

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

111年度中簡字第3450號

原告 李坤旺

訴訟代理人 鐘耀盛律師

被告 顏睿宏

訴訟代理人 顏瑞成律師

複代理人 宗存珩律師

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國112年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6,418元，及自民國111年9月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原請求「被告應給付原告新臺幣（下同）2,415,264元，及自民國109年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（本院卷第15頁），嗣經變更聲明為「被告應給付原告5,705,818元，及自109年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（本院卷第441頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告與訴外人沈勝煌、王萬鐘、林蓁為門牌號碼臺中市○○區○○街000號（B2至6樓）房屋（下稱系爭房屋）之共有人，嗣

原告、沈勝煌、王萬鐘、林蓁於民國105年9月24日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將系爭房屋出租予被告，約定租賃期間自105年10月1日起至108年12月31日止，租金每月100萬元，被告並簽立面額300萬元之本票作為押金，另不定期租賃期間109年1月起至110年3月24日止。詎被告自承租系爭房屋後，除依系爭租約第7條第2款約定，就系爭房屋每年之地價稅、房屋稅及其他對房屋、土地課徵之相關稅額與保險規費，概由甲方（即出租人）負擔部分，應予扣除外，均未依約給付租金，尚積欠39個月租金3,900萬元（105年10月至108年12月）及不定期租約期間14個月24日租金1,480萬元（109年1月至110年3月24日），共計為5,380萬元。

(二)另被告於105年10月26日匯款50萬元至合作金庫商業銀行（下稱合庫商銀）大里分行（108年12月31日比照同年11月為783,339元），迄108年12月31日最末一筆578,025元，合計共28,799,591元，依放款帳務查詢單統計，其中帳號0000000000000000號共匯入8,311,780元；帳號0000000000000000號共匯入20,487,811元。故被告積欠股東租金共計25,000,409元（ $53,800,000 - 8,311,780 - 20,487,811 = 25,000,409$ ）；依附匯入合庫商銀大里分行相關租稅明細統計表（本院卷第63-65頁），按原告持分比例30%計算，原告應得之租金為7,500,123元（ $25,000,409 \times 30\% = 7,500,123$ ，小數點以下四捨五入）；再被告自105年10月起至107年11月止已給付之租金匯入原告之新北市蘆洲農會帳戶計1,641,305元（本院卷第67頁），再扣除被告已給付原告個人之租金，及租賃所得稅，每年扣繳36,000元（本院卷第69頁），共計為153,000元（ $36,000 \div 12 \text{月} \times 51 \text{月} = 153,000$ ），故被告應給付原告之租金為5,705,818元（ $7,500,123 - 1,641,305 - 153,000 = 5,705,818$ ），且系爭租約已於109年1月1日屆至。為此，爰依系爭租約之法律關係，併以起訴狀繕本之送達代為催告之意思表示，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告5,705,81

8元，及自109年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(三)對被告抗辯之陳述：

1. 被告辯稱兩造原為合夥股東關係，因原股東協議，由被告自105年10月1日接手經營，並同意租金扣除歸還先前股東代墊款3,561,600元，原告應負擔680,940元，惟並無股東集體協議或同意情事。而被告所提出之房屋租賃契約書（即原證五）與原證一之房屋租賃契約書，其立契約書人之簽名方式兩者完全不同。另依系爭租約第2條、第7條之約定，被告須負擔水電費及所有因營業使用必須繳納之稅捐，且被告為扣費義務人，須負責每月自租金提撥相關費用代出租人向稅捐稽徵機關繳納，故系爭租約並無被告代償還原告銀行欠款本金之相關約定。
2. 又系爭租約至108年12月31日屆至後，兩造未另訂契約，故應成立不定期租賃契約，縱認被告於109年1月1日至3月31日止，有代原告償還銀行欠款本金約145萬元，被告得以原告持分比例30%，聲請歸還溢付款約為435,000元，然上開不定期租賃期間，3個月租金共300萬元，扣除145萬元後尚餘155萬元，以原告持分比例計算，被告仍積欠465,000元，有LINE對話紀錄可證（T0000000、172921表單），另被證三末行所載…並且於109年起就未申報租賃稅，與事實不符。被告雖辯稱，原告有附委託書同意即日起本標的不用繳納銀行本息貸款。惟委託書第三點明載：同意即日起台中暫時不用繳本息貸款，但並未承諾不用繳房租。故被告於過戶完成期間雖支付銀行本息貸款約180萬元，然被告仍應給付109年4月1日起至110年3月31日止之租金1,200萬元，扣除被告代償之180萬元，被告仍積欠原告306萬元（ $1,020 \times 30\% = 306$ ）。
3. 被告另主張支出房東應負擔之消防缺失修繕工程，觀光局稽核違規罰款等約40萬元，並有以LINE告知，自每月租金扣除約120萬元，惟依系爭租約第4條第5款約定，房屋有改裝設施必要，係由被告取得原告同意後得自行裝設並應負責回復

01 原狀，而原告、沈勝煌、王萬鐘、林蓁並未同意負擔。依被
02 告所提之承逸機電工程有限公司（下稱承逸公司）工程報價
03 單，其中品名箱型排煙機，排煙機連動移報控制盤，吊掛式
04 避震器… 風機安裝工資、法蘭接頭、風機/風管頭組與吊掛
05 安裝工資、電控/配電修改施工等均屬消耗器材，原告亦未
06 同意可自租金扣除，被告主張扣除12萬元無理由。

07 4. 被告主張租賃期間為節稅，將租金分兩個部分申報，其中40
08 萬元為大樓建築物部分由出租方個人名義出租予被告經營之
09 宏耀投資開發股份有限公司（下稱宏耀公司），另60萬元由
10 出租人合資之薇米精品商旅股份有限公司（下稱薇米商旅）
11 出租予宏耀公司並開立租金發票，發票稅金、租賃稅金及二
12 代健保補充保費，均由宏耀公司繳納，並依此自租金扣除，
13 故被告主張自原告租金扣除523,800元，惟比對原證五與原
14 證一之房屋租賃契約書，足認原證五房屋租賃契約書應係偽
15 造，故被告主張自租金扣除523,800元，顯無理由。而被告
16 主張租賃稅金申報由原告等負擔台證會計事務所期間之稅務
17 申報及每年會計師簽證，稅務費用，已支付金額約48萬元，
18 被告可自原告租金扣除約144,000元，惟此與本案無關。

19 5. 原證二王萬鐘與原告間LINE第二張（本院卷31-33頁）未付
20 租金，而且有房屋稅單要繳，系爭房屋共有人王萬鐘持份1
21 0%。附表三之蘆洲農會存摺係被告匯租金之明細，係被告按
22 照比例匯給對方，合庫商銀帳號0000000000係被告個人帳
23 號，另被告經營之宏耀公司均係被告帳號，因為被告均以不
24 同的名字匯款進來，且係將將100萬元租金扣除合庫商銀之
25 房貸本息後，按照比例匯給系爭房屋的共有人。附表二P5P6
26 無摺轉支應非匯貸款，因一般扣款均會記載本息。附表四，
27 被告稱109年未報房屋租賃，但綜合所得稅單證明被告有報1
28 年36萬元的租金。原證三係被告所提，為證明109年1月至11
29 0年3月31日止，變更為不定期租賃契約。原證六係要說明委
30 託書第三點。原證七，其中修復費用均係消耗器材，未經過
31 原告同意，不能用報價單來扣除租賃租金。

01 6. 證人王萬鐘於112年4月7日到庭證述，其中「（房租的發放
02 是扣掉銀行貸款的本金、利息還是只有扣掉利息？）本金加
03 利息。（是否收到全部房租？）前面有收到，後面有扣掉一
04 些開銷，所以沒有收到。（提示原證2，為何上面記載都沒有
05 收到房租，法院討回？）匯入都是會計小姐處理，欠幾次
06 及什麼時間我記不起來。（卷第149、151頁合約書，是否證
07 人親簽？）這不是我親簽，但被告有告訴我，我有授權他
08 簽。（租賃房屋不動產跟經營薇米商旅有何對價關係？如何
09 節稅？）我不是會計，我覺得可以節稅我覺得，我只是小股
10 東，可以節稅我都OK。（請求提示卷第157頁，上面委託書
11 那裡有寫不用付房租？）口頭上有講，講好之後，買賣契約
12 我們請被告繳利息就好了，這是口頭上講，只要繳利息，不
13 用付房租。（有說不用付房租嗎？）也沒有說要付房租啊，
14 只有要求買賣期間被告要付利息。（是只要付利息，還是要
15 付本息？）只要付利息，買賣期間只要付利息。（其餘房租
16 算誰的？）沒有討論房租付不付，只有約定買賣期間只要付
17 息，有共識只要繳利息，不用繳房租，也不用付本金。（本
18 院卷第213頁）、〈（提示原證七承逸工程報價單）裡面都是
19 修繕工程，是否有同意支付？〉我口頭上有同意，手寫上面
20 都是有寫上這些墊款，手寫資料也有讓我們看。（代繳二代
21 健保費，是否看到收據？有無收到相關收據？）我的股份
22 只有10%，我沒管這麼多，我不知道。（本院卷第214頁）」
23 等語，與事實不符，除未提出匯入款項明細，依會計作業辦
24 法規定：被告如倘確有以薇米商旅節稅，則原告報稅清單即
25 會有綜合所得稅「租賃」項次收入明細，然原告自106年至1
26 10年之綜合所得稅各類所得資料清單，均未有薇米商旅之節
27 稅相關收入證明（原證8）。另依原證9證人與原告Line之對
28 話截圖，可知110年7月7日證人就被告仍積欠原告（含證人）
29 之租金和買賣價差未給，有Line對話：「要賴就法院討回」
30 （原證9第2頁第1行）可證。

31 7. 被告於112年6月16日提出之綜合辯論意旨狀第4頁起：關於

主張抵銷原告租金債權項次即編號1、2，原告未參與協議，且被證5帳號00000000000000000000帳號與本案無關。另項次編號3，援引被證6之00000000000000000000、00000000000000000000帳號部分，其主張繳納自109年4月1日至110年3月31日之貸款本金利息，分別為為787,222元、878,897元，合計為1,666,119元，非被告所稱之180萬元，原告應分擔金額為54萬元。另被證7臺中市政府觀光局、旅遊局罰單，載明…合併裁罰8萬元；被證8薇米商旅整改工程支出之發票資料；被證9扣繳憑單之所得所屬年月欄記載日期均自105年1月至105年9月，與系爭租約係自105年10月1日起無關，且扣繳所得人亦非原告；被證10薇米商旅總分類帳；被證11詮興聯合會計事務所及台證記帳士事務所之扣繳憑單、收據，均與本案無關，亦未經股東協議，應由被告舉證以實其說。

二、被告則以：

(一)原告與沈勝煌、王萬鐘及林蓁原為薇米商旅股東，持股比例為王萬鐘10%，其餘3人均為30%，被告則為林蓁之配偶。全體股東於105年9月24日與被告簽訂系爭租約，並協議自105年10月1日起將薇米商旅交付被告經營管理，租賃期間3年3個月，租金總額3,900萬元。雙方為節稅，約定每月租金其中40萬元給付予包括原告在內之全體股東，餘60萬元則給付予薇米商旅；另沈勝煌104年7月至105年9月經營期間之1年3個月，共計虧損3,561,600元，經全體股東決議，同意由租金中扣抵分攤。原告原應分擔虧損金額為972,767元，嗣經股東決議打七折分攤，故原告應分擔損失為680,940元，該款項已由被告自期間租金扣除墊付完畢。再系爭租約屆至後，被告仍持續支付109年1月至3月止之租金1,902,111元（其中代償還原告銀行欠款本金為1,450,200元，被告尚得以原告持分30%比例請求歸還溢付款為435,060元）。

(二)又被告於系爭房屋租約屆至前，已與出租人及原告達成簽約協議將系爭房屋出售予被告，且被告與出租人即原告於109年3月31日有達成書面協議，原告出具委託書同意即日起系

01 爭房屋不用繳納銀行之利息貸款，然被告於過戶完成期間
02 （至110年3月31日）仍有給付系爭房屋之銀行利息，總金
03 額約180萬元，被告亦得向原告請求歸還代墊款30%約54萬
04 元。另被告於承租期間，有代房東陸續支出房東應負擔之消
05 防缺失修繕工程、觀光局稽核違規罰款等款項，金額合計29
06 萬元（原稱40萬元），相關費用支出被告於經營期間，均有
07 陸續向所有出租人與原告以LINE簡訊告知，並通知所有出租
08 人相關費用按持分比例自月租金扣除，此部分為87,000元
09 （原稱12萬元）。被告係向4位房東承租，其中有很多口頭
10 協議，原告提出5年前之資料起訴不合常理。系爭房屋是一
11 棟飯店，之前1位股東虧損400多萬元要被告負擔不合理。股
12 權紛爭這份均係被告手寫交給大家，只是無全部人的簽名，
13 4位股東已將薇米商旅賣給被告。

14 (三)被告自105年10月26日起至108年12月31日止，共計匯款25,0
15 88,102元至薇米商旅在合庫商銀大里分行開立之帳號，依系
16 爭租約第7條約定，上開款項應自租金總額中扣除（39,000,
17 000－25,088,102＝13,911,898，民事起訴狀第3/5頁及其附
18 表1、2）。原告於新北市蘆洲農會開立之帳戶，於租賃期間
19 內陸續收受被告給付之租金總計1,641,305元（民事起訴狀
20 第3/5頁及其附表3、4）。上開租金，應扣除每年應扣繳之租
21 賃所得稅36,000元，39個月應扣除117,000元（36,000元÷12
22 ×39個月，民事起訴狀第3/5頁）。被告於租賃期間已給付
23 租金完畢，故無給付之義務。

24 (四)又原告請求被告給付租金之期間係105年10月1日起至108年1
25 2月31日止，惟原告卻遲至111年8月30日始提起本件訴訟，
26 而租金又係每月給付，故應適用民法第126條之5年短期時
27 效。被告自得拒絕給付原告於起訴時向前追溯超過5年之租
28 金，即106年8月31日以前之租金共計11個月（即105年10月
29 起至106年8月）。再原告係請求被告給付2,415,264元之租
30 金餘額及利息（13,911,898×30%－4,173,569－1,641,305－
31 117,000＝2,415,264），而原告於105年10月起至106年8月

01 得請求之租金為330萬元（100萬元×30%×11月），經被告提
02 出時效抗辯後得拒絕給付，上開金額已逾原告得請求之租金
03 數額，被告自得全部拒絕給付。

04 (五)再①原告應分擔虧損金額為680,940元乙節，業經證人沈勝
05 煌、王萬鍾於112年4月7日；證人林蓁於112年5月15日到庭
06 證述屬實。②被告墊付系爭房屋銀行貸款本金1,450,200
07 元，亦經股東決議由租金中扣抵分攤，原告應分擔金額為43
08 5,060元（被證5合作金庫銀行之繳款明細）。③被告於租賃
09 期間屆至前之108年12月31日，全體股東決定將系爭房屋出
10 賣予被告，同時決議過戶登記完成前，貸款本金利息應由全
11 體股東分攤，原告並出具委託書（被證1）為證。惟被告於系
12 爭房屋過戶完成前，墊付之貸款利息180萬元，原告應分擔
13 金額為54萬元（被證3、6之委託書、合庫商銀利息繳交明
14 細）。④被告承租期間，因曾遭觀光局數度裁罰、消防局責
15 令改善，分別支出18萬元、11萬元，經全體股東決議平均分
16 攤，依原告持分應負擔87,000元（被證4、7、8之工程報價
17 單、罰單及繳款資料、整改工程發票）。⑤被告於租賃期
18 間，為節稅，將每月租金其中40萬元，由全體股東以個人之
19 名義出租部分，需繳納10%「租賃所得稅」及2%「二代健保
20 補充保費」，被告代墊金額為576,000元《（105年10～12月
21 租金、40萬×12%×3月）+（106年～108年租金、10萬×12%×3
22 6個月）》；以薇米公司名義出租部分，每月須開立60萬元
23 之租金發票，需繳納5%之營業稅，被告代墊金額為117萬元
24 《（105年10～12月租金、60萬×5%×3個月）+（106年～108
25 年租金、60萬×5%×36月）》，上開合計為1,746,000元，依原
26 告持分應負擔523,800元（被證1、9、10之兩份租賃契約、4
27 位地主之租賃所得稅扣繳資料及補充保費扣繳資料、營業稅
28 的扣繳資料）。⑥被告於租賃期間，全體股東為節稅，被告
29 代墊會計師簽證費用共計48萬元，原告應負擔144,000元
30 （被證11之會計及記帳士事務所之扣繳憑單）。①～⑥合計
31 為2,449,800元，被告主張抵銷。上開事實並均經①之證人

01 證述屬實。

02 (六)被告否認有不定期租約，依證人所述，兩造租約於108年12
03 月31日屆至，原告擴張請求109年以後之租金為無理由，且
04 違反誠信原則。就合庫商銀烏日分行回函所示，可知被告墊
05 付109年1月至3月本金為892,557元、109年4月至110年3月24
06 日利息總額為1,750,592元，依原告持分，分別抵扣267,767
07 元、525,178元等詞，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張被告承租系爭房屋之上揭事實，業據其提出房屋租
10 賃契約書、原告與共有人王萬鐘通訊軟體LINE對話紀錄翻拍
11 照片、合庫銀行大里分行帳戶存摺、已付租金明細表等件為
12 證(本院卷第25-67頁)，且原告請求之租金應扣除被告匯款2
13 5,088,102元至薇米商旅在合庫商銀大里分行開立之帳號(本
14 院卷第19頁)，剩餘租金13,911,898元($39,000,000 - 25,088,102 = 13,911,898$)，原告持有分配比例為30%，應分得4,1
15 73,569元($13,911,898 \times 30\% = 4,173,569$)，應再扣除被告匯
16 款1,641,305元至原告在新北市蘆洲農會開立之帳戶，及扣
17 除被告每年應扣繳之租賃所得稅36,000元，39個月應扣除11
18 7,000元($36,000 \text{元} \div 12 \times 39 = 117,000$)等情，此為兩造所不
19 爭執，是此部分堪信原告主張為真。而原告主張被告尚應支
20 付原告租金5,705,818元(本院卷第441頁)，則為被告所否
21 認，並以前揭情詞置辯，是本件主要爭點為：1. 原告請求被
22 告支付上開租金餘額5,705,818元是否罹於消滅時效？2. 承1.
23 所示，若未罹於時效，原告請求被告支付上開租金及利息有
24 無理由？茲分敘如下。

25 1. 原告請求之部分租金債權業已罹於時效

26 (1)按請求權，因15年間不行使而消滅，但法律所定期間較短
27 者，依其規定；利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他
28 1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年
29 間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算；消滅
30 時效，因請求、承認、起訴而中斷；時效完成後，債務人得
31

01 拒絕給付。民法第125條、第126條、第128條、第129條第1
02 項第1、2、3款及第144條第1項分別定有明文。

03 (2)本件原告請求被告給付自105年10月1日起至108年12月31日
04 止租賃期間之租金，惟原告卻遲至111年8月29日始具狀向本
05 院提起本件訴訟(本院收狀日期為111年8月30日，本院卷第1
06 5頁)，而兩造租金依約係按月給付，自應適用民法第126條
07 之5年短期時效規定。是被告自得拒絕給付原告依其持股比
08 例30%，於起訴時向前回溯超過5年之租金，即106年8月31日
09 以前共計11個月(即105年10月起至106年8月)之租金3,30
10 0,000元($100\text{萬元} \times 11 \times 30\% = 3,300,000\text{元}$)。從而本件被告
11 依民法第144條第1項規定主張時效抗辯，拒絕給付上述部分
12 之租金，自屬有據，而為可採。

13 2. 原告請求支付租金6,418元及自111年9月17日起至清償日
14 止，按年息5%計算之利息為有理由，逾此範圍為無理由。

15 (1)按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事
16 實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已
17 因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責任，此
18 觀民事訴訟法第277條之規定自明(最高法院28年上字第192
19 0號判例參照)。次按當事人主張有利於己之事實，就其事
20 實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，
21 他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，此為舉證
22 責任分配之原則。反證之目的，不在證明自己主張之事實為
23 真，僅在辯駁本證，因此反證無需使法院對事實之非真實得
24 到確信程度，僅須達到對待證事實之真實性發生動搖即足。
25 苟所提反證足以動搖法院原已認為真正事實之心證，本證證
26 明之事實即回復至真偽不明之狀態，此際主張該事實存在之
27 一方自應再為舉證，否則該待證事實尚難認為真正。

28 (2)本件原告主張被告應依約支付租金餘額5,705,818元，業據
29 其提出計算方式如前述原告聲明所示，上開金額扣除上述1.
30 (1)(2)所示罹於時效部分之金額3,300,000元後，原告尚得主
31 張之金額為2,405,818元(計算式 $5,705,818 - 3,300,000 = 2,$

405,818元)，惟被告以前詞置辯，並主張被告墊付金額與其應付租金餘額應互相抵銷(本院卷第306-311頁)，故已無積欠原告租金債務等語，是被告自應就此有利於己之事實而為舉證。

- ①關於抵銷原告應分擔前期股東經營虧損金額68萬0940元部分證人沈勝煌於本院審理時證稱：租賃期間(105.10.31-108.12.31)的租金都是每月100萬元，卷內兩份租賃契約一份係以「四位地主」的個人名義出租，租金是40萬元，一份係以「薇米商旅」的名義出租，租金是60萬元，租賃期間同樣是105.10.31-108.12.31，與前述「原證01」的租賃契約不同，是為了要節稅，會計師說這樣稅金比較少。才作成二份租約，實際上是100萬。上開兩份租賃契約原告知情。於租賃期間內，四位地主分配系爭房地之租金比例為兩造跟伊是30%、證人王萬鐘是10%，出租人應該是證人林蓁而不是被告，因為證人林蓁是被告的配偶，所以被告的30%應該是指證人林蓁。「薇米商旅」於租賃期間(105.10.1-108.12.31)的股東、出資或分潤比例均與前述相同，於租賃期間內，被告應給付予伊的租金，伊都有取得。總資金缺口之手寫概算內容是被告寫的。因為當時薇米商旅由伊管理，缺損這些錢，缺損的時候，就由股東商議要如何拿出來，因為都是伊先墊付的，大家協議了以後，由伊墊付的總金額打7折，大家依股份分配。原告就說打7折，由股東持有的股份分配。就伊所知，這張計算表的內容，股東包括原告在內都有看過且同意。被告從每個月要撥給伊的租金裡面去扣，因為要補7折的錢沒有拿錢出來，就從租金裡面去扣掉，表示原告應該承受680,940元(台中薇米及台北薇米)的損失，並且由被告所應給付之租金中逐月扣除(總計扣除5個月)的意思等語(本院卷第198-202頁)；證人即被告之配偶林蓁於本院審理時證稱：伊曾為系爭房地之所有權人，而將系爭房地出租予被告，租賃期間(105.10.31~108.12.31)的租金，租金都是每月100萬元。兩份租賃契約，一份係以

「四位地主」的個人名義出租，租金是40萬元，一份係以「薇米商旅」的名義出租，租金是60萬元，租賃期間同樣是105.10.31～108.12.31，主要目的是為了節稅。原告對此也知情。於租賃期間內，四位地主分配系爭房地之租金比例為沈勝煌3成、原告3成、伊3成、王萬鐘1成，「薇米商旅」於租賃期間（105.10.31～108.12.31）的股東、出資或分潤比例同系爭房地之租金分配比例。於租賃期間內，被告所應給付之租金，伊都已經全數取得。卷內之總資金缺口之手寫概算內容是被告拿給伊看的，就他跟所有股東討論完之後拿給伊看的。在被告承租之前股東虧損的情形由沈勝煌、被告先墊付虧損，所以收取之租金用來填補之前的虧損。所有股東會議都是被告去跟股東開的，所以被告代理伊去寫在概算表上面。手寫概算內容，右邊「分項」部分寫到「沈董負擔972,767、坤旺負擔972,767、王董負擔552,700、富哥負擔164,666、睿宏負擔808,100」就是之前沈勝煌營運虧損300多萬，就是各人照比例要負擔的金額等語（本院卷第274-277頁），且有被告提出之LINE對話訊息、總資金缺口概算表等件為憑（本院卷第137、139頁），堪認薇米商旅於前期由沈勝煌經營時虧損達356萬1600元，嗣經全體股東協議後，同意由全體股東自得領取之租金扣抵分擔，原告原應負擔972,767元，經全體股東打折決議以7成分擔，故原告應分擔損失680,940元甚明，是被告抗辯原告應分擔部分前期股東經營虧損金額並主張抵銷，即有所據，而為可採。

②關於抵銷被告墊付原告應分擔之系爭房屋109年1月1日至同年3月31日貸款本金43萬5060元，及109年4月1日至110年3月31日貸款利息54萬元部分

證人沈勝煌於本院審理時證稱：在被告承租的租賃期間（105.10.1-108.12.31），系爭房地貸款的「利息」，四位地主曾經約定由被告繳給銀行利息，從分配給伊等的錢扣除。109.1.1租約屆滿之後，四位地主有約定被告只繳利息，上開約定內容原告知道，因為原告有委託證人王萬鐘跟伊談。當

01 時都同意了。就伊所知，在租賃期間屆滿以後（即109.1.1
02 起），系爭房地之房屋貸款，實際上是由被告繳納等語（本
03 院第203-204頁），證人王萬鐘於本院審理時證稱：系爭房地
04 應該是在疫情爆發的時候，應該是109年過戶給被告，時間
05 大概是一、二年後過戶，因為銀行貸款一直沒下來。在被告
06 承租的租賃期間（105.10.1-108.12.31），系爭房地貸款的
07 「利息」由承租人負擔。就是拿100萬的租金來負擔利息跟
08 貸款。在被告承租的租賃期間屆滿以後（即109.1.1 起），
09 於簽訂買賣契約之後，就約定買方即被告負擔利息。買賣的
10 時候大家都同意。卷內委託書（109.3.31）由原告所簽立，
11 第3條記載「同意即日起台中暫時不用繳本息貸款」，這條
12 約定是說只繳利息，原告授權同意的。後來伊開會的時候，
13 他還打電話給伊說要證人沈勝煌簽名，他才答應，他電話中
14 授權伊要求證人沈勝煌簽寫「本人同意合約內容」，這個合
15 約內容是原告要求，授權給伊。在租賃期間屆滿以後（即10
16 9.1.1 起），系爭房地之房屋貸款，實際上是由被告繳納貸
17 款等語（本院卷第209-210頁），證人林蓁於本院審理時證
18 稱：在被告承租的租賃期間（105.10.1~108.12.31），系
19 爭房地貸款的「利息」，四位地主曾經約定由被告繳納，伊
20 忘了是口頭還是有寫合約，應該是有寫合約。在被告承租期
21 間屆滿以後（即109.1.1 起），四位股東約定由被告繼續繳
22 貸款的本金及利息，原告知悉且同意，卷內委託書（109.3.
23 31）由原告所簽立，第三條記載「同意即日起台中暫時不用
24 繳本息貸款」，這條約定是指租賃期間屆滿後（即109.1.1
25 起），系爭房地之房屋貸款，實際上是由被告繳納等語（本
26 院卷第279-280頁），並有委託書影本、合庫銀行繳款明細等
27 在卷為憑（本院卷第121、157、313-321頁），足認被告原本
28 僅繳納系爭房屋貸款之利息部分，後因銀行要求支付本金及
29 利息，被告乃先行支付190萬2111元，其中墊付本金為145萬
30 200元，再經全體股東協議後，同意由全體股東自得領取之
31 租金扣抵分擔，故原告依持股比例3成計算，應分擔435,060

元。另被告主張系爭房地於110年3月31日系爭房地過戶以前，自109年4月1日起至110年3月31日止，代墊貸款利息約180萬元等情，經核對被告陳報之合庫銀行繳款資料所載(本院卷第323-325頁)，被告代墊金額雖僅1,666,119元，與被告所稱之180萬元有所差距，然依上述委託書(本院卷第121、157頁)所示，其上明載「本人同意合約內容」、「109.4~110.3溢繳1,800,000貸款」等語，並經證人沈勝煌簽名確認，委託書簽署過程復經證人沈勝煌、王萬鐘及林蓁於審理時證稱甚詳如上所述，堪認兩造及上述證人等人均同意自109年4月1日起至110年3月31日止，被告代墊貸款利息約為180萬元，是被告所稱此部分代墊金額為180萬元，即非子虛，應堪憑信。依原告持股比例3成計算，其應分擔金額為540,000元。故被告抗辯原告應分擔系爭房地於109年1月1日至同年3月31日期間之貸款本金435,060元，及自109年4月1日起至110年3月31日止之貸款利息540,000元等情，即屬有據，堪為可採。

③關於抵銷被告代墊系爭房屋遭市府裁罰及消防整修費用原告應分擔金額8萬7000元部分

證人沈勝煌於本院審理時證稱：在被告承租的租賃期間(105.10.1~108.12.31)，被告曾經為四位地主(薇米商旅的四位股東)墊付支出「遭觀光局裁罰的12萬元罰單」，這個都有跟伊等講。被告經營期間、會計師、房屋稅、罰款都會從分配給伊等的租金直接扣掉，剩餘的再給付給伊，也有墊付消防整改的費用，也是從伊的持份比例中扣除。四位地主均同意這件事情。被告也會先扣除「租賃所得稅10%」及「二代健保補充保費2%」後，將餘額支付給伊，也有扣除營業稅墊付，關於系爭房地及薇米商旅經營所衍生的稅費及記帳事宜，是委託台証會計師事務所處理，上開會計師事務所的相關委任報酬，據伊所知每一年度要10幾20萬左右，由公司先支付，再分配等語(本院卷第204-205頁)；證人王萬鐘於本院審理時證稱：在被告承租的租賃期間(105.10.1-1

08.12.31)，被告是否曾經為四位地主墊付支出哪些款項，就是手寫上面代墊違規罰金，時間太久，伊沒有辦法記起來。有包括消防整改費用，四位地主均同意這件事情，伊等都有看過，只是沒有簽字而已。被告也會先扣除「租賃所得稅10%」、「二代健保補充保費2%」及「營業稅5%」後，將租金餘額支付給伊。關於系爭房地及薇米商旅經營所衍生的稅費及記帳事宜，是委託臺北的事務所，名稱伊忘記了，由承租人支付，實際上是被告支付，連帶消防、罰款扣除掉。被告也曾於結算租金時，向伊及其他三位地主要求「從租金中扣除墊付的會計師事務所的報酬支出」，地主也都同意。房租的發放是扣掉銀行貸款的本金加利息等語(本院卷第211-212頁)；證人林蓁於本院審理時證稱：在被告承租的租賃期間(105.10.1~108.12.31)，被告曾墊付觀光局的罰單，金額好像是30萬元。還有一個頂樓的消防改善費用10幾萬。這些筆款項被告在結算租金時，曾跟伊及其他三位地主要求抵扣，詳細內容就是要照比例3、3、3、1成數分擔，被告都有告知股東。被告會先扣除「租賃所得稅10%」及「二代健保補充保費2%」後，再將租金餘額支付給伊，假設四位股東的每月租金40萬元為例，實際上股東拿到的金額是40萬的3成就是12萬。再扣營業稅。被告也會先扣除「營業稅5%」後，將餘額支付給伊。關於系爭房地及薇米商旅經營所衍生的稅費及記帳事宜，都是委任台証記帳士事務所，費用每個月5千元等語(本院卷第280-281頁)，並有承逸公司工程報價單(函稅金額142,233元)、臺中市政府觀光旅遊局106年10月19日中市觀管字第1060017050號函及行政裁處書與繳費單(裁罰8萬元)、107年11月21日中市觀管字第1070020643號函及行政裁處書(裁罰5萬元)、110年4月21日中市觀管字第1100005658號函及行政裁處書與繳費單(裁罰5萬元)、承逸公司出據之統一發票(金額11萬元)(本院卷第159、327-345、351頁)，是原告依持股比例3成計算，應分擔裁罰金額及消防改善整修費用之3成【(180,000+110,000)

01 $\times 30\% = 87,000$ 】為87,000元。是此部分被告抗辯原告應分擔
02 系爭房屋遭市政府裁罰及消防整修費用等款項87,000元，即
03 屬有據，堪為可採。

04 ④關於抵銷被告於105年10月1日至108年12月31日租賃期間代
05 墊支出原告應分擔之租賃所得稅、營業稅及二代健保補充保
06 費金額52萬3800元部分

07 承上③證人等所述內容，並有系爭房屋租賃契約書、四位地
08 主租賃所得稅扣繳暨免扣繳憑單、全民健康保險各類所得稅
09 扣繳補充保險費證明單補充保費扣繳資料、薇米商旅總分類
10 帳及營業稅扣繳暨免扣繳憑單等在卷可參(本院卷第25、14
11 9、151、355-369、371-397頁)，是原告代墊以全體股東個
12 人名義出租部分(指租金40萬元部分)之租賃所得稅及二代健
13 保補充費款項為576,000 ($40\text{萬} \times 12\% \times 3 = 144,000$ 元， $10\text{萬} \times 1$
14 $2\% \times 36 = 432,000$ 元，兩者合計576,000元)，原告代墊以薇米
15 商旅名義出租部分(指租金60萬元部分)之營業稅款項為1,17
16 0,000元 ($60\text{萬} \times 5\% \times 39 = 1,170,000$ 元)，均依原告持股比例3
17 成計算，原告應分擔代墊租賃所得稅及二代健保補充費、營
18 業稅等款項為523,800元【 $(576,000 + 1,170,000) \times 30\% = 52$
19 $3,800$ 】。是此部分被告抗辯原告應分擔代墊租賃所得稅及
20 二代健保補充費、營業稅等款項並主張抵銷，即屬有據，堪
21 為可採。

22 ⑤關於抵銷被告代墊原告應分擔委任會計師事務所記帳及簽証
23 費用14萬4000元部分

24 承上③證人等所述內容，並有營業稅扣繳暨免扣繳憑單、銓
25 興聯合會計師事務所收據、台証記帳士事務所收據等在卷可
26 憑(本院卷第375-397頁)，是原告代墊委託銓興聯合會計師
27 事務所、台証記帳士事務所處理帳務之費用合計442,000
28 元，依原告持股比例3成計算，原告應分擔被告代墊委任處
29 理帳務費用為132,600元($442,000 \times 30\% = 132,600$ 】。是此部
30 分被告抗辯原告應分擔委任處理帳務款項132,600元部分，
31 即為有據，堪為採信。逾此範圍之抵銷金額，則屬無據。

01 ⑥按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
02 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
03 前段定有明文。本件原告起訴金額扣除罹於時效部分原告尚
04 得主張之金額為2,405,818元，再扣除上述被告可得主張抵
05 銷總額2,399,400元(680,940+435,060+540,000+87,000
06 +523,800+132,600=2,399,400元)，被告尚應給付原告6,
07 418元。原告逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

08 (3)綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付6,41
09 8元，及自起訴狀繕本於111年9月16日送達(本院卷第81頁)
10 翌日(即111年9月17日)起至清償日止，按週年利率百分之5
11 計算之利息為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
12 由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序
13 所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之
14 規定，應依職權宣告假執行。原告就此勝訴部分陳明願供擔
15 保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之
16 諭知。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
17 駁回。

18 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，與判決之結
19 果不生影響，無庸逐一論究，附此敘明。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
22 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
23 法 官 林俊杰

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
26 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
27 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 13 日
30 書記官 鄭雅雲