

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第81號

01
02
03 上 訴 人 李坤旺
04 訴訟代理人 簡靖軒律師
05 被 上 訴 人 顏睿宏
06 訴訟代理人 顏瑞成律師
07 複 代 理 人 宗孝珩律師

08 上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國112年12
09 月13日本院臺中111年度中簡字第3450號第一審簡易判決提起上
10 訴，本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

- 12 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用
13 (除確定部分外)之裁判均廢棄。
14 二、上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣392萬9,802
15 元，及自民國111年9月17日起至清償日止，按週年利率5%
16 計算之利息。
17 三、上訴人其餘上訴駁回。
18 四、第一審(除確定部分外)及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔
19 69%，餘由上訴人負擔。
20 五、本判決第二項上訴人勝訴部分，得假執行；但被上訴人如以
21 新臺幣392萬9,802元為上訴人預供擔保，得免為假執行。
22 六、上訴人其餘假執行之聲請駁回。

23 事實及理由

- 24 一、上訴人主張：上訴人與訴外人沈勝煌、王萬鐘、林蓁（下分
25 稱姓名，合稱沈勝煌等3人，與上訴人合稱上訴人等4人）為
26 門牌號碼臺中市○區○○街000號地下2樓至8樓房屋（下稱
27 系爭房屋）之共有人，其等於民國105年9月24日與被上訴人
28 簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將系爭房屋出租予
29 被上訴人，約定租賃期間自105年10月1日起至108年12月31
30 日止，租金每月新臺幣（下同）100萬元，上訴人應分得之
31 租金為每月應收租金之30%即30萬元，上開租賃期間屆滿

01 後，被上訴人仍繼續使用系爭房屋，不定期租賃期間自109
02 年1月1日起至110年3月24日止。詎被上訴人僅實際給付如附
03 表一被上訴人每月實際給付之租金欄所示金額，共計1,041
04 萬9,746元，尚積欠上訴人租金585萬8,818元。爰依系爭租
05 約法律關係，請求被上訴人給付570萬5,818元本息等語。

06 二、被上訴人則以：

07 (一)上訴人等4人原為薇米精品商旅股份有限公司（下稱薇米商
08 旅）股東，持股比例為王萬鐘10%，其餘3人各30%，被上
09 訴人則為林蓁之配偶。上訴人等4人於105年9月24日與被上
10 訴人簽訂系爭租約，於105年10月1日起將系爭房屋出租予被
11 上訴人，並將薇米商旅交付予被上訴人經營管理。系爭租約
12 屆滿前，上訴人等4人決議將系爭房屋及坐落土地出售予被
13 上訴人，並同意被上訴人於等待過戶期間得繼續使用系爭房
14 屋，於109年1月1日起至109年3月31日止，被上訴人僅需繳
15 納系爭房屋之貸款利息，於109年4月1日起至110年3月31日
16 止，被上訴人可無償使用系爭房屋，故系爭租約屆滿後，兩
17 造未成立不定期租賃關係。

18 (二)上訴人於111年8月30日始提起本件訴訟，依民法第126條規
19 定，就105年10月至106年8月之租金請求權已罹於時效而消
20 滅，被上訴人拒絕給付。又被上訴人於106年9月1日起至108
21 年12月31日止，墊付上訴人應分擔之系爭房屋貸款本息30%
22 即626萬5,657元，及於106年9月至107年11月間，匯款105萬
23 3,245元至上訴人開設於新北市蘆洲區農會帳戶，故被上訴
24 人已給付上訴人租金731萬8,902元，尚積欠上訴人租金108
25 萬1,098元。

26 (三)另被上訴人為薇米商旅全體股東墊付如附表二被上訴人墊付
27 金額欄所示款項，上訴人應負擔其中30%，即如附表二上訴
28 人應負擔金額所示金額，共計239萬9,400元，被上訴人得以
29 上開債權對上訴人主張抵銷等語，資為抗辯。

30 三、本件上訴人原起訴聲明請求被上訴人應給付570萬5,818元，
31 及自109年1月1日起算之法定遲延利息。原審法院審理後，

01 判決被上訴人應給付上訴人6,418元，及自111年9月17日起
02 算之法定遲延利息，並駁回上訴人其餘請求。上訴人就其敗
03 訴部分聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利上訴人
04 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人569
05 萬9,400元，及自111年9月17日起算之法定遲延利息。(三)願
06 供擔保，請准宣告假執行；被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁
07 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。
08 (兩造未上訴部分，已告確定，不在本院審理範圍)。

09 四、得心證之理由：

10 (一)經查，上訴人等4人為系爭房屋之共有人，共同將系爭房屋
11 出租予被上訴人作為飯店營業使用，於105年9月24日與被上
12 訴人簽訂系爭租約，約定租期為105年10月1日至108年12月3
13 1日，每月租金100萬元，而上訴人於共有人間持分為30%，
14 則上訴人每月得向被上訴人收取之租金即為30萬元，且系爭
15 租約到期後，被上訴人仍繼續使用系爭房屋等情，有系爭租
16 約契約書附卷可查（見原審卷第25-27頁），亦未為兩造所
17 爭執（見本院卷第82-83頁），堪信為真實。

18 (二)上訴人得向被上訴人請求給付105年10月1日至110年3月24日
19 租金：

20 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
21 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、收益，而出租人不
22 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，為民法第
23 450條第1項、第451條所明定。所謂以不定期限繼續租賃，
24 乃租賃雙方依原來租賃條件不定期限繼續租賃。故出租人於
25 訂約之際，苟未訂明「期滿後絕不續租或續租應另訂契約」
26 或其他相類之情形者，於「不即表示反對之意思」條件成就
27 時，租賃契約當然更新為不定期限租賃關係，無待於契約當
28 事人重為要約或承諾。又租賃契約依上開規定更新為不定期
29 限租賃關係後，未經合法終止契約，租賃關係自仍存續。

30 2.查系爭租約之租期為105年10月1日至108年12月31日，且上
31 訴人仍繼續使用系爭房屋至110年3月24日等情，為兩造所不

01 爭，復經原審傳喚沈勝煌等3人到庭作證，亦無上訴人等4人
02 當時有為反對被上訴人繼續使用系爭房屋之意思顯現，依前
03 開說明，足認被上訴人仍依系爭租約相同之條件不定期限繼
04 續承租系爭房屋甚明，被上訴人於109年1月1日至其於110年
05 3月24日間，仍負有每月給付100萬元租金予上訴人等4人之
06 契約上義務。

07 3.被上訴人固抗辯上訴人等4人同意被上訴人於109年1月1日起
08 至109年3月31日間，僅需繳納系爭房屋之貸款利息，於109
09 年4月1日起至110年3月31日止，被上訴人可無償使用系爭房
10 屋等語，並提出上訴人委託書為證（見原審卷第121、157
11 頁），惟查，王萬鐘於原審證稱：系爭租約期滿後，上訴人
12 有簽立委託書，寫明同意被上訴人不用繳本息貸款，並委託
13 我前往討論，後來是約定被上訴人於系爭房屋買賣期間負擔
14 系爭房屋之貸款利息，沒有討論要不要付房租等語（見原審
15 卷第210-213頁），佐以上訴人所簽立之委託書亦僅載明委
16 由王萬鐘處理系爭房屋買賣案，與王萬鐘上開證稱未談及系
17 爭房屋之房租等語相符，足認上訴人同意被上訴人不用繳納
18 系爭房屋貸款本息之意思，與被上訴人應負擔之租金給付義
19 務無關。另參以被上訴人提出之LINE文字訊息（見原審卷第
20 141-145頁），可知被上訴人計算給付租金之計算，均以租
21 金100萬元扣除系爭房屋貸款後計算，且租金與貸款本息金
22 額並非相當，故尚不能解釋上訴人同意免除被上訴人代付系
23 爭房屋貸款本息，即謂上訴人同意免除被上訴人給付租金之
24 義務。

25 4.基上，上訴人請求被上訴人給付105年10月1日至110年3月24
26 日間每月租金30萬元為有理由，至上訴人雖主張扣除上開期
27 間被上訴人每月代償貸款本息及給付部分租金後被上訴人應
28 給付585萬8,818元如附表一上訴人主張所示，惟經本院比對
29 放款帳戶交易明細（見原審卷第401-438頁），認定被上訴
30 人實際給付租金總額後，被上訴人尚欠租金應為571萬3,361
31 元如附表一本院認定欄所示。

01 (三)時效抗辯部分：

02 按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一
03 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而
04 消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算；時效完成後，債
05 務人得拒絕給付，民法第126條、第128條前段及同法第144
06 條第1項分別定有明文。查，上訴人遲至111年8月30日始提
07 起本訴，有起訴狀收狀戳章可證（見原審卷第15頁），則被
08 上訴人抗辯105年10月至106年8月之租金請求權罹於2年消滅
09 時效為有理由。至上訴人主張被上訴人有權利濫用，不得抗
10 辯時效消滅等語，然上訴人既有短收租金之情事，自應於權
11 利受損之初即據以行使權利，積極確認被上訴人有無繳納系
12 爭房屋之貸款、其他稅費，況被上訴人每月給付金錢如附表
13 一所示差距甚大，上訴人自應逐一清算每月應收受之租金為
14 何，而非僅推稱信任被上訴人之話語，任由權利睡著，否則
15 難顯時效規定之立法意旨，是被上訴人縱有向上訴人陳稱已
16 如數繳納租金等語，尚非權利濫用甚明。故如附表一本院認
17 定105年10月至106年8月之尚欠租金共109萬6,201元（計算
18 式：2萬9,554－4萬7,834＋8萬1,975＋30萬＋17萬2,693＋4
19 萬5,713＋30萬＋4萬6,186＋12萬2,212＋1萬9,793＋2萬5,9
20 09＝109萬6,201），上訴人不得請求，應予扣除。

21 (四)抵銷抗辯部分：

22 1.被上訴人抗辯上訴人應負擔薇米商旅於沈勝煌經營期間之虧
23 損68萬0,940元等語，經查，被上訴人提出之LINE對話訊
24 息、總資金缺口概算表分別載明有資金缺口，各股東應墊補
25 及上訴人應負擔68萬0,940元（97萬2,767元*0.7）等文字
26 （見原審卷第137、139頁）。而沈勝煌於原審證稱略為：系
27 爭房屋出租予被上訴人前，薇米商旅由我管理，缺損這些
28 錢，都是我先墊付的，之後由股東商議要如何彌補，協議結
29 果由我墊付的總金額打7折，大家依股份分配，且總資金缺
30 口概算表的內容，股東們包括上訴人在內都有看過且同意等
31 語（見原審卷第198-202頁）；王萬鐘於原審證稱略以：總資

01 金缺口概算表是被上訴人寫的，上面是寫各股東的負擔，乘
02 以0.7就是打七折的意思，我有看過，上訴人也有看過，都
03 沒意見等語（見原審卷第208-209頁）；林蓁於原審證稱略
04 以：總資金缺口之手寫概算表是被上訴人跟其他股東討論完
05 後拿給我看的，該概算表上，右邊「分項」部分寫到「沈董
06 負擔972,767、坤旺負擔972,767、王董負擔552,700、富哥
07 負擔164,666、睿宏負擔808,100」就是之前沈勝煌營運虧損
08 300多萬，由股東照比例要負擔的金額，至於有無打折，我
09 都是交給被上訴人去洽談，所以不清楚等語（見原審卷第274
10 -277頁）。衡以上開證人之證述與被上訴人提出之LINE對話
11 訊息、總資金缺口概算表大致相符，堪認薇米商旅於前期由
12 沈勝煌經營時虧損達356萬1,600元，嗣經全體股東協議後，
13 同意由全體股東自得領取之租金扣抵分擔，上訴人原應負擔
14 97萬2,767元，經全體股東打折決議以7成分擔，故上訴人應
15 分擔損失68萬0,940元甚明，是被上訴人抗辯上訴人應分擔
16 部分沈勝煌經營虧損金額並主張抵銷，即有所據，應為可
17 採。

18 2.被上訴人抗辯其墊付上訴人應分擔之系爭房屋109年1月1日
19 起至109年3月31日貸款本金43萬5,060元，及109年4月1日起
20 至110年3月31日貸款利息54萬元等語，並提出存摺影本、合
21 作金庫銀行放款帳務資料查詢單為證（見原審卷第313-325
22 頁），亦傳喚證人沈勝煌等3人到庭證述（見原審卷第198-2
23 14、274-282頁），沈勝煌等3人均證稱自109年1月1日起系
24 爭房屋貸款均由被上訴人繳納（見原審卷第203-204、210、
25 279頁），惟依合作金庫銀行放款帳務資料查詢單所示，被
26 上訴人於109年1月7日、109年1月31日、109年2月5日繳納系
27 爭房屋貸款本金12萬元、50萬元、27萬2,557元（見原審卷
28 第411、425頁），上訴人應負擔金額為26萬7,767元【計算
29 式： $(12萬 + 50萬 + 27萬2,557) \times 30\% = 26萬7,767$ ，小數
30 點以下四捨五入】，另於109年4月1日起至110年3月31日繳
31 納系爭房屋貸款利息合計166萬6,119元（見原審卷第411-41

01 3、425-427頁），上訴人應負擔金額為49萬9,836元【計算
02 式：166萬6,119×30%=49萬9,836，小數點以下四捨五
03 入】，然本院既已論斷被上訴人仍應給付109年1月1日至110
04 年3月24日之租金如前，則上開金額已於上訴人請求之租金
05 中扣除，則被上訴人再就此部分房屋貸款抗辯抵銷，有重複
06 得利之虞，自屬無據。

07 3.被上訴人抗辯於承租期間墊付臺中市政府觀光旅遊局（下稱
08 觀光局）裁罰18萬元、消防設備改善費用11萬元，上訴人應
09 分擔8萬7,000元等語，並提出觀光局106年10月19日中市觀
10 管字第1060017050號函及函附行政裁處書、行政罰鍰繳費
11 單、107年11月21日中市觀管字第1070020643號函及函附行
12 政裁處書、行政罰鍰繳費單、110年6月8日中市觀管字第110
13 0008427號函、110年5月27日中市觀管字第1100005658號行
14 政罰鍰催繳通知、統一發票為證（見原審卷第327-351
15 頁），亦傳喚證人沈勝煌等3人到庭證述（見原審卷第198-2
16 14、274-282頁），沈勝煌證稱：被上訴人有為上訴人等4人
17 墊付遭觀光局裁罰的罰單、消防整改費用，會從分配給我們的
18 租金直接扣掉，上訴人等4人都同意等語（見原審卷第204
19 頁），王萬鐘證稱：被上訴人為上訴人等4人代墊違規罰
20 金、消防整改費用，上訴人等4人都有看過，只是沒有簽字
21 而已等語（見原審卷第211頁），林蓁證稱：被上訴人為上
22 訴人等4人墊付觀光局的罰單及消防改善費用，被上訴人有
23 告知上訴人等4人要照比例分擔等語（見原審卷第280頁），
24 然系爭租約第7條約定「系爭房屋之七、八樓為違章使用之
25 樓層，日後若有因此部分違規營業導致產生罰單或損失，其
26 相關罰單或是損失金額由上訴人等4人負擔40%、被上訴人
27 負擔60%」（見原審卷第27頁），惟觀光局係因宏耀投資開
28 發股份有限公司（下稱宏耀公司）擅自擴大營業客房及市招
29 與原登記名稱不同，對宏耀公司裁罰共計18萬元，該遭裁罰
30 之事由顯然與該約定內容不符，且裁罰對象為宏耀公司，並
31 非薇米商旅，消防設備改善費用之發票買受人欄亦記載為宏

01 耀公司，縱宏耀公司曾繳納上開費用，並將債權轉讓與被上
02 訴人，惟被上訴人未具體陳明宏耀公司基於何法律關係因此
03 對上訴人有何債權，如何得向上訴人為請求，故本院尚無法
04 判斷得據以為抵銷之請求權為何，是被上訴人此部分抵銷抗
05 辯無理由。

06 4.被上訴人抗辯其為上訴人墊付上訴人應分擔之租賃所得稅、
07 二代健保補充費、營業稅共計52萬3,800元等語，並提出上
08 訴人之各類所得扣繳暨免扣繳憑單、各類所得扣繳補充保險
09 費證明單、薇米商旅總分類帳為證（見原審卷第357、363、
10 371-373頁），亦傳喚證人沈勝煌等3人到庭證述（見原審卷
11 第198-214、274-282頁），惟上訴人之各類所得扣繳暨免扣
12 繳憑單、各類所得扣繳補充保險費證明單，其上記載之所得
13 所屬年月為105年1月至105年9月，並非被上訴人承租系爭房
14 屋的時間，薇米商旅總分類帳僅記載薇米商旅於105年1月1
15 日起至106年12月31日止租金收入金額，無法證明上訴人應
16 負擔之稅額為何。至沈勝煌等3人雖均證稱：被上訴人承租
17 期間之租金，會先扣除租賃所得稅10%及二代健保補充保費
18 2%、營業稅5%後，將餘額支付給沈勝煌等3人（見原審卷
19 第204-205、211、280-281頁），惟此僅能證明上訴人等4人
20 出租系爭房屋與被上訴人當時確有該約定，且倘若被上訴人
21 確有代上訴人繳納租賃所得稅、二代健保補充費、營業稅等
22 費用，被上訴人自得向相關政府機關查詢相關單據，詎被上
23 訴人未提出任何證明或請求本院調查，自難審認被上訴人確
24 有代上訴人繳納上開費用，該部分抵銷抗辯並非可採。

25 5.被上訴人抗辯其為上訴人等4人墊付薇米商旅委任會計師事
26 務所處理帳務費用44萬2,000元，上訴人應分擔13萬2,600
27 元，並提出銓興聯合會計師事務所及台証記帳士事務所之各
28 類所得扣繳暨免扣繳憑單、收據為證（見原審卷第375-397
29 頁），亦傳喚證人沈勝煌等3人到庭證述（見原審卷第198-2
30 14、274-282頁），惟上開各類所得扣繳暨免扣繳憑單、收
31 據僅能證明銓興聯合會計師事務所及台証記帳士事務所所有來

01 自薇米商旅之執行業務所得，無法證明該費用係由被上訴人
02 繳納。王萬鐘雖證稱：被上訴人承租期間，關於系爭房屋及
03 薇米商旅經營所衍生的稅費及記帳事宜，委託臺北的事務所
04 處理，相關委任報酬實際上是被上訴人支付，上訴人等4人
05 都同意從租金中扣除之等語（見原審卷第212頁），惟沈勝
06 煌證稱：被上訴人承租期間，關於系爭房屋及薇米商旅經營
07 所衍生的稅費及記帳事宜，係委託台証記帳士事務所處理，
08 相關委任報酬每一年度索取10幾20萬左右，由公司先支付，
09 再分配等語（見原審卷第205頁），已與王萬鐘上開證述有
10 所矛盾，審酌沈勝煌為薇米商旅實際上之代表人，對於薇米
11 商旅如何作帳應較知之甚詳，故此部分沈勝煌之證述應較為
12 可信，足認薇米商旅委任會計師事務所處理帳務之費用應由
13 薇米商旅自行支出，可認被上訴人抗辯係由其支出即屬無
14 據。縱使薇米商旅嗣後陳報債權已讓與被上訴人（見本院卷
15 第171-173頁），然薇米商旅如何得向股東請求該帳務請求
16 之費用顯屬有疑，蓋前開彌補虧損部分，係股東間已清算營
17 收不足支出成本後所為之決定，而薇米商旅嗣後由被上訴人
18 經營，於未結清每月營利與成本之情形下，如何能要求股東
19 逕行每月均支出該筆費用，足認該部分抵銷抗辯之請求權基
20 礎未明，顯為被上訴人臨訟置辯，尚難採信。

21 (五)基上，上訴人得向被上訴人請求之租金為571萬3,361元，扣
22 除罹於時效不得請求之租金109萬6,201元、被上訴人墊補虧
23 損而據以抵銷之68萬0,940元、原審已判命被上訴人給付之
24 6,418元後，被上訴人應再給付上訴人392萬9,802元（計算
25 式：571萬3,361－109萬6,201－68萬0,940－6,418＝392萬
26 9,802）。至上訴人主張上開墊補虧損之68萬0,940元應溯及
27 到106年1月至5月間抵銷，然所謂抵銷，係以兩造均存在得
28 互為請求之權利始得為之，本院既已認為上訴人於105年10
29 月至106年8月間之租金請求權罹於時效，自不得以該時段之
30 債權據為抵銷之標的，併此敘明。

31 五、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任，民法第229條第1項定有明文。又按遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
03 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
04 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
05 法第233條第1項、第203條亦分別明定。上訴人對被上訴人
06 請求之租金債權，核屬有確定期限之給付，然上訴人以起訴
07 狀繕本送達之翌日即111年9月17日起（見原審卷第81頁）請
08 求按週年利率5%之遲延利息當無不可，依前開說明，應予
09 准許。

10 六、綜上所述，上訴人依系爭租約請求被上訴人給付392萬9,802
11 元，及自起訴狀繕本送達之翌日即111年9月17日起（原審卷
12 第81頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為
13 有理由，應予准許，原審就上開部分，為上訴人敗訴之判
14 決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
15 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。
16 至於上訴人其餘請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
17 決，經核並無違誤，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應
18 駁回其上訴。

19 七、本件係本於租金請求而涉訟，依民事訴訟法第389條第1項第
20 3款、第427條第2項第8款之規定，應依職權宣告假執行，故
21 就上訴人勝訴部分，依職權宣告假執行，並依職權酌定相當
22 擔保金額，准被上訴人供擔保後，得免為假執行。至上訴人
23 敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
25 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

26 九、據上論結，本件上訴人之上訴，一部為有理由、一部為無理
27 由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450
28 條、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

30 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

31 法官 李宜娟

上正本證明與原本無異。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由，於本判決正本送達後20日內，向本院提出第三審上訴狀（須按他造當事人人數附繕本及繳納第三審裁判費），同時表明上訴理由，經本院許可後始可上訴第三審；前項許可以所涉及之法律見解具有原則上之重要性者為限。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中華民國 114 年 1 月 17 日

書記官 王峻彬

附表一：

租賃期間	上訴人主張		本院認定	
	被上訴人每月實際給付之租金 (代付本息係指被上訴人墊付上訴人應分擔之系爭房屋貸款本息30%)	被上訴人尚欠租金 (計算式：105年10月至110年2月為30萬元-被上訴人每月實際給付之租金，110年3月為24萬-被上訴人每月實際給付之租金)	被上訴人每月實際給付之租金 (小數點以下四捨五入)	被上訴人尚欠租金 (計算式：105年10月至110年2月為30萬元-被上訴人每月實際給付之租金，110年3月為24萬-被上訴人每月實際給付之租金)
105年10月	代付本息27萬0,437元。	2萬9,563元	代付本息27萬0,446元【計算式：(22萬4,885+7萬6,286+5,425+50萬+8萬8,615+6,277)×30%】。	2萬9,554元
105年11月	代付本息20萬2,634元，匯款至上訴人帳戶14萬5,200元。	-4萬7,834元	代付本息20萬2,634元【計算式：(8萬1,381+25萬+7萬2,895+2萬1,172+25萬)×30%】，匯款至上訴人帳戶14萬5,200元。	-4萬7,834元
105年12月	代付本息20萬2,634元，匯款至上訴人帳戶9萬0,600元。	6,766元	代付本息12萬7,425元【計算式：(8萬1,381+9萬3,369+25萬)×30%】，匯款至上訴人帳戶9萬0,600元。	8萬1,975元
106年1月	0元。	30萬元	0元。	30萬元
106年2月	代付本息9萬9,414元。	20萬0,586元	代付本息12萬7,307元【計算式：(8萬1,381+9萬2,975+25萬)×30%】。	17萬2,693元
106年3月	代付本息25萬4,286元。	4萬5,714元	代付本息25萬4,287元【計算式：(8萬1,381+8萬1,381+1萬4,996+7萬,649+25萬+6,613+8萬5,603+25萬)×30%】。	4萬5,713元
106年4月	0元。	30萬元	0元。	30萬元
106年5月	代付本息25萬4,286元。	4萬5,714元	代付本息25萬3,814元【計算式：(8萬1,381+8萬1,381+5,948+8萬5,872+25萬+1萬5,299+7萬6,167+25萬)×30%】。	4萬6,186元
106年6月	代付本息12萬0,727元，匯款至上訴人帳戶5萬7,060元。	12萬2,213元	代付本息12萬0,728元【計算式：(8萬1,381+8,845+8萬2,200+23萬)×30%】，匯款至上訴人帳戶5萬7,060元。	12萬2,212元

(續上頁)

01

106年7月	代付本息13萬2,606元，匯款至上訴人帳戶14萬7,600元。	1萬9,794元	代付本息13萬2,607元【計算式：(8萬1,381+2萬+6,067+9,064+7萬5,511+25萬)×30%】，匯款至上訴人帳戶14萬7,600元。	1萬9,793元
106年8月	代付本息12萬6,491元，匯款至上訴人帳戶14萬7,600元。	2萬5,909元	代付本息12萬6,491元【計算式：(42萬1,638+8,769+8萬1,488+25萬)×30%】，匯款至上訴人帳戶14萬7,600元。	2萬5,909元
106年9月	代付本息12萬6,365元，匯款至上訴人帳戶13萬0,800元。	4萬2,835元	代付本息12萬6,366元【計算式：(8萬1,381+2,910+8萬6,928+25萬)×30%】，匯款至上訴人帳戶13萬0,800元。	4萬2,834元
106年10月	代付本息9萬8,394元，匯款至上訴人帳戶13萬9,200元。	6萬2,406元	代付本息9萬8,394元【計算式：(23萬8,849+8萬9,131)×30%】，匯款至上訴人帳戶13萬9,200元。	6萬2,406元
106年11月	代付本息55萬4,144元，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-31萬8,344元	代付本息74萬7,067元【計算式：(23萬8,849+8萬9,131+8萬1,381+24萬0,809+8萬1,381+23萬7,734+8萬8,716+8萬8,306+25萬+2,994+50萬+9萬4,267+40萬+9萬6,655)×30%】，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-51萬1,267元
106年12月	代付本息17萬5,281元，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	6萬0,519元	代付本息17萬5,281元【計算式：(8萬8,306+40萬+9萬5,965)×30%】，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	6萬0,519元
107年1月	代付本息17萬5,074元，匯款至上訴人帳戶1萬2,845元。	11萬2,081元	代付本息17萬5,074元【計算式：(8萬8,306+40萬+9萬5,275)×30%】，匯款至上訴人帳戶1萬2,845元。	11萬2,081元
107年2月	0元。	30萬元	0元。	30萬元
107年3月	代付本息34萬9,527元，匯款至上訴人帳戶12萬8,400元。	-17萬7,927元	代付本息34萬9,528元【計算式：(8萬8,306+8萬8,306+40萬+9萬4,585+40萬+9萬3,895)×30%】，匯款至上訴人帳戶12萬8,400元(計算式：6萬4,200+6萬4,200)。	-17萬7,928元
107年4月	匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	23萬5,800元	匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	23萬5,800元
107年5月	代付本息34萬8,699元，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-11萬2,899元	代付本息34萬8,700元【計算式：(8萬8,306+8萬8,306+40萬+9萬3,205+40萬+9萬2,515)×30%】，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-11萬2,900元
107年6月	匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	23萬5,800元	匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	23萬5,800元
107年7月	代付本息34萬7,871元，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-11萬2,071元	代付本息34萬7,872元【計算式：(8萬8,306+8萬8,306+40萬+9萬1,825+40萬+9萬1,135)×30%】，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-11萬2,072元
107年8月	代付本息20萬2,634元。	9萬7,366元	代付本息17萬3,625元【計算式：(8萬8,306+40萬+9萬0,445)×30%】。	12萬6,375元
107年9月	匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	23萬5,800元	匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	23萬5,800元
107年10月	代付本息34萬6,629元，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-11萬0,829元	代付本息34萬6,630元【計算式：(8萬8,306+8萬8,306+40萬+8萬9,755+40萬+8萬9,065)×30%】，匯款至上訴人帳戶6萬4,200元。	-11萬0,830元
107年11月	匯款至上訴人帳戶12萬8,400元。	17萬1,600元	匯款至上訴人帳戶12萬8,400元(計算式：6萬4,200+6萬4,200)。	17萬1,600元

			0)。	
107年12月	代付本息28萬0,303元。	1萬9,697元	代付本息28萬0,298元【計算式：(25萬7,644+8萬8,306+40萬+8萬8,375+10萬)×30%】。	1萬9,702元
108年1月	代付本息42萬6,886元。	-12萬6,886元	代付本息45萬6,055元【計算式：(25萬8,089+8萬7,861+3萬5,074+50萬+5萬2,508+50萬+8萬6,650)×30%】。	-15萬6,055元
108年2月	代付本息10萬3,785元。	19萬6,215元	代付本息10萬3,785元【計算式：(25萬8,534+8萬7,416)×30%】。	19萬6,215元
108年3月	代付本息41萬3,304元。	-11萬3,304元	代付本息41萬3,305元【計算式：(12萬+8萬6,970+50萬+8萬5,788+50萬+8萬4,925)×30%】。	-11萬3,305元
108年4月	代付本息6萬2,028元。	23萬7,972元	代付本息6萬2,029元【計算式：(12萬+8萬6,763)×30%】。	23萬7,971元
108年5月	代付本息41萬2,145元。	-11萬2,145元	代付本息41萬2,146元【計算式：(12萬+8萬6,556+50萬+8萬4,063+50萬+8萬3,200)×30%】。	-11萬2,146元
108年6月	代付本息6萬1,904元。	23萬8,096元	代付本息6萬1,905元【計算式：(12萬+8萬6,349)×30%】。	23萬8,095元
108年7月	代付本息41萬0,986元。	-11萬0,986元	代付本息41萬0,987元【計算式：(12萬+8萬6,142+50萬+8萬2,338+50萬+8萬1,475)×30%】。	-11萬0,987元
108年8月	代付本息23萬5,964元。	6萬4,036元	代付本息23萬5,964元【計算式：(12萬+8萬5,935+50萬+8萬0,613)×30%】。	6萬4,036元
108年9月	代付本息6萬1,718元。	23萬8,282元	代付本息6萬1,718元【計算式：(12萬+8萬5,728)×30%】。	23萬8,282元
108年10月	代付本息40萬9,247元。	-10萬9,247元	代付本息40萬9,248元【計算式：(12萬+8萬5,521+50萬+7萬9,750+50萬+7萬8,888)×30%】。	-10萬9,248元
108年11月	代付本息23萬5,001元。	6萬4,999元	代付本息23萬5,002元【計算式：(12萬+8萬5,314+50萬+7萬8,025)×30%】。	6萬4,998元
108年12月	代付本息23萬4,681元。	6萬5,319元	代付本息23萬4,681元【計算式：(12萬+8萬5,107+50萬+7萬7,163)×30%】。	6萬5,319元
109年1月	代付本息23萬4,360元。	6萬5,640元	代付本息23萬4,360元【計算式：(12萬+8萬4,900+50萬+7萬6,300)×30%】。	6萬5,640元
109年2月	代付本息10萬7,034元。	19萬2,966元	代付本息10萬7,175元【計算式：(27萬2,557+8萬4,693)×30%】。	19萬2,825元
109年3月	代付本息23萬4,360元。	20萬4,204元	代付本息9萬5,797元【計算式：(8萬4,223+8萬4,223+7萬5,438+7萬5,438)×30%】。	20萬4,203元
109年4月	代付本息4萬5,472元。	25萬4,528元	代付本息4萬5,473元【計算式：(4萬8,904+3萬1,054+4萬3,803+2萬7,814)×30%】。	25萬4,527元
109年5月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
109年6月	代付本息4萬2,113元。	25萬,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元

(續上頁)

01

109年7月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
109年8月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
109年9月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
109年10月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
109年11月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
109年12月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
110年1月	代付本息4萬2,113元。	25萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	25萬7,887元
110年2月	0元。	30萬元	0元。	30萬元
110年3月	代付本息4萬2,113元。	19萬7,887元	代付本息4萬2,113元【計算式：(7萬4,051+6萬6,327)×30%】。	19萬7,887元
合計		585萬8,818元	1,042萬6,639元	571萬3,361元

02

附表二：

03

被上訴人墊付金額	上訴人應負擔金額
薇米商旅於104年7月至109年9月由沈勝煌經營期間之虧損356萬1,600元，經全體股東決議，由股東按股份比例分擔虧損金額之7成	68萬0,940元
被上訴人於109年1月1日起至109年3月31日止，墊付系爭房屋貸款本金145萬0,200元，由股東按股份比例分擔	43萬5,060元
被上訴人自109年4月1日起至110年3月31日止，墊付系爭房屋貸款利息180萬元，由股東按股份比例分擔	54萬元
被上訴人於承租期間墊付觀光局裁罰18萬元、消防設備改善費用11萬元，由股東按股份比例分擔	8萬7,000元
系爭房屋每月租金100萬元，其中40萬元係以全體股東個人名義出租、其餘60萬元係	52萬3,800元

<p>以薇米商旅名義出租，以股東個人名義出租部分，需繳納10%租賃所得稅、2%二代健保補充費，以薇米商旅部分，需繳納5%營業稅，被上訴人於承租期間合計代墊174萬6,000元，由股東按股份比例分擔</p>	
<p>薇米商旅委任會計師事務所記帳及簽證費用，需給付委任處理帳務費用44萬2,000元，由股東按股份比例分擔，上開款項經被上訴人墊付後，薇米商旅已將債權讓與上訴人</p>	<p>13萬2,600元</p>