成協議，由原告陳柏鈞一人繼受逢運公司與被告租賃關係之權利與義務(以下簡稱系爭協議書，系爭協議書載「…二、…(二)由乙方(原告陳柏鈞)繼受丙方(逢運物流股份有限公司，以下簡稱逢運公司)與綠風實業有限公司租賃關係之權利與義務…」)，此有系爭協議書在卷可稽(本院卷第223至225頁)，顯見僅有原告陳柏鈞一人承受逢運公司與被告間之租賃契約權利義務，原告陳楊木坤與被告間並無任何租賃關係，是以原告陳楊木坤實無權向被告請求給付租金，其訴為無理由，應予駁回。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原
04 告原請求金額新台幣213萬9606元，後於訴訟進行中於111年
05 11月15日具狀變更訴之聲明（本院卷第227頁），所為應受
06 判決事項之聲明變更為：被告應給付原告73萬4917元及應依
07 附表所示之應付日期，簽發全部按期分別給付原告如附表所
08 示之租金金額支票。經核，原告所為減縮應受判決事項之聲
09 明，合於前揭法條規定，應予准許，合先敘明。

10 貳、實體部分：

11 一、原告陳柏鈞(以下簡稱原告，原告陳楊木坤部分已程序駁
12 回，茲不再論)主張：

13 (一)依照逢運公司與被告間所公證倉庫租賃契約書(下簡稱系爭
14 租約)所載被告每月應支付之租金為15萬元(不含稅)，被告
15 自109年1月份起至111年12月份止，給付原地主陳楊木坤7萬
16 元，尚有8萬元之租金應給付原告，由於被告主張要扣抵代
17 墊費用項目，遲遲未給付應付之8萬元，原告主張修繕費用
18 可扣除112萬7900元，營業稅可扣除42萬元，租賃所得綜所
19 稅可扣除0元，110年房屋稅可扣除17萬9646元，111年房屋
20 稅可扣除17萬7537元。

21 (二)綜上，原告認被告可扣除之代墊費用合計為190萬5083元(計
22 算式：修繕費用112萬7900元+營業稅42萬元+110年房屋稅17
23 萬9646元+111年房屋稅17萬7537元=190萬5083元)。190萬50
24 83元，以每月8萬元未付之租金核算共可抵扣23個月又6萬50
25 83元(計算式：190萬5083元÷每月8萬元之租金=23個月又6萬
26 5083元)，被告自109年1月份起即未給付8萬元之租金，扣除
27 代墊190萬5083元費用後即23個月又6萬5083元，被告應自11
28 0年12月份起給付租金。

29 (三)原告自111年9月8日承受此訴訟，是以，被告應在111年9月
30 份前支付已到期之租金73萬4917元，其餘依原證1倉庫租賃
31 契約書第三條租金約定及支付方法後段所載，被告應一次簽

01 發如附表所示之租金支票交付原告。

02 (四)已到期應付未付之租金：110年12月份1萬4917元（8萬元-6
03 萬5083元），111年1月份至9月份每月8萬元，總計73萬4917
04 元。

05 (五)並聲明：被告應給付原告73萬4917元及應依附表所示之應付
06 日期，簽發全部按期分別給付原告如附表所示之租金金額支
07 票。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭租賃標的物自104年起至108年間不斷發生漏水、鏽蝕、
10 鬆動及損壞，被告總計代墊120萬1390元之修繕費用，應自
11 租金中扣除。

12 (二)系爭租約第三條租金所約定之不含稅，僅限於不含營業稅，
13 租賃所得稅應由原告陳柏鈞自行負擔。

14 (三)租賃所得稅應由出租人(現為原告陳柏鈞)自行負擔，被告自
15 104年5月起至108年12月止代為扣繳計84萬元之租賃所得
16 稅，應自租金中扣除。

17 (四)被告自109年1月起迄111年12月止已依法按月代為扣繳1萬50
18 00元租賃所得稅，共計54萬元，應自被告未給付租金中扣
19 除。

20 (五)被證9-1崙坪水溝工程修繕費3萬590元、被證9-2中104年8月
21 25日估價單第11項黑鐵板1萬3500元及被證9-9補修天花板修
22 繕費2萬9400元3項修繕費用(以下簡稱系爭3項修繕費用)，
23 均屬出租人即原告陳柏鈞應負擔之修繕費用，應自租金中扣
24 除。

25 (六)並聲明：原告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執之事實：

27 (一)被告於103年8月20日與逢運公司簽立系爭租約，租賃期間自
28 104年1月1日起迄113年12月31日止(臺灣新北地方法院111年
29 度重簡字第797號卷，下稱重簡卷，第27至29頁)，被告向逢
30 運公司承租桃園市○○區○○段000○○○○○○000地號土
31 地及坐落上開土地上之倉庫(含728地號上之建物850坪及72

01 7、736、737地號土地上之地上物約350坪，即桃園市○○區
02 ○○段000○號建物，門牌號桃園市○○區○○村00鄰○○0
03 0000號及其旁未辦保存登記之地上物），約定月租金15萬
04 元，被告並於簽立租約時交付30萬元押金支票及自104年1月
05 起迄108年12月止每月面額15萬7500元(租金15萬元+7500元
06 營業稅)之支票予逢運公司。逢運公司出租予被告之倉庫所
07 在4筆土地與倉庫一部分即桃園市○○區○○村00鄰○○000
08 00號建物，實為逢運公司向原告陳楊木坤承租（被證1，本
09 院卷第59頁）後再轉租予被告。又陳楊木坤實際上業於101
10 年9月14日將倉庫所在四筆土地與倉庫一部分即桃園市○○
11 區○○村00鄰○○00000號建物移轉登記予原告陳柏鈞（被
12 證2：地主於106年間所提供予被告之土地謄本、建物標示部
13 查詢資料，本院卷第61頁），上情為陳楊木坤與逢運公司於
14 106年間發生爭議後，始由地主告知被告，並提供被證2相關
15 資料。

16 (二)被告於簽立系爭租約時，業開立押金30萬元支票及自104年1
17 月起迄108年12月期間、每月面額為15萬7500元(15萬元租金
18 加7500元營業稅)之支票予逢運公司(如原證1之附件2之第1
19 至5年租期租金支票明細表所示，重簡卷，第31頁)。

20 (三)104年5月起，逢運公司因停業而無法再按月開立發票予被
21 告，是自104年5月起迄108年12月止，被告受有營業稅損失
22 共計42萬元(計算式：7500元×56月＝42萬元)，應自被告未
23 給付之租金中扣除(重簡卷第11頁，逢運公司起訴狀第2頁第
24 2點)。

25 (四)因逢運公司停業，被告配合逢運公司要求，自104年5月起迄
26 108年12月止，按月以曾大郎名義代為扣繳每月1萬5000元
27 (月租15萬元之10%)租賃所得稅，共計代墊84萬元之租賃所
28 得稅(重簡卷第11頁，逢運公司起訴狀第2頁第2點)。

29 (五)自104年起至108年間，系爭租賃標的物陸續施作如被證9-1
30 至9-10所示各項修繕工程(本院卷第147至213頁)，被告總計
31 支付120萬1390元之修繕費用，原告同意負擔其中112萬7900

01 元之修繕費用，而應自租金中扣除。

02 (六)自109年1月起應給付之每月租金15萬元，被告配合逢運公司
03 之要求，其中7萬元由被告代逢運公司支付予地主，其餘8萬
04 元租金則作為積欠被告債務之抵銷，上情亦經被告載於原證
05 5存證信函(重簡卷第39頁)。被告自109年1月起至111年12月
06 止，另開立每月7萬元支票予地主指定之支票受款人陳阿珠
07 (陳楊木坤之配偶、原告之祖母)。

08 (七)被告自109年1月起迄111年12月止，每月扣繳1萬5000元之租
09 賃所得稅，共計繳付54萬元之租賃所得稅。

10 (八)被告繳付110年度房屋稅17萬9646元、111年房屋稅17萬7537
11 元。

12 (九)逢運公司於111年9月8日與原告陳柏鈞簽立協議書，將其與
13 被告間原證1租賃契約之權利義務移轉予原告。

14 四、本件之爭點：

15 (一)原證1租約第3條所約定「…每月應繳月租金新台幣壹拾伍萬
16 元整(不含稅)…」，是否僅限於不含營業稅？租賃所得稅是
17 否應由原告自行負擔？

18 1.因逢運公司停業，被告配合逢運公司要求，自104年5月起迄
19 108年12月止，按月以曾大郎名義代為扣繳每月1萬5000元
20 (月租15萬元之10%)租賃所得稅，共計繳付84萬元之租賃所
21 得稅，是否應自被告未給付之租金中扣除？

22 2.被告於109年1月起迄111年12月止，每月依法申報扣繳1萬50
23 00元租賃所得稅，共計54萬元，是否應自被告未給付之租金
24 中扣除？

25 3.自112年1月起迄113年12月止，被告應依法每月申報扣繳1萬
26 5000元之租賃所得稅，共計36萬元，是否應由原告自行負
27 擔？

28 (二)被證9-1崙坪水溝工程修繕費3萬590元、被證9-2中104年8月
29 25日估價單第11項黑鐵板1萬3500元及被證9-9補修天花板修
30 繕費2萬9400元，系爭3項修繕費用是否屬原告應負擔之修繕
31 費用？

01 (三)原告之訴有無理由？

02 五、得心證之理由：

03 (一)系爭租約第3條租金所約定之不含稅，僅限於不含營業稅，
04 租賃所得稅應由原告自行負擔：

05 1.被告與逢運公司所簽立原證1租約第3條所約定之每月租金15
06 萬元（不含稅）之真意，乃限於不含營業稅：

07 (1)依加值型及非加值型營業稅法第1條：「在中華民國境內銷
08 售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非
09 加值型之營業稅。」之規定所應課徵之稅賦，目前營業稅之
10 稅率為5%；而所得稅則可分為營利事業所得稅及個人所得
11 稅，營利事業所得稅係依所得稅法第3條：「凡在中華民國
12 境內經營之營利事業，應依本法規定，課徵營利事業所得
13 稅。」規定，針對營利事業的「淨所得」進行課稅，目前營
14 利事業所得稅之稅率為20%；個人所得稅則係依「凡有中華
15 民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法
16 規定，課徵綜合所得稅。」之規定，針對個人之所得課徵綜
17 合所得稅。從而，營業稅、營利事業所得稅及個人綜合所得
18 稅顯為完全不同之稅賦，原告將完全不同稅率、不同內涵
19 之營業稅與所得稅加以混淆，並非可採。

20 (2)觀諸原證1租約附件2租金支票明細表(重簡卷第31頁)，被告
21 所交付之每月租金支票面額均載為15萬7500元，可知簽約當
22 時被告與逢運公司乃約定除每月租金15萬元外，另加上5%
23 之營業稅7500元，被告與逢運公司租約中所約定租金15萬元
24 （不含稅）僅限於不含7500元營業稅，甚為明確。至於逢運
25 公司依法應繳之營利事業所得稅，本即不在約定不含稅之範
26 圍，該稅係逢運公司於收受租金後，每年自行計算公司淨所
27 得後，於每年5月底前依照營利事業所得稅之規定及稅率自
28 行申報繳納，被告自始從未曾為逢運公司負擔過營利事業所
29 得稅，足見不含稅僅限於不含營業稅，不包含營利事業所得
30 稅或其他任何應由出租人負擔之稅賦。

31 (3)原告雖主張：「…(2)本件就系爭租約所載租金（不含稅）之

01 真意，係指出租人實收之租金，此有逢運當時之法定代理人
02 書寫之證明，『每月租金實拿壹拾伍萬元整』之字樣可資證
03 明」並提出證明書、網路下載之資料為證云云(本院卷第376
04 頁、第379頁、第381至387頁)。

05 ①惟該網路下載之資料(本院卷第381至387頁)係由安信公證、
06 華信電子週報所撰寫，其分析之意見僅代表其個人分析後之
07 個人意見，不足以拘束本院；加以，安信公證、華信電子週
08 報並非本件之鑑定人，其就稅法之意見，亦未經過被告同
09 意，不足採信。若原告主張之某事項事涉某項專業判斷，對
10 於本案重要爭點將構成影響，其提出之專業意見具有鑑定人
11 性質，自得類推民事訴訟法第326條第2項規定「法院於選任
12 鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定
13 人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不
14 在此限。」、第327條之規定「有調查證據權限之受命法官
15 或受託法官依鑑定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴
16 法院選任鑑定人者，不在此限。」，故原告應先具狀說明安
17 信公證、華信電子週報之撰寫人其學、經歷、昔日之鑑定實
18 績及如何能擔任本件之鑑定人資格，並且應得對方之同意，
19 始得為之。故原告提出之該網路下載之資料，並不能成為本
20 件判斷之依據，首開敘明。

21 ②惟原告所提出之證明書(本院卷第379頁)，客觀上係逢運公
22 司前法定代理人曾大郎所書寫「…每月租金實拿壹拾伍萬元
23 整…」文字，而依該租約每期租金明細表，被告自104年1月
24 起迄108年12月止，每月所開立之支票金均係15萬7500元，
25 扣除7500元之營業稅後，逢運公司確實係實拿15萬元，然逢
26 運公司實拿15萬元之租金後，則自行依公司會計年度計算淨
27 所得後，再自行申報繳納營利事業所得稅，原告實無法以該
28 證明書證明「逢運公司與被告之租約有約定應由被告負擔租
29 賃個人所得稅之意」。

30 ③系爭租約之締約人為逢運公司與被告，原告並非締約人，從
31 而，逢運公司及被告在締約之時，依常理顯然不會考慮到個

01 人租賃所得稅之問題，從而，原告之主張已屬無稽。本院依
02 締約當事人之對象認為：雙方立約時僅約定「5%營業稅」
03 額外由被告負擔，不包含營利事業所得稅或其他任何應由出
04 租人負擔之稅賦，而既然系爭租約未曾約定到所得稅由被告
05 負擔（營利事業所得稅自始由逢運公司自己負擔），則本件
06 在租賃權利移轉給原告後，原告應負擔的個人租賃綜合所得
07 稅，本來就應由原告自行負擔。

08 ④更何況，逢運公司於起訴狀中已自承「…，104年5月起，原
09 告因故停業而無法再按月開立發票予被告，從而兩造合意改
10 由被告開立扣繳憑單予原告申報稅捐，惟每月1萬5000元之
11 扣繳費用由被告代原告墊付。因此造成被告每月有無法抵扣
12 營業稅7500元之損失，再加上前開代墊每月扣繳費1萬5000
13 元，是自104年5月計算至108年12月止，共計126萬元…以上
14 為原告在109年以前應支付予被告之費用，即236萬394元
15 （計算式：126萬元+110萬394元=236萬394元，下稱系爭債
16 務）…」、「…109年1月至111年6月：被告應再給付原告之
17 租金共計240萬…，扣抵系爭債務236萬394元後，賸餘租金
18 為3萬9606元…」（重簡卷第11、13頁）等語，可知逢運公司
19 亦於起訴狀中表明租賃所得稅並不含在應由被告負擔之租金
20 範圍內，應自日後租金中扣除，且計算時已自請求之租金數
21 額中扣除營業稅損失42萬元及租賃所得綜所稅84萬元共126
22 萬元，可見系爭租約所載租金15萬元(不含稅)之真意限於不
23 含營業稅，並非不含租賃所得綜所稅，原告自逢運公司承受
24 系爭租約權益，本應受逢運公司先前與被告合意之拘束，不
25 得再反覆爭執「不應扣除被告代墊之84萬元租賃所得綜所
26 稅」。

27 ④本院於111年11月22日命原告若認為逢運公司前開自認係屬
28 錯誤，自應提出證據及證據方法，此觀本院於該日向原告闡
29 明「…由於這個事實於先前的原告有自認的情況，如果原告
30 反對的話，就此事實，就系爭租約所載租金(不含稅)之真
31 意限於不含營業稅，並非不含租賃所得稅，原告應於111年

01 12月2 日以前提出該項反證之證據或證據方法(以本院收文
02 章為準)到院，如未提出或逾期提出之證據及證據方法，本
03 院將不予審酌。…」自明(本院卷第240頁第21至26行)，並
04 於同日發文予原告闡明前旨，然原告僅提出前述證明書及網
05 路下載之資料為證，惟該等證據不足以證明逢運公司之自認
06 係屬錯誤，本院已述之如前，從而，原告之該主張不足憑
07 信。

08 2.租賃所得稅應由出租人(現為原告)自行負擔，被告自104年5
09 月起至108年12月止代為扣繳計84萬元之租賃所得稅，應自
10 租金中扣除：

11 原告雖主張：租賃所得綜所稅可扣除0元、原證1之公證倉章
12 租賃契約書第3條載明租金不含稅，此部分不得扣除云云(本
13 院卷第229頁)。然查，被告與逢運公司所簽立原證1倉庫租
14 賃契約第3條乃明訂：「…每月應繳月租金新台幣壹拾伍萬
15 元整(不含稅)，乙方於簽訂本約時先簽發五年期間按月兌
16 現之支票交付甲方作為104年至108年租金之給付(支票明細
17 表詳附件2所示)…」，且觀系爭租約附件2支票明細表可
18 知，被告所交付之支票每月面額為15萬7500元，扣除每月租
19 金15萬元後所餘之7500元乃係以營業稅稅率5%計算所得之
20 逢運公司營業稅(即15萬元 $\times$ 5%=7500元)，可知系爭租約
21 所定租金15萬元(不含稅)實指每月租金不含「逢運公司營業
22 稅」，而非不含逢運公司營利事業所得稅或其他稅賦，更遑
23 論是與公司無關之10%個人租賃所得綜所稅，自非在租約所
24 謂「不含稅」之範圍內，原告自逢運公司承受系爭租約權
25 益，本應受逢運公司先前與被告合意之拘束，不得再反覆爭
26 執，本院均已詳述理由如前，茲不贅。

27 3.被告自109年1月起迄111年12月止已依法按月代為扣繳1萬50
28 00元租賃所得稅，共計54萬元，應自被告未給付租金中扣
29 除：

30 被告抗辯稱：「依所得稅法第89條第1項第2款規定及財政部
31 號令，被告即承租人依法必須預先扣繳10%租賃所得稅予國

01 稅局，復因7萬元租金支票受款人是陳阿珠，蔡玉梅乃要求
02 以陳阿珠名義去扣繳10%租賃所得稅，惟該由被告預先按月
03 代為扣繳之所得稅額則自日後應收租金中扣除，另蔡玉梅又
04 一併要求被告先代陳柏鈞墊付212-1號建物與212-1旁未保存
05 登記建物之房屋稅(本院卷第347至353頁)。遂而，被告乃自
06 109年1月起迄111年12月止、共計36個月，每月代為扣繳1萬
07 5000元、合計54萬元(1萬5000元x36= 54萬元)之個人租賃
08 綜合所得稅」等語，此除有109年1月起迄111年10月止之租
09 賃所得綜所稅扣繳憑單可證(本院卷第275至345頁)，另亦有
10 111年11、12月之租賃所得綜所稅扣繳憑單(本院卷第451至4
11 53頁)足稽，上揭被告代墊之租賃所得稅54萬元，本應由出
12 租人負擔而應自租金中扣除，被告該項抗辯為可採信。

13 4.自112年1月起迄113年12月止，被告依法應按月扣繳每月1萬
14 5000元租賃所得稅，共計36萬元，應由原告自行負擔：

15 如前所述，本件租約之租金不含稅僅限於不含營業稅，並未
16 約定不含租賃所得稅，租賃所得稅本應由出租人自行負擔，
17 是以，自112年1月起迄113年12月止，被告依法應代出租人
18 扣繳予國稅局之每月1萬5000元租賃所得稅，自應由出租人
19 即原告自行負擔。

20 (二)系爭3項修繕費用，均屬出租人即原告應負擔之修繕費用，
21 而應自租金中扣除：

22 1.被告抗辯稱：系爭租賃標的物自104年起至108年間不斷發生
23 種種損壞，被告總計墊付120萬1390元之修繕費用等語。經
24 查，原告不爭執被告確支出上開費用，且其中之112萬7900
25 元應由出租人負責而同意應自租金中扣除，惟仍爭執被證9-
26 1、9-2、9-9部分修繕費不應由出租人負擔，惟原告爭執該
27 等費用非修繕費用不足採信，從而，前揭3筆費用，應予扣
28 除，茲將本院心證敘述如下：

29 (1)原告主張「被證9-1崙坪水溝工程3萬590元非在租賃契約內
30 由原告應支付之費用，應予扣除」云云，然查，被告辯稱略
31 以：「被證9-1崙坪水溝工程所修繕之水溝乃為緊鄰倉庫大

門前之排水溝，位處租賃範圍內，而該排水溝不僅因無法順利排水，每逢大雨便會因無法順利排水致雨水回灌至被告倉庫，造成被告倉庫使用不便及物品損害，甚者，水溝之溝壁更多次坍塌，遂而經逢運公司同意下被告方自行修繕（詳被證10、11），且其於起訴狀內亦不爭執，並將此費用列於原證2第3項應自租金中扣除之修繕費用，此費用自屬必要修繕費之一部，依法應由出租人負擔」等語。經查，上開事實業經證人邱浩昌於111年12月8日到庭具結證稱：「…(被證9-1估價單所列工程是否施作完畢?該次工程費用被告公司是否已給付完畢?)施作完畢。是。…(施工地點?施工內容?)地點是被告公司倉庫的水溝。水溝塌掉不通，我讓它可以排水。(是否重新施作水溝?)把塌掉得部份復原，讓水可以流過去。…」等語(本院卷第411第21至25行、412頁第12至19行)，足證系爭倉庫前之水溝確實因崩塌不通而經被告委請證人邱浩昌施作並支付修繕費用，且該施作工程確有必要，堪以認定。審酌該證人既經具結，自無甘冒偽證罪之風險而為虛偽陳述之可能，原告爭執該筆修繕費用不應由出租人負擔，自無理由。

(2)原告主張「原證2其中之1萬3500元，被告自承為自用，予以扣除」云云，然原證2並未見有原告所謂之1萬3500元修繕費用。經查，倘原告所謂1萬3500元修繕費用係指被證9-2中104年8月25日報價單第11項「黑鐵板6t 12MX 60 cm」之1萬3500元費用，此部分費用並非自用，而係因系爭倉庫鐵門前有一道水溝及水溝上蓋，即與被證9-1崙坪水溝工程為同一個水溝，然該水溝不僅因排水不佳致每每雨後積水往回淹至被告倉庫內（本院卷第261頁），且該水溝之溝壁多次塌陷，又因原有之水溝上蓋較細，水溝蓋更因溝壁坍塌而直接掉落於水溝渠道內而毀損，因而出租人逢運公司乃同意由被告自行找廠商修繕，被告方請證人即邱浩昌協助施作水溝工程，此觀證人邱浩昌之證言可明。又逢運公司再向宇順企業社即吳朝永訂購被證9-2中104年8月25日報價單第11項之黑鐵板

01 作為水溝上蓋，以防止日後再度堵塞淹水（本院卷第269
02 頁）。上開修繕工程實均為逢運公司所知情並同意，此觀被
03 證9-2中104年8月25日報價單第1欄註明：「…此工程款曾大
04 郎請由謝先生預付工程款…」在卷可稽，從而，被證9-2第1
05 1項確屬修繕租賃標的且為必要支出，原告爭執實無理由。
06 上情亦有證人吳朝永具結證稱：「…（其中第11項「黑鐵
07 板」之施作地點？施作內容？施作目的為何？）一個要進去
08 冷凍庫大門的水溝上面。地點跟剛剛證人邱浩昌一樣位置，
09 同一位置，他把水溝做好後，我在上面做鐵板，他修繕完畢
10 後，用鐵板做走道。在證人邱浩昌做的水溝上面鋪設鐵板。
11 …」等語足稽(本院卷第413頁第12行至18行)，足證系爭倉
12 庫前之水溝確實因崩塌不通而經被告委請證人邱浩昌施作並
13 支付修繕費用，且該施作工程確有必要，堪以認定。審酌該
14 證人既經具結，自無甘冒偽證罪之風險而為虛偽陳述之可
15 能，原告仍執詞爭執該筆修繕費用不應由出租人負擔，自無
16 理由。

17 (3)原告復主張「被證9-4裝修天花板1萬5750元，被證9-9補修
18 天花板2萬9400元，在短期內重複補修，應予扣除，原告僅
19 願支付9-4的裝修天花板費用」云云。經查：

20 證人李文龍到庭具結證稱：「…(提示被證9-9，本院卷宗第
21 203-205頁，被證9-9 之報價單及發票，是否為證人提供予
22 被告公司？其上記載施工事項及金額是否經實際勘查現場後
23 評估提出？施工地點？施工內容？)對。是。被告公司，地
24 點我不知道，只知道被告公司的倉庫裡面。地址我不知道，
25 家風家具斜對面，無法回答地址。補修天花板，壞掉補修。
26 …」等語(本院卷第415頁第4至13行)、證人吳朝永到庭具結
27 證稱「…（被告公司所承租系爭倉庫與隔壁倉庫〈出租予中
28 法興物流公司〉間之鐵牆，是否為證人施作？何人委請施
29 作？）是我去做的，當初逢運物流公司的曾大郎帶料，人員
30 我們去施工，所以我們做的沒有錯。（所以是曾大郎委託證
31 人施作？）對。（是否知悉鐵牆會因風大而移動搖晃？何人請

證人施作固定？費用由何人負擔？）是後來被告承租進去沒有多久，時間我忘了，他們才發現這道牆會搖，因為當初只是出工去做，施工方法是按曾大郎要求做，當初中法興使用前面的門比較少開，而且牆也還沒有做，我只知道是土地問題才隔這道牆，一邊是中法興，一邊是原告他們的土地。…（是否已鋼架固定鐵牆？）第一次放我有去做加強。（有用鋼架嗎？）輕型鋼去做焊接。…第一次晃動是因為承租給被告，被告有開大門，有很大的風，第一次是加強骨架，第二次是颱風，所以又去補一次。（如何補強？）第二次也是輕鋼架。……確定有一次是有颱風，第一次是風大，當初是曾大郎指示如何施工，當時也沒有考量風大的問題及那道門會打開。」等語（本院卷第416頁第6行至第417頁第28行），均足證系爭倉庫鐵牆乃逢運公司之當時負責人曾大郎指示施工，被告承租後確實發生鐵牆搖晃，曾大郎亦找證人吳朝永修補，而系爭倉庫之天花板確實鐵牆因搖晃坍塌而進行修繕，此項修繕費用本應由出租人負擔，且該施作工程確有必要，堪以認定。審酌該證人既經具結，自無甘冒偽證罪之風險而為虛偽陳述之可能，原告仍執詞爭執該筆修繕費用不應由出租人負擔，自無理由。

(三)綜上所述，被告已代墊及受有損害而應自租金中扣除之費用，共計335萬8572元：

1.總計被告可扣除之費用如下：

(1)系爭租賃物之修繕費用：120萬1390元。

(2)營業稅損失：42萬元。

(3)104年5月至108年12月個人租賃所得稅(曾大郎名義)：84萬元。

(4)110年房屋稅(212-1號及212-1號旁建物)：17萬9645元。

(5)111年房屋稅(212-1號及212-1號旁建物)：17萬7537元。

(6)109年1月至111年12月個人租賃所得稅：54萬元。

(7)以上總計被告可扣除之數額為335萬8572元(計算式：120萬1390元+42萬元+84萬元+17萬9645元+17萬7537元+54萬

元＝335萬8572元)。

2.被告自109年1月起111年12月業繳納每月7萬元(已開立支票至111年12月止)之租金，所餘自109年1月起迄本件辯論終結112年1月10日為止，每月8萬元租金、共計296萬元之租金，經與上開應扣除之335萬8572元扣抵後，計算至112年1月底止，原告尚欠被告39萬8572元(計算式：296萬元－335萬8572元＝－39萬8572元)，從而，原告請求被告應在111年9月份前支付已到期之租金73萬4917元及應依附表所示之應付日期，簽發全部按期分別給付原告如附表所示之租金金額支票，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

七、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 14 日
民 事 庭 法 官 趙子榮

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。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 14 日
書記官 陳怡安

計 算 書：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	8040元	
第一審證人旅費	1806元	
合 計	9846元	

附表：

編號	應付租金月份	金額	備註
1	110年12月份	1萬4917元	8萬元-6萬5083元

(續上頁)

01

2	111年1月份	8萬元	
3	111年2月份	8萬元	
4	111年3月份	8萬元	
5	111年4月份	8萬元	
6	111年5月份	8萬元	
7	111年6月份	8萬元	
8	111年7月份	8萬元	
9	111年8月份	8萬元	
10	111年9月份	8萬元	
	合計	73萬4917元	

02

備註：本件起訴之初原告主請求金額為213萬9606元，故繳納第一審裁判費超過前揭金額，嗣原告減縮主請求金額為73萬4917元，核屬減縮應受判決事項之聲明，故原告已繳納第一審裁判費超過前揭訴訟費用部分，應由原告自行負擔。

03

04

05