臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4544號

原　　告　李淵廣
被　　告　台灣固網股份有限公司
法定代理人　蔡明忠
訴訟代理人　陳俊安律師

上列當事人間損害賠償事件，經臺灣士林地方法院移送前來（108年度訴字第839號），本院於民國109年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項但書第2、3款分別定有明文。查原告起訴時原聲明請求被告給付新臺幣（下同）60萬元，嗣依同一事實，於本院民國108年11月21日言詞辯論期日當庭追加為150萬元（見本院卷第83頁），核屬聲明之擴張，合於首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告自90年8月1日起將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號1樓後段房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，每次租期5年，期滿換約，最後一次協議租期至105年12月31日，屆期不續租。兩造於第1次簽約時曾口頭約定租金實拿4萬元，稅金由被告負擔，且每次換約時租金應提高1%，詎料被告自95年8月1日起，不但未依約增加租金，甚至逕將稅金自租金中扣除，每月僅付3萬7,000餘元，迄今已短付20萬元。又被告於租賃期間內未經原告同意破壞系爭房屋，在天花板、地板及牆壁多處打洞、挖壕溝、破壞磁磚表面，內部年久失修木板腐爛且凌亂不堪，均未於遷出時一

併回復，經估價回復原狀所需費用為80萬元，並造成原告迄今仍無法出租系爭房屋而受有租金收益之損害，自租期屆滿後即106年1月1日起迄今，以每月3萬5,000元計算，至少損失50萬元，爰依侵權行為、債務不履行之法律關係及所有物返還請求權，擇一請求為有利於原告之判決等語。並聲明：被告應給付原告150萬元。

二、被告則以：原告請求返還代扣稅金20萬元部分，被告係依兩造所訂租約代扣稅金及二代健保費，於法有據，自無須返還；請求回復原狀費用80萬元部分，縱認有據，然自被告於105年12月31日遷讓返還系爭房屋之日起至原告108年5月提起本訴止，期間已逾兩年，依民法第456條第1項規定，被告自得主張時效抗辯拒絕給付，況原告所提之估價單上所載「廁所邊全部修整」、「地板全部換新」、「天花板換新」、「電線換新」、「牆角三面拆除」、「一間房間修補」等項均與被告之行為無關，原告無異於要求被告為其翻新房屋，實不可採，且依兩造簽訂之展延協議書約定，本件依現況返還，被告自無須將房屋回復原狀；原告另請求租金收益損失50萬元云云，惟未提出出租計畫之證明，況且房屋無法出租之原因有多，不能證明房屋不能出租與未回復原狀有關，原告此部分請求自屬無據等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡願供擔保請免為假執行。

三、經查，原告曾將系爭房屋出租予被告，租期分別自90年8月1日至95年7月31日（下稱第1份租約）、95年8月1日至100年7月31日（下稱第2份租約）、100年8月1日至105年7月31日（下稱第3份租約）及105年7月31日至105年12月31日（下稱系爭展延協議），被告並已於105年12月31日期滿後遷讓返還系爭房屋予原告等情，為兩造所不爭執，並有上列合約書各1份附卷可稽（分見本院卷第127、129、47、49頁），自堪信為真實。

四、原告另主張被告應返還95年8月1日至105年12月31日期間代扣之稅金共20萬元，另賠償系爭房屋回復原狀之必要費用

80萬元及租金收益損失50萬元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲查：

㈠第2份租約第3條約定：「．．．乙方（即被告）自民國95年8月1日（即電信管線設置完成日）起，負有按月給付租金之義務，租金每個月為新臺幣4萬元整（含稅），以每個月為一期。」、第15條約定：「甲方（即原告）就本契約之租金收入，由乙方依稅法之規定先行預扣並向稅捐機關代為繳納，或由甲方按規定開立統一發票送交乙方，甲方並同意提供製發扣繳憑單所需之資料，供乙方製發扣繳憑單作為雙方申報之用。」（見本院卷第129頁）；第3份租約第3條約定：「．．．乙方負有按月給付租金之義務，租金每個月為新臺幣4萬元整（含稅），以每個月為一期。」、第14條約定：「甲方就本契約之租金收入，由乙方依稅法之規定先行預扣並向稅捐機關代為繳納，或由甲方按規定開立統一發票送交乙方，甲方並同意提供製發扣繳憑單所需之資料，供乙方製發扣繳憑單作為雙方申報之用。」（見本院卷第47頁）；系爭展延協議第2條約定：「前開展延期間（105年8月1日起至105年12月31日止），乙方應給付租金共計新臺幣176,180元整（已由乙方依法扣取10%稅款及1.91%補充健保費向稅捐機關、健保局等主管機關代為繳納）．．．」（見本院卷第49頁）。足見兩造自95年8月1日起約定之租金即為每月4萬元含稅，並合意由被告逕自上開租金中扣除原告依法應繳納之稅額，向稅捐機關代為繳納甚明，原告主張依約其應實拿4萬，稅金由被告負擔云云，顯與上開契約明確之文義不符。且被告曾於101年11月19日發函通知原告稱：該公司自102年1月1日起給付租金時，除需代扣所得稅款10%外，另依全民健康保險法規定需扣取2%補充保險費等語，有被告公司台固會（101）字第0396號函在卷可考（見本院卷第91頁），復參諸原告自承被告自95年8月1日起每月即僅付3萬7,000餘元，直接把稅金從租金中扣除等語，其卻無任何反對之表示或異議，期間長達10年，益徵前揭

約定內容實為原告所明知且同意。原告固稱其是因不懂才每個月讓被告扣云云，惟出租房屋每月可得租金若干，乃基本社會事實，要無複雜難解之處，倘兩造歷來之真意始終為每月租金4 萬元不含稅，稅金由被告負擔，則原告豈有長達10年均未收足租金，卻不知向被告反應，甚至仍數次同意換約續租之理，此顯不合常情，難謂可信。原告又主張兩造第1次簽約時曾口頭協議每次換約時租金應提高1%等語，惟查第2 份、第3 份及系爭展延協議均係經原告本人同意後而簽署，此為原告所不否認，觀諸其內所記載之租金均為每月4 萬元，未予調漲，則縱使兩造於第1 次締約時有上開合致，亦應由後約取代前約，原告再執契約變更前之合致主張租金數額應每5 年增加1%云云，自無可採。綜上，被告辯稱其係依約自租金中代扣原告應負之稅額，逕向稅捐機關繳納，並無短少給付租金，不負返還責任等情，應屬可採。而被告每月自應付租金中代扣稅金，既屬兩造契約之約定，即難認被告上開行為有何不法性或違反契約義務可言，從而，原告依侵權行為、債務不履行或所有物返還請求權，請求被告返還95年8 月1 日至105 年12月31日期間代扣之稅金共20萬元云云，均為無理由，應予駁回。

㈡原告主張被告於105 年12月31日租期屆滿遷出後，屋內留有多處牆壁鑽孔、天花板及地板打洞、埋設管線所留下之壕溝及木板腐爛凌亂不堪等情，雖為被告所不否認，惟系爭展延協議即兩造最後一份租約第3 條已明定：「乙方應依原合約規定將置於標的物之設備遷空，標的物依現狀返還甲方。」、第4 條約定：「除本協議書另有約定外，甲、乙雙方基於原合約所生之權利義務關係均已結算清楚，自展延期間屆至之日起消滅，任一方不得再向他方為其他任何請求。」（見本院卷第49頁），上開展延協議既為原告自行簽立，且原告並未主張簽立上開協議時存有任何脅迫或詐欺之情形，衡以一般智慮成熟之成年人於簽立任何文書時，理應知悉親自簽立之私文書具有法律上之效力，則被告辯稱其依兩造上開約

定，於系爭租約期滿後即按現況點交系爭房屋，不再回復原狀等情，洵非無據。原告雖一再主張被告於租賃期間自行破壞房屋，事前均未告知原告等語，然查，第1份租約第9條、第2份租約第6條及第3份租約第6條均約定自租賃契約簽訂後，被告即可於標的物及標的物所屬大樓管道間及纜線路徑進行電信室或電信機房及相關電信管線設置之必要施工、安裝或執行維護工作之旨（分見本院卷第127、129、47頁），堪認原告事前即已授權被告得在系爭房屋內為電信機房及管線設置之必要施工，對照原告提出之現場照片及原告自述之內容，足認前揭牆壁鑽孔、天花板及地板打洞、地板溝渠等，均與電信管線設置有關，應屬原告事前授權施工之範圍，難認係被告故意不告知破壞所致，況且原告於最後一次換約時，既同意被告得將標的物依現狀返還原告，業如前述，則無論先前租約如何約定、或原告有無授權被告為上開施工，原告均應受系爭展延協議第3條約定之拘束，尚難以其不諳法律或未細看契約內容即可諉為不知。原告又主張被告之代理人事後收回系爭展延協議未予其一份留存，及其不認識被告之代理人等節，均對系爭展延協議之生效要件無關，自不影響本院前揭認定。此外，原告聲請傳喚被告吳姓員工及由本院至現場屢勘，無非係為確認系爭房屋破壞之現狀，揆諸前揭說明，亦核無必要。準此，兩造既合意於本件租約105年12月31日期滿後，標的物依現況點交，被告不負回復原狀責任，則原告依侵權行為、債務不履行或所有物返還請求權，請求被告賠償系爭房屋回復原狀之必要費用80萬元云云，即屬無據。

㈢承上所述，被告既不負房屋回復原狀責任，則原告另依侵權行為、債務不履行或所有物返還請求權，請求被告賠償原告自106年1月1日迄今因房屋未回復原狀，致其無法出租而受有租金收益損害50萬元一節，亦均失所附麗，不應准許。

五、綜上所述，原告依侵權行為、債務不履行或所有物返還請求權，請求被告返還代扣稅金20萬元、賠償系爭房屋回復原狀

之必要費用80萬元及租金收益損失50萬元，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

民事第八庭　法　官　吳若萍

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　　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　賴竺君