

# 最高法院民事判決

114年度台上字第311號

上訴人 福康事業有限公司

兼法定代理人 趙克毅

共 同

訴訟代理人 鄭勵堅律師

李佳玲律師

被上訴人 康明仁

康明義

共 同

訴訟代理人 翁瑞麟律師

涂鳳涓律師

上列當事人間請求減少租金事件，上訴人對於中華民國113年10月23日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第4號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人對命其連帶給付租賃所得稅及健保補充保費新臺幣十八萬元本息之其餘上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人連帶負擔。

## 理 由

一、本件上訴人福康事業有限公司（下稱福康公司）主張：伊自民國95年11月1日起向被上訴人承租其等共有（應有部分各1/2）門牌號碼桃園市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），兩造於103年10月7日三度簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自103年11月1日起至107年10月31日止，每月租金新臺幣（下同）30萬元，並經被上訴人同意將系爭房屋包含後方增建物（下稱系爭增建物）轉租予訴外人英屬維爾京群島商莎莎國際股份有限公司台北分公司（下

01 稱莎莎公司)營業使用，而於103年10月9日第三度與莎莎公  
02 司簽訂房屋租賃契約(下稱系爭轉租契約)，約定租賃期間  
03 自103年11月1日起至109年10月31日止。因訴外人張秀婷以  
04 系爭增建物占用其所有土地，訴請兩造及莎莎公司排除侵害  
05 (下稱另案)，被上訴人怠於排除該權利瑕疵，致系爭房屋  
06 全部不能為約定之使用、收益，莎莎公司因而提前於107年4  
07 月30日終止系爭轉租契約，伊亦無法再轉租，係可歸責於被  
08 上訴人，伊得減少或免除支付107年5月至10月租金之義務，  
09 或請求被上訴人賠償債務不履行之損害。被上訴人已兌領伊  
10 預先簽發給付107年5月至10月租金之支票，爰依民法第423  
11 條、第435條、第436條、第441條反面解釋、第179條規定，  
12 及於原審追加依同法第347條、第349條、第353條準用第227  
13 條第1項、第226條規定，擇一求為命被上訴人各給付90萬  
14 元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。上  
15 訴人就被上訴人之反訴，則以：福康公司得拒絕給付107年5  
16 月至10月之租金，自無須負擔上開期間租賃所得稅或二代健  
17 保補充保費(下稱健保補充保費)。而系爭房屋點交程序延  
18 至108年1月7日始完成，係因被上訴人受領遲延所致，不得  
19 依系爭租約第11條約定請求損害金，縱認被上訴人得請求給  
20 付損害金，該約定之違約金額亦過高，應予酌減，且兩造未  
21 約定系爭租約終止時需拆除屋內裝潢，伊無庸負擔拆除裝潢  
22 之費用等語，資為抗辯。

23 二、被上訴人則以：系爭增建物未在兩造約定租賃範圍內，係福  
24 康公司於96年間未經伊同意擅自增建。且系爭增建物在系爭  
25 租約之租期屆滿後始拆除，在租賃期間未發生租賃物之全部  
26 或一部不能為約定之使用、收益情事，福康公司不得請求減  
27 少或免除租金。莎莎公司係因公司經營模式改變提早終止系  
28 爭轉租契約，伊有權受領全部租金，亦無庸負擔債務不履行之  
29 損害賠償等語，資為抗辯。並於第一審提起反訴，主張：  
30 福康公司依系爭租約第9條、第11條約定應負擔代繳租賃所  
31 得稅及健保補充保費，並應按約定租額2倍給付伊自系爭租

01 約終止翌日起至遷讓房屋之日止之損害金。上訴人即福康公  
02 司法定代理人趙克毅依系爭租約第18條約定，應對福康公司  
03 因系爭租約所生一切給付負連帶責任。惟福康公司自107年5  
04 月至10月未依約負擔租賃所得稅及健保補充保費等費用，租  
05 期屆滿後仍持續占有系爭房屋，遲至108年1月7日經法院強  
06 制執行始返還，伊尚須僱工拆除現場遺留裝潢而支出工程費  
07 用24萬6,500元。爰依系爭租約第6條、第9條、第11條、第1  
08 3條及第18條約定，並於原審追加依民法第179條規定，求為  
09 命上訴人連帶給付106萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算法  
10 定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，下不贅述）。

### 11 三、原審以：

12 (一)系爭增建物與系爭房屋內部相通，已在兩造約定之租賃範圍  
13 內，福康公司轉租予莎莎公司實際使用範圍亦包含系爭增建  
14 物。福康公司依系爭租約約定將系爭房屋轉租予莎莎公司作  
15 為營業使用，系爭租約約定之系爭房屋使用收益目的已達，  
16 莎莎公司係基於不再經營而退出臺灣市場，乃於107年4月30  
17 日提前與福康公司終止系爭轉租契約，並於同年5月4日辦理  
18 公司廢止登記。且福康公司係於系爭租約期滿後之108年1月  
19 7日經執行法院強制執行，始將系爭房屋返還被上訴人，被  
20 上訴人於同年3月31日拆除系爭增建物，並於同年3月13日與  
21 張秀婷達成和解而終結另案，應認另案訴訟對福康公司或莎  
22 莎公司占有使用系爭房屋不生影響，福康公司亦未證明被上  
23 訴人有何未保持租賃物合於約定使用、收益狀態，或可歸責  
24 於被上訴人致無法轉租使用之情。被上訴人已兌領福康公司  
25 預先簽發給付107年5月至10月租金之支票，福康公司本訴依  
26 民法第423條、第435條、第436條、第441條反面解釋、第17  
27 9條規定，追加依同法第347條、第349條、第353條準用第22  
28 7條第1項、第226條規定，請求被上訴人各給付90萬元本  
29 息，為無理由。

30 (二)依系爭租約第9條、第18條約定，福康公司應負擔代繳租賃  
31 所得稅及健保補充保費，趙克毅則為系爭租約之連帶保證

01 人，應對系爭租約所生一切給付與被保證人負連帶責任。而  
02 福康公司因系爭租約爭議，未再依約為被上訴人申報扣繳10  
03 7年6月至10月之所得稅額及健保補充保費，以福康公司每月  
04 給付租金、所得稅扣繳稅率、健保補充保費稅率回推計算，  
05 扣除福康公司已給付租賃所得、申報扣繳稅額，被上訴人請  
06 求上訴人連帶給付107年6月至10月租賃所得稅及健保補充保  
07 費額18萬元，核屬有據，逾此部分請求則無理由。又系爭租  
08 約第11條屬損害賠償總額預定性質違約金之約定，福康公司  
09 於系爭租約期滿後，於108年1月7日始返還系爭房屋，已有  
10 違約，審酌福康公司自107年11月14日至108年1月7日之違約  
11 期間、被上訴人所受無法取回系爭房屋及拆除工程期間無法  
12 使用之損失、因此所支出費用等一切情狀，認違約金應酌減  
13 為88萬元為適當，逾此部分請求則無理由。從而，被上訴人  
14 依系爭租約第9條、第11條、第18條約定，反訴請求上訴人  
15 連帶給付106萬元本息，為有理由，應予准許，因而維持第  
16 一審所為駁回福康公司本訴請求，及就被上訴人反訴部分所  
17 為命上訴人連帶給付106萬元本息之判決，駁回上訴人該部  
18 份之上訴及追加之訴。

#### 19 四、本院之判斷：

20 (一)關於廢棄發回部分（即關於命上訴人連帶給付被上訴人107  
21 年6月至10月租賃所得稅及健保補充保費額18萬元本息之反  
22 訴部分）：

23 依所得稅法第88條第1項第2款、第89條第1項第2款、第114  
24 條第1款規定，租金之納稅義務人應為取得所得者即出租  
25 人，若租金係機關、團體、事業所給付，則由該機關、團  
26 體、事業之執行業務者為扣繳義務人，並由該扣繳義務人於  
27 給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，依所得稅  
28 法第92條規定繳納之。倘扣繳義務人未依該法第88條規定扣  
29 繳稅款者，則需依稽徵機關所定期限內補繳應扣之稅款，並  
30 應於期限內按實補報扣繳憑單，否則應處以1倍或3倍之罰  
31 鍰。準此，稅捐客體歸屬之人固為納稅義務人，然所得稅法

01 採就源徵收方式，課予扣繳義務人扣繳、補繳稅捐之協力義  
02 務。而租金收入之所得人需繳納健保補充保費，就此保費亦  
03 採就源扣繳形式，由扣費義務人在給付所得時代扣規定費率  
04 之補充保費，此觀全民健康保險法第2條第3款、第31條第1  
05 項第6款規定亦明。查系爭租約第3條、第9條分別約定：  
06 「租金每月新台幣參拾萬元整（未稅）」、「租賃所得扣稅  
07 百分之十及二代健保補充保費百分之二部分由乙方（即福康  
08 公司）負擔代繳」，而福康公司未繳納107年6月至10月之租  
09 賃所得稅及健保補充保費額，固為原審認定之事實。惟依上  
10 開規定，該等稅款、健保補充保費似應由福康公司向國庫或  
11 保險人繳納。果爾，被上訴人能否依系爭租約第9條約定請  
12 求上訴人向其給付？已滋疑義。上訴人於事實審一再抗辯系  
13 爭租約第9條係約定福康公司應負擔代繳，非由其逕將費用  
14 支付給被上訴人，被上訴人亦未舉證證明其事後遭主管機關  
15 追繳上開費用，不得請求上訴人連帶給付該等費用等語，是  
16 否全然無據？非無進一步研求餘地。原審未遑詳查，逕就此  
17 部分為不利上訴人之判斷，依上說明，自有可議，並有判決  
18 不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決上開部分違背法  
19 令，求予廢棄，非無理由。

20 (二)關於駁回其他上訴部分（即原判決駁回福康公司就本訴請  
21 求、及就反訴命與趙克毅連帶給付被上訴人88萬元本息之其  
22 餘上訴及追加之訴部分）：

23 原審本於取捨證據、認定事實之職權行使，綜合相關事證，  
24 合法認定系爭房屋未因另案訴訟，致全部或一部不能為約定  
25 之使用、收益，或不合於約定之使用收益狀態，且福康公司  
26 於系爭租約租期屆滿後，迄至108年1月7日始經執行點交返  
27 還系爭房屋予被上訴人，且未回復原狀，被上訴人因此受有  
28 支出費用、無法取回系爭房屋使用收益等損失，而應予酌減  
29 違約金，因以上開理由，維持第一審就此部分所為上訴人敗  
30 訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，經核於法並無違誤。上

01 訴論旨，指摘原判決於此不利部分不當，聲明廢棄，為無理  
02 由。

03 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴  
04 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1  
05 項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

07 最高法院民事第九庭

08 審判長法官 吳 麗 惠

09 法官 鄭 純 惠

10 法官 徐 福 晉

11 法官 邱 景 芬

12 法官 管 靜 怡

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 陳 禹 任

15 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日