

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2449號

原告 祭祀公業法人桃園市黃兆慶嘗

法定代理人 黃乾德

訴訟代理人 林昇樺律師

被告 越昇實業有限公司

法定代理人 黃章寶

上列當事人間請求返還代墊款事件，本院於民國113年4月12日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)被告於民國106年1月16日向原告承租桃園市○○區○○○○段○○○○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）及其上廠房（下稱系爭廠房），租期為106年1月1日起至110年12月31日（下稱第1次租約），嗣於租約屆滿後，再自111年1月1日起續租至116年12月31日（下稱第2次租約）。依上開兩份租約第10條約定，被告應負擔租約期間即106至112年間系爭土地與廠房之房屋稅與地價稅，竟未依約繳納，致原告分別墊付106至112年之房屋稅計新臺幣（下同）224萬0522元、106至112年之地價稅計84萬4977元，是依兩造租約及不當得利等規定，被告應給付原告前揭代墊款項共308萬5499元（詳本院卷第134頁附表）。

(二)又因系爭土地與周遭公路並無適宜之聯絡，長期以來皆須通行鄰地即大金山下段大金山下小段117-5地號土地，始能通行至中華路（原證6，即契約約定之「現有大門出入口」，

，被告經營倉儲業，更需保持出入口暢通，兩造因而於第1次租約第13條第1項約定，由原告出面向訴外人范姜群星、邱金來承租上開117-5地號土地，並由被告負擔該部分租金。原告嗣於106年3月1日，向訴外人范姜群星、邱金來承租117-5地號土地（下稱通行租約），約定每月租金35,000元（每年42萬元），此租約第4條並約定「雙方協議土地共同使用，甲方必須保持現有土地出入口暢通，不可因共同使用而影響乙方倉儲租戶（即被告）正常運作」（原證7），足見原告向訴外人承租土地之目的，確係為提供被告經營倉儲之用，然被告自106年起至110年止，均未依約向原告繳納每年42萬元（5年共210萬）之通行費用，另111年間雖因疫情未能就上開通行租約續約，然原告仍有先行給付范姜群星、邱金來1年租金42萬元（原證8），是原告自得基於第1次租約第4條約定、無因管理等規定，請求被告給付原告代墊之6年期間通行租金計252萬元。

(三)並聲明：1. 被告應給付原告560萬5499元，及其中513萬4073元自起訴狀繕本送達翌日起，其中47萬1426元自113年4月13日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：被告是與原告先前之管理人簽立租約，當初簽約時，兩造原約定由原告建設、提供系爭廠房之消防設備，但原告最後沒有提供，後由被告自行花費325萬4500元建設消防設備，當時被告即向原告前主委表示消防設備費用應予扣抵，前主委開會後，決定消防設備費用由被告吸收大部分，房屋稅則由原告自行繳納。另系爭廠房附近（非屬廠房範圍）原堆有大批垃圾，約15大卡車量，公所及環保局通知原告必須清運，原告請被告清運，被告花費51萬4千元清運完畢後，然原告並未付費。又原告另洽請被告施作許多工程，均未付費給被告，原告前主委黃成福還曾頒發感謝狀給被告。原告的現任主委不了解實情，然因部分原告委員質疑就來對被告起訴。實則在原告還沒有整理土地之前，原告1

01 年的租金收入約1百多萬元，在經過原告前二任委員整理土
02 地後，原告現1年約有1200萬元的租金收入，這其中被告也
03 算有幫忙整理土地提供原告助力等語。並聲明：(一)原告之訴
04 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
05 告免為假執行。

06 三、按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
07 。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係
08 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
09 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
10 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
11 求（參最高法院17年上字第917號民事裁判）。

12 四、經查：

13 (一)原告主張：兩造就系爭土地與廠房，訂有第1次、第2次租約
14 等情，業據提出106年1月16日土地租賃契約書（原證2）、1
15 10年12月30日土地租賃契約書（原證3）在卷可參，並為被
16 告所不爭執，足信屬實。

17 (二)原告另主張：依兩造前揭租約之約定，被告應負責支付系爭
18 土地與廠房之地價稅、房屋稅及原告另承租系爭土地出入口
19 處土地之租金，然被告均未支付，為此訴請被告返還前述各
20 項代墊款等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲就原告
21 請求之前揭各項代墊款，分項論述如後。

22 (三)關於地價稅、房屋稅部分：

23 1. 觀諸卷附兩造所簽租約，上載租賃標的為「桃園市○○區○
24 ○○○段○○○○○段00000 地號土地（約2400坪含地上現有
25 廠房）」，租約第10條約定「租賃所得稅、廠房（屋）稅
26 由乙方（指被告）負擔並向稅捐機關負責繳納，且本土地因
27 為出租而增加之地價稅，亦由乙方負擔」（見本院卷第22-2
28 3、24-25 頁）。【上開約款中所謂「租賃所得稅」，原告
29 已陳明：非本件請求標的等語（見本院卷第124、125頁筆
30 錄），附此敘明】。

31 2. 關於原告請求「地價稅」84萬4977元部分：

01 (1)如前所述，系爭租約第10條係約定「本土地『因為出租而
02 增加』之地價稅，…由乙方（指被告）負擔」（本院卷第
03 23、25頁），而非約定該土地之地價稅均需由被告負擔。

04 (2)經查，原告所有之系爭土地（與廠房），並未因出租而增
05 加地價稅，此情亦為兩造所不爭執（參本院卷第126頁第3
06 至4行、第8行筆錄，及第125頁第23行筆錄），足信為真
07 。據此，原告主張：依系爭租約之約定，被告應負擔系爭
08 土地之地價稅一節，即屬無據。故原告進而訴請被告給付
09 租賃期間自106年至112年之地價稅額，亦屬無據，不應准
10 許。

11 3. 關於原告請求被告給付「廠房(屋)稅」224萬0522元部分：

12 (1)原告主張：係由其支付系爭廠房於租賃期間之房屋稅一
13 情，固據提出房屋稅單為憑，足信屬實。

14 (2)按民法第423 條規定「出租人應以合於所約定使用收益之
15 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合
16 於約定使用、收益之狀態。」，第430條並規定「租賃關
17 係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，
18 承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期
19 限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出
20 租人償還其費用或於租金中扣除之。」。據此，被告既向
21 原告承租系爭土地與廠房（如前述），則原告依法本應提
22 供合於被告承租使用目的之土地與廠房，始符合法律之規
23 定。而如前所述，被告承租系爭土地與廠房，係供經營倉
24 儲使用，則其廠房需設有符合政府消防法規之消防設備，
25 自為事理之然，則前揭法規及說明，本應由出租人即原告
26 於系爭廠房建置合法之消防設備以供被告使用。

27 (3)惟查，依兩造所述，可知原告最終並未在系爭廠房建置消
28 防設備，而係由被告自行付費建置系爭廠房之消防設備（
29 原告對其未建置系爭廠房之消防設備一節，並未爭執），
30 並據被告提出消防設備報價單及現場相片為憑（本院卷第
31 144、146-152頁），原告雖以該報價單係被告所自行製作

而否認該報價單之真正，惟查，被告本身所登記之營業項目，本包含：配管工程、電纜安裝工程、自動控制設備安裝工程、照明設備安裝工程、電腦設備安裝工程、電信工程、室內裝潢、儀器儀表安裝工程、電子資訊供應服務業等（參本院卷第202頁被告公司登記公示資料），是被告辯稱：因被告是做工程的，所以系爭廠房之消防設備很多都被被告自己施作，部分專業的才委託他人等語（本院卷第83頁筆錄），尚屬可信。且審酌系爭租約標的之範圍、面積（如前述，依租約記載為「約2400坪含地上現有廠房」，及參照卷附第146-152頁之廠房相片），應認被告所提報價單上所載之消防設備項目、及費用「325萬4千元」，經核尚屬相當，堪予採信。

(4)據上，依前揭法規及說明，前揭消防設備費用本應由出租人即原告付費建置備並提供被告使用，惟原告並未建置而係由被告建置，則被告以此消防費用主張與系爭房屋稅額抵銷一節，尚無不合。是本件原告請求106至112年之房屋稅計224萬0522元，然與被告所支付之消防設備費用325萬4千元相互抵銷後，原告已不得再向被告請求房屋稅。

(5)至被告所稱：當初係經雙方協議，經原告前主委開會後，決定消防設備費用由被告吸收大部分，房屋稅則由原告自行繳納等情，固為原告所否認。惟查，縱認兩造間沒有前揭被告所述之協議，然依本院前揭就抵銷抗辯所為之調查，原告所支付之系爭廠房房屋稅，經被告抵銷後已無剩餘，本不得再為請求。況按，民法第427條明文規定「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」，是系爭租約關於房屋稅由承租人即被告負擔之前揭約定，亦有違法之虞，併此敘明。

(四)關於原告請求「原告另承租系爭土地出入口處土地之租金」252萬元部分：

1. 系爭第1次租約第13條「特約事項」第1項約定「116-3地號現有大門出入口處部分土地非甲方所有，甲方於本契約期間

01 間，應確保116-3地號現有大門出入口暢通，甲方另租(購)
02 出入口土地，乙方應就增加部分另付租金。」（見本院卷第
03 23頁）。查上開第1次租約之租期為自106.1.1起至110.12.3
04 1，而租期自111.1.1起之第2次租約，並無上開約定，且租
05 賃標的並直接載明包含：系爭116-3地號土地，及「原告持
06 分之117-5地號無償供乙方（指被告）使用」（本院卷第24
07 頁），以上合先序明。

08 2. 被告辯以：過路（通行）費部分，一開始承租廠房時，被告
09 就有跟原告提及要保持路口那塊地及電力的暢通，後來原告
10 與訴外人簽（117-5地號）租約的事，被告並未參與，原
11 告也沒有通知被告；因20年前原告祭祀公業將116-3地號出
12 租給別人時，租金是每月7萬元，後來因為租金漲到每月19
13 萬多，別人就不租了，後來被告要承租前，我就要求電力及
14 道路要暢通，不然我也無法承租（查依第1次租約，被告的
15 租金為每月19萬2千元）等語，經核與原告前主委於另案偵
16 查中所陳述及出具之文狀內容均相符（參本院卷第101頁桃
17 園地檢署112年度偵字第59894號處分書所載，及本院卷122
18 頁筆錄之提示內容），足認被告所述應屬有據。且參以兩造
19 間之第2次租約內容，已無如前揭第1次租約第13條之約款，
20 甚至並約明「原告持分之117-5地號無償供乙方（指被告）
21 使用」，益足證被告前揭所辯，應屬可信。

22 3. 況按，縱認原告主張：被告自106年起至110年需依約繳納11
23 7-5土地每年42萬元（5年共210萬）之通行費用等語為真，
24 惟查，被告所辯其歷年來為原告支付之相關費用數額（詳見
25 本院卷第123頁筆錄所載），實已超出原告所得請求之上開
26 金額，經被告為抵銷抗辯後，原告亦已無餘額可資請求，併
27 此序明。

28 五、綜上所述，原告主張依系爭租約之法律關係，請求被告給付
29 560萬5499元及相關遲延利息，均為無理由，應予駁回。其
30 假執行之聲請，因訴遭駁回而失所依據，應併予駁回。

31 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟酌後

，認為均不足以影響判決結果，爰不另逐一論列。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 17 日

民事第二庭 法 官 周玉羣

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日內向本院提出上訴狀。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 113 年 5 月 17 日

書記官 蕭尹吟