

02 號

03 原 告 施靜觀

04 被 告 我是角色有限公司

05 法定代理人 蔣榮玉

06 上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年3月21日言
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 被告應給付原告新臺幣（下同）47,838元，及自民國107年6月
10 6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 原告其餘之訴駁回。

12 訴訟費用2,276元由被告負擔1,844元，餘由原告負擔。

13 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以47,838元為原告預供
14 擔保，得免為假執行。

15 事實及理由

16 一、原告主張：被告於民國103年9月5日向原告租賃門牌號碼
17 臺北市○○區○○○路○段○○號12樓之13房屋（下稱系爭房
18 屋），兩造並簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期
19 間自103年9月5日至106年9月4日，租金每月12,000元
20 ，被告並給付24,000元之保證金，被告應負擔租金10%之租
21 賃所得稅及管理費等。詎被告未曾依約給付原告租賃所得稅
22 ，至106年2月4日止，共積欠原告34,800元（計算式：29
23 個月×12,000元×10%=34,800元）；又被告在原告未同意
24 終止系爭租約之情形下，即逕自決定不繳納105年12月、10
25 6年1月之租金，被告共積欠原告24,000元租金（計算式：
26 12,000元×2月=24,000元）。被告總計積欠原告58,800元
27 （計算式：34,800元+24,000元=58,800元）。嗣後原告於
28 106年2月至系爭房屋找尋被告，始知被告已經搬走，並發
29 現系爭房屋牆壁、水槽及櫃子多處污損、櫃子並有損害情形
30 ，因被告已經積欠租金逾2個月，系爭租約已經終止，保證
31 金扣除提前解約1個月違約金12,000元及修繕系爭房屋牆壁
32 、水槽費用、106年1月管理費1,038元後，已無剩餘。為

01 此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明
02 ；被告應給付原告58,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
03 至清償日止，按年息5 %計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一) 財政部國稅局規定承租房屋每次給付租金超過20,000元時
06 ，應於給付時依所得稅法規定扣繳10%，若扣繳義務人每
07 次應扣繳稅額不超過2,000元時，免予扣繳。原告與被告
08 議定的每月租金12,000元，未達扣繳標準，被告依據稅法
09 無須繳納10%房屋租賃稅，系爭租約中所稱「租賃稅10%
10 由乙方（即被告）繳納」之真意，主要是確保「若本合約
11 租金達租賃稅課徵標準，租賃稅由乙方繳納」或「稅法課
12 徵條件於租賃合約期0生變，例如課徵金額下修至12,000
13 元時，乙方需繳納租賃稅」，兩造並未有任何約定，租金
14 未達扣除標準時，承租人仍需繳納10%租賃稅金額予出租
15 人，且兩造約定的租金也是12,000元，並非13,200元，是
16 被告並無積欠原告房屋租賃稅。

17 (二) 被告法定代理人及原告委任之房仲業者，已於105年12月
18 間分別以電話或簡訊告知原告，租約提前於106年1月4
19 日終止，105年12月5日至106年1月4日租金12,000元
20 及提前終止之違約金12,000元，共計24,000元由保證金扣
21 除，原告已經同意。被告並於105年12月12日遷離該址並
22 結清管理費、水電費及租金，但原告不出面點交，被告遂
23 把系爭房屋之鑰匙放置在系爭房屋1樓信箱，請原告自行
24 領取，原告早已獲悉被告要提早搬離，被告並無積欠原告
25 2個月房租。至於106年1月之管理費，由於被告已經搬
26 離，不應由被告負擔。

27 (三) 被告承租系爭房屋時，室內物品均為舊物，原告所稱污損
28 承租時已經存在，被告搬離時櫃子亦未損害，原告未出面
29 點交，卻於被告搬離後11個月才以存證信函通知被告上開
30 污損及損壞，且原告所提系爭房屋污損及櫃子損害照片並
31 無時間，畫面亦模糊不清，是原告所稱污損及損害並不可

01 信，也不合理等語置辯：並聲明：1.原告之訴駁回。2.如
02 受不利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

03 三、原告主張兩造就系爭房屋定有系爭租約，租賃期間自103年
04 9月5日至106年9月4日，被告於105年12月起即未繳交
05 房租之事實，業據其提出系爭租約在卷為憑（見臺灣臺北地
06 方法院107年度北小字第2351號卷第5至7頁，下稱北小卷
07 ），且為被告所不爭執，自堪信屬實。

08 四、原告主張被告應給付58,800元，為被告所否認，並以前詞置
09 辯，是本件之爭點為：（一）系爭租約是否約定被告應負擔
10 租金10%之租賃所得稅？（二）原告是否同意被告提前於10
11 5年12月終止系爭租約？如否，系爭租約何時終止？（三）
12 系爭房屋之牆壁、水槽及櫃子之損害，是否為被告承租期間
13 所造成？（四）原告請求被告給付58,800元及法定利息，有
14 無理由？茲分述如下：

15 （一）系爭租約是否約定被告應負擔租金10%之租賃所得稅？

16 1.當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之
17 解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切
18 證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約
19 時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進
20 行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以
21 契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋
22 （斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的
23 及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外
24 ，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義（
25 最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照）。

26 2.經查，系爭租約第3條約定：「租金及給付方式：一、租賃
27 期間每月之租金為新台幣12000元整（未稅），租賃所得稅
28 由乙方繳納。…」；第7條約定：「稅費負擔：…。二、房
29 屋租賃稅10%由乙方負責繳納，並於年度開立扣繳憑單予甲
30 方收執。」；而系爭契約第3條、第7條有關補充保費部分
31 ，則是以手寫方式加以刪除，此有系爭租約在卷可稽（見北

小卷第5至6頁、本院卷第21至22頁）。證人即仲介萬仁華到庭證稱：系爭租約第3條的約定，當時有無向兩造解釋解釋我忘記了，那時房東都是實拿的，所以才會註記未稅，房東要求加註的，怕承租人拿去報稅；第7條的約定我忘記當時有無向兩造解釋，一般我們在簽約會提一下，2萬元以下不會有租賃稅的產生，扣繳門檻是2萬元，因為擔心後續稅法會修正，所以才保留第7條約定；後來原告有來爭執為何被告不去繳這個稅等語（見本院卷第127頁反面至128頁反面）。是依系爭租約的文字記載形式觀察，租賃所得稅由被告繳納之約定，未若補充保費遭手寫刪除，顯然為兩造刻意保留；又證人萬仁華證稱房東都是要求實拿的，而系爭房屋未稅租金為12,000元，明顯低於扣繳義務人免除租賃所得稅扣繳義務之租金20,000元門檻，此為兩造締結系爭租約時已明知之事實，兩造若有「未達扣繳門檻被告就不用負擔租賃所得稅」之約定，則系爭房屋租賃所得稅10%即由原告自行吸收，此時原告實拿之租金不到12,000元，與萬仁華上開證述不符，亦與系爭租約約定之內容有違。是本院從系爭租約的文義、體系、目的解釋，並參酌當時締約情形、交易習慣與衡量誠信原則，系爭租約應有「被告應負擔租金10%之租賃所得稅」之約定，且無從解釋出兩造有「未達扣繳門檻被告就不用負擔租賃所得稅」之約定。被告辯稱系爭房屋租金未達扣繳門檻，被告即不用負擔租賃所得稅，與本院認定之系爭租約約定不符，並不可採。

（二）原告是否同意被告提前於105年12月終止系爭租約？如否，系爭租約何時終止？

- 1.系爭租約第9條約定：「房屋有危及乙方或同居人之安全或健康之瑕疵時，乙方得終止租約」；第10條約定「本契約租賃期間未滿，任一方解約時，須得對方之同意，並賠償對方1個月之租金。」（見北小卷第6頁、本院卷第22頁）。是依上開約定，除有系爭租約第9條約定或民法規定承租人得終止租約之情形外，於租賃期間屆滿前，被告任意終止系爭

01 租約，應得原告之同意。又當事人主張有利於己之事實者，
02 就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文定有明文
03 。被告辯稱原告同意其於105年12月終止系爭租約，此為有
04 利於被告之事實，自應由被告舉證。

05 2.經查，被告辯稱於105年12月間其向原告表示終止系爭租約
06 ，僅承租到106年1月4日等情，固據其提出兩造往來簡訊
07 翻拍照片為憑（見本院卷第13至18頁），惟依上開簡訊，原
08 告係表示「請告知蔣榮玉小姐，若要終止租屋合約，必須至
09 少一個月前通知，有正當理由且雙方合意，否則合約繼續存
10 在」；「蔣榮玉小姐，民生東路房租這個月尚未匯入，請盡
11 速給付，否則本人將循法律途徑解決，請勿自誤」等語（見
12 本院卷第17至18頁），並無任何原告同意被告終止租約之表
13 示；另證人萬仁華到庭證稱：被告有通知我她要提前解約，
14 我有打電話給原告，但是因為稅的爭執，原告都沒有回覆我
15 ，原告沒有跟我說過同意被告提前解約等語（見本院卷第12
16 8頁反面）。是依上開事證，均無從證明原告同意被告於10
17 5年12月終止系爭租約，是被告所辯稱系爭租約已於105年
18 12月間經原告同意後終止，難認有據，並不可採。

19 3.所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足
20 以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別
21 情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示
22 之意思表示（最高法院29年上字第762號判例意旨參照）。
23 又契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，自亦可因互相
24 表示意思一致而解除或變更，所謂意思表示一致，無論其為
25 明示或默示，均包含在內（最高法院57年台上字第3211號判
26 例意旨參照）。經查，被告於105年12月間以簡訊向原告為
27 終止系爭租約之意思表示，並搬離系爭房屋，而原告雖未明
28 示同意於105年12月終止系爭租約，惟原告自承於106年2
29 月進入系爭房屋查看，並以存證信函表示要終止與被告之系
30 爭租約（見本院卷第24至25頁），並於本件起訴請求被告給
31 付105年12月及106年1月之租金，是依兩造之舉動觀察，

01 應可間接推知系爭租約已於106年2月起終止，是兩造間就
02 系爭租約之法律關係，已於106年2月消滅，應堪認定。

03 (三) 系爭房屋之牆壁、水槽及櫃子之損害，是否為被告承租期
04 間所造成？

05 1.系爭租約第6條約定：「乙方之責任及修繕：…二、乙方應
06 以善良管理人之注意使用房屋，如因乙方之故意、過失或使
07 用管理維護不當致房屋毀損，應負損害賠償之責」（見北小
08 卷第6頁、本院卷第22頁）。原告主張被告之保證金抵償被
09 告對系爭房屋牆壁、水槽及櫃子之損害，此為對原告有利之
10 事實，應由原告舉證。

11 2.經查，原告主張系爭房屋之牆壁、水槽及櫃子遭被告毀損，
12 固據其提出照片4張及驛璽工程有限公司估價單1紙在卷為
13 憑（見北小卷第8至12頁），惟查上開照片並無拍攝時間，
14 原告亦無提出被告承租之前後照片供本院比對，又被告搬離
15 系爭房屋之時間，距原告起訴已超過1年，是本院尚難僅憑
16 上開證據，即遽認被告有毀損系爭房屋之牆壁、水槽及櫃子
17 ，原告既然未能就此部分舉證以實其說，則其主張系爭房屋
18 毀損部分之修復費用，自難歸責於被告。

19 (四) 原告請求被告給付58,800元及法定利息，有無理由？

20 1.被告應負擔租金10%之租賃所得稅，被告未扣繳亦未曾給付
21 過原告租賃所得稅，被告自105年12月起即未給付租金，系
22 爭租約於106年2月終止之事實，均經認定如前。又原告於
23 審理中陳稱其所得稅率超過13%等語（見本院卷第129頁）
24 ，並有本院依職權調閱之原告稅務電子閘門所得調件明細表
25 在卷可佐（見本院卷第31至51頁），應堪信屬實。是原告依
26 系爭租約之約定，請求被告給付從103年9月5日至106年
27 2月4日止，共29個月之租賃所得稅34,800元（計算式：29
28 個月×12,000元×10%=34,800元），及105年12月及106
29 年1月2個月租金共24,000元（計算式：12,000元×2月=
30 24,000元），均有理由。

31 2.又被告於承租時給付原告保證金24,000元，為兩造所不爭執

。而依系爭租約第7條第1項約定，租賃期間之管理費應由被告負擔，106年1月尚有管理費1,038元，有瑞皇大樓各項費用分攤明細表（收據）在卷可稽，此部分仍應由被告負擔；另依系爭租約第10條約定，任一方提前解約應賠償對方1個月租金之違約金，是被告既然提前解約，則應給付原告1個月租金之違約金。是被告之保證金抵償違約金及管理費後，尚餘10,962元（計算式：24,000元－1,038元－12,000元＝10,962元），此部分應從原告請求之金額中扣除。綜上所述，被告應給付原告之金額為47,838元（計算式：34,800元＋24,000元－10,962元＝47,838元），堪以認定。逾此範圍之請求，則屬無據。

3. 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，系爭房屋租金屬於給付有確定期限且於起訴前業已到期，有系爭租約在卷可證，而其餘部分則未據兩造約定給付期限，則屬給付無確定期限者，是本件原告請求均自起訴狀繕本送達之翌日起算遲延利息，核屬其處分權主義之行使，自無不可。本件起訴狀繕本於原告起訴時自行送達對造，有民事起訴狀在卷可參（見北小卷第2頁），惟原告並未提出送達回執供本院審酌，被告應自調解通知書送達翌日起負遲延責任。經查，本件調解通知書於107年6月5日送達被告本人，有臺灣臺北地方法院送達證書1紙在卷可稽（見北小卷第16頁），是本件原告請求法定利息之起算日自107年6月6日起算，應堪認定。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項

所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，爰依職權就被告敗訴部分宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依聲請為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。至原告於言詞辯論終結後提出之民事補充理由狀，乃言詞辯論終結後所為，本院不予審酌，且無再開辯論之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。經核本件第一審訴訟費用額為2,276元（裁判費1,000元、證人旅費1,276元），本院審酌原告勝訴金額為47,838元，占請求金額約百分之82（計算式：47,838元÷58,800元=0.81，小數點第二位以下四捨五入），是依上開規定，認應由被告負擔1,844元（計算式：2,276元×0.81=1,844元，元以下四捨五入），餘由原告負擔，爰依民事訴訟法第436條之19第1項規定，就訴訟費用部分諭知如主文第3項所示。

中 華 民 國 108 年 4 月 19 日

中壢簡易庭 法 官 陳宏璋

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，於判決送達後二十日內向本庭（桃園市○○區○○路0段000號）提出上訴狀。（須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 108 年 4 月 19 日

書記官 張季容

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

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

01 理由，不得為之。

02 二、民事訴訟法第436條之25：

03 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

04 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

05 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。