

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第310號

上訴人 台灣德和精化股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 鄧英男

訴訟代理人 黃郁珊律師

蔡慧玲律師

上一人

複代理人 陳懿璿律師

被上訴人 鄧茂男

0000000000000000

訴訟代理人 林蓓玲律師

複代理人 洪宗暉律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國109年3月4日臺灣士林地方法院108年度士訴字第5號第一審判決提起上訴，本院於111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落於桃園市○○區○○段000○000○000○000地號土地及其上門牌號碼分別為桃園市○○區○○路000號、297-1號、297-2號、297-3號建物（上開建物及土地合稱系爭不動產），為伊與訴外人鄧兆宏、鄧俊男、鄧英男（即上訴人現任董事長）、邱宏志及邱宏傑（上開5人以下合稱其他共有人）所共有，伊應有部分為5分之1，且伊與其他共有人均為上訴人公司股東。上訴人自民國80年10月22日起向伊及其他共有人承租系爭不動產作為廠房使用，約定80年10月至12月每月租金新臺幣（下同）20萬元；81年1月起至92年12月止，每月租金40萬元；93年1月起至97年12月

01 止，每月租金20萬元；98年1月起至105年12月止，每月租金
02 30萬元，然常年積欠租金，除於89年9月間將80年10月至86
03 年1月累積之租金共2,500萬元轉為其等對上訴人之增資；及
04 於98年12月間將86年2月至90年3月累積之租金共2,000萬元
05 轉為其等對上訴人增資外，自90年4月至103年12月止，上訴
06 人所積欠之租金共計4,680萬元，加計104年1月至105年12月
07 止，上訴人積欠租金達5,400萬元（下稱系爭租金），伊應
08 有部分5分之1即為1,080萬元。又於105年8月5日「鄧家分產
09 委員會」會議時曾提及：「精化（即上訴人）租金清償及正
10 常化」、上訴人於105年10月底提出「撥款計畫書」，將系
11 爭不動產每月租金自106年起從30萬元降低至20萬元，並要
12 求將應付租金轉為對上訴人增資，全體共有人雖同意調降每
13 月租金，並與上訴人於106年1月1日就系爭不動產簽立房屋
14 租賃契約書，惟關於系爭租金轉增資乙節，無法達成共識，
15 伊亦曾委請律師發函代為催告上訴人應清償積欠系爭租金。
16 上訴人於106年1月11日召開債權債務協商會議時，時任及現
17 任董事長邱進輝及鄧英男均承認確有積欠伊及其他共有人租
18 金，惟上訴人迄今仍拒不給付系爭租金等語，爰依租賃契約
19 法律關係，求為命上訴人應給付被上訴人1,080萬元，及自
20 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

21 二、上訴人則以：伊於80年7月29日設立登記於臺北市○○區○
22 ○街0段00巷00弄0號1樓，原始股東為被上訴人及邱進輝、
23 鄧芳男、鄧俊男、鄧英男及蕭炳輝。嗣被上訴人及鄧芳男、
24 鄧英男、鄧俊男及邱進輝於80年10月22日購買系爭不動產，
25 並於80年11月18日辦理系爭不動產所有權移轉登記於被上訴
26 人及鄧兆宏、鄧英男、鄧俊男及邱進輝（嗣於96年3月21日
27 變更登記為邱宏志、邱宏傑）（以下合稱系爭所有權人），
28 因考量伊成立初始資金匱乏，連做設備都不夠用，為讓伊有
29 足夠資金得以營運，系爭所有權人均同意無償提供系爭不動
30 產給伊設廠使用，伊乃於81年8月26日以系爭不動產向主管
31 機關申請工廠設立許可，經濟部於82年11月30日核准登記，

01 惟因稅務及會計之考量，伊會視年度結算，以每年非固定之
02 金額，開立支票予系爭所有權人，由系爭所有權人提示前述
03 支票後將金額返還予伊，或由伊負責人代為提示前述支票後
04 將金額直接回存伊帳戶，且系爭所有權人均會受領與前述支
05 票同額之扣繳憑單，以作為報稅使用。又伊成立初始，因委
06 請原始股東之一蕭炳輝擔任廠長，並允諾每年支付其24萬元
07 之投資利息，蕭炳輝未無償提供不動產給伊使用，卻能受領
08 投資利息，反觀，無償將系爭不動產提供給伊使用之其餘原
09 始股東，卻未能受領任何投資利息，伊遂將額外獲利提撥非
10 固定給付之回饋金給無償提供系爭不動產之原始股東，以作
11 為投資之資金，且伊於89年及98年間，因業務需要，分別辦
12 理兩次現金增資，股東蕭炳輝則以前述投資利息作為98年增
13 資之款項，系爭所有權人則以前述回饋金作為增資之資金來
14 源，且兩次現金增資係以現金繳納股款，並不是以債權轉增
15 資之方式，甚者，參與兩次增資者並非僅限於系爭所有權
16 人，系爭所有權人也不是人人都有參與兩次現金增資，被上
17 訴人即未參與98年之現金增資，是兩次增資完全與系爭租金
18 無任何關聯。嗣於104、105年間，因鄧兆宏為分產，委請李
19 明瑜會計師出具伊公司內部管理報表查核報告書（下稱系爭
20 查核報告），然伊並無內、外帳之別，系爭查核報告違反一
21 般公認審計準則，且將伊視獲利情形，未固定給付之回饋金
22 包裝為租金，不具可信性。被上訴人所提106年1月11日及同
23 年7月4日錄音內容，伊現任負責人鄧英男斯時所言租金，純
24 屬口誤，其真意係兩造根本不存在租金，伊前任負責人邱進
25 輝於斯時所指內容亦係指視獲利情形，未固定給付之回饋金
26 而非系爭租金。另縱伊有積欠被上訴人系爭租金，惟被上訴
27 人遲至107年12月24日始提起本件訴訟，系爭租金請求權已
28 罹於時效消滅等語，資為抗辯。

29 三、原審依被上訴人所請為其全部勝訴之判決，即判命上訴人應
30 給付被上訴人1,080萬元及自起訴狀繕本送達之翌日即108年
31 1月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並附條件為

01 假執行及免為假執行之宣告。上訴人全部不服，提起上訴，
02 並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審
03 之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
04 回。

05 四、查系爭不動產登記為被上訴人及其他共有人所共有，被上訴
06 人、鄧兆宏、鄧俊男、鄧英男之應有部分均各5分之1，上述
07 4人及邱宏志、邱宏傑之前手邱進輝（即邱宏志、邱宏傑之
08 父），均係於80年11月18日以同年10月22日買賣為原因而登
09 記取得，邱宏志、邱宏傑則為各10分之1，均係於96年3月21
10 日以95年12月26日買賣為原因而登記取得，有系爭不動產之
11 土地、建物登記謄本可證（見本院卷一第95至136頁）。又
12 上訴人於80年7月29日設立登記，資本額為2,500萬元，其楊
13 梅廠設址於系爭不動產，於81年9月1日提出工廠設立許可之
14 申請，附有由當時系爭不動產全體共有人邱進輝、鄧英男、
15 鄧俊男、鄧兆宏及被上訴人為立書人所出具之使用同意書，
16 設立核准日期為81年9月2日，登記核准日期為82年12月4
17 日，工廠現況為生產中乙節，有上訴人之公司登記公示資料
18 及公司設立登記申請書、桃園縣政府81府建工字第1543338
19 號函、經濟部工廠登記證、前述使用同意書可考（見本院卷
20 一第41、239至243、699頁）。再者，被上訴人及其他共有
21 人均為上訴人之董事、監察人或股東，上訴人於89年8月2日
22 經股東會、董事會決議通過，辦理現金增資發行新股2,500
23 萬元，嗣經致遠會計師事務所會計師查核結果確已收足該次
24 增資股款；嗣於98年11月2日經股東會、董事會決議通過辦
25 理現金增資發行新股2,000萬元，嗣經資誠會計師事務所會
26 計師查核結果確已收足該次增資股款等情，業據本院調閱上
27 訴人之公司登記卷宗可查。另上訴人於106年1月1日與系爭
28 所有權人簽立租賃契約書，承租系爭不動產，約定租賃期間
29 自106年1月1日起至同年12月31日止，租金每月20萬元乙
30 情，有房屋租賃契約書在卷可憑。

31 五、被上訴人主張系爭所有權人與上訴人就系爭不動產自80年10

01 起有租賃契約關係存在，除於89年9月間將80年10月至86年1
02 月累積之租金共2,500萬元轉為其等對上訴人之增資；及於9
03 8年12月間將86年2月至90年3月累積之租金共2,000萬元轉為
04 其等對上訴人增資外，自90年4月至105年12月止，上訴人所
05 積欠之租金達5,400萬元，其應有部分5分之1即為1,080萬元
06 等情，上訴人否認兩造於105年12月31日以前有租賃關係存
07 在及租金債權轉增資之情事，且抗辯系爭所有權人於105年1
08 2月31日以前係無償將系爭不動產借給其使用，退步言之，
09 縱其有積欠被上訴人系爭租金，系爭租金請求權亦罹於時效
10 消滅等語。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

11 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按請求履行債務之
13 訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由
14 原告就其主張此項事實，負舉證責任，必須證明其為真實
15 後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任
16 分擔之原則（最高法院82年度台上字第147號、72年度台上
17 字第1908號裁判意旨參照）。又租賃，乃特定當事人間所締
18 結之債權契約，對於契約必要之點，即租金與標的物之意思
19 表示必須一致，否則其契約即難謂已成立（最高法院89年度
20 台上字第676號裁判要旨參照）。準此，被上訴人主張兩造
21 間有租賃關係存在，須就其發生所須具備之要件，即租賃契
22 約之必要之點即租金與標的物意思表示相互一致，負舉證責
23 任。

24 (二)被上訴人提出106年1月11日債權債務會議、106年7月4日董
25 事會會議錄音譯文為證，惟查：

26 1.其中上訴人現任法定代理人鄧英男於106年1月11日稱：「精
27 化這些土地租金的問題…一個月多少錢，在上次的會議記錄
28 中也已經有註明了…之前還沒支付的那些土地租金，應該
29 是由新的董事會，大家來討論看看這些錢該怎麼樣來處理…
30 這個債務問題，債務的問題…說難聽一點，在德和或是精化的
31 帳上，精化沒有一張支票在你們手上，債權沒有！這是你們

01 的弟弟很認真，規規矩矩的做，欠你們多少錢，帳做的清
02 清楚楚…他要是想要賴，要求你們拿出憑證，你們能拿出什
03 麼？你們拿不出來嘛！沒東西嘛。」等語（見原審卷第18
04 7、188頁）及鄧英男於106年7月4日稱：在你兆宏…要一個
05 租金的問題…包括那些房租！這些事情，你叫精化一時拿出
06 那些錢！不可能拿出來…我問說你有承認這筆錢嗎？人家說
07 有，我有承認…跟這個房租這些錢，房租么叔也5分之1，整
08 個全都把它增資進去，整個全都把它增資進去，這樣下去，
09 才有辦法對這些外面、這些股東、這些借款人，他們的債權
10 就有一個憑證在…先由鄧家四兄弟先行召開家族會議，確認
11 這些債務債權問題」等語（見原審卷第210至212、219
12 頁）；又鄧兆宏於106年1月11日稱：我們今天討論只是土地
13 租金跟債權…累積到現在，等於是第三次增資之後到現在，
14 1,000出頭萬的房租…所以精化是不是也就這一塊要一併處
15 理…欠地主的啊！一個人啊！一個人1,000仟出頭萬啊…目前
16 只算到104年的資產負債而已」等語（見原審卷第194、198
17 頁）；上訴人前任法定代理人邱進輝於106年1月11日稱：
18 「1,000出頭啦…那時候算30萬，一年360萬，現在才會說這
19 樣負擔很重，才會改20萬」等語（見原審卷第198、199
20 頁）；上訴人大股東鄧芳男於106年1月11日稱：「那個房租
21 是精化欠地主的…那個房租今天五個人都有嘛！…大家都平
22 均同樣的金額在嘛…那個房租是那時我們增資到7,500萬以
23 後到現在…房租我也是打折」等語（見原審卷第198、199、
24 200頁），多次提及「土地租金」等詞。

25 2.惟鄧兆宏亦為系爭不動產之共有人之一，且持與被上訴人相
26 同之主張，訴請上訴人給付系爭不動產租金1,080萬元本
27 息，經本院109年度重上字第452號判決鄧兆宏敗訴，現於最
28 高法院審理中（下稱另案）乙情，有本院109年度重上字第4
29 52號判決可考（見本院卷二第465至478頁），而鄧芳男為鄧
30 兆宏之父，則鄧兆宏、鄧芳男前揭陳述，已有偏頗，尚難憑
31 採。況鄧芳男於另案一審證稱：「當初大家是股東及地主，

01 租金問題並沒有很明確約定多少錢。」等語（見原審卷第37
02 3頁），則上訴人與系爭所有權人就租賃契約之必要之點
03 「租金」，顯未達成合意。又上訴人法定代理人鄧英男於本
04 院行當事人訊問時陳稱：「（問：你於106年1月11日債權債
05 務協商會議錄音檔中第10分45秒起之發言內容（黃色部
06 分），是何意思？）答：上面12月27日這段是鄧兆宏一直告
07 邱進輝，我有看到我才在23日開董事會，新的董事會都已經
08 成立，被上訴人一直把租金這二個字放在本件訴訟中，可是
09 根本沒有租金這件事。黃色部分那些話是因為當時鄧兆宏與
10 鄧茂男告台灣精化說租金的事情，其實根本台灣精化成立時
11 候根本沒有談到租金。」、「（問：106年7月4日董事會錄
12 音檔中第30分39秒起之發言內容，證人有何意見？對於同份
13 錄音檔中第35分27秒起之發言內容，有何意見？）因為當時
14 被租金二個字綁去了，所以大家都在談租金的事情，但是實
15 際上根本就沒有租金。」等語（見本院卷二第328頁），且
16 依所得稅法第14條第1項第5類第4款及同法施行細則第16條
17 第2項規定，將財產借與本人、配偶及直系親屬以外之個人
18 或法人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業者務使
19 用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得
20 稅。是上訴人辯稱系爭所有權人於80年間將系爭不動產提供
21 予上訴人設立楊梅廠使用，依上開所得稅法相關規定，倘上
22 訴人未申報租賃支出，而未開立租賃所得扣繳憑單予系爭所
23 有權人，則國稅局將按系爭不動產當地一般租金情況，設算
24 系爭所有權人之租賃收入，令其他共有人繳納所得稅，因而
25 上訴人於105年12月以前自行申報使用系爭不動產之租賃支
26 出，並開立租賃所得扣繳憑單予被上訴人及其他共有人，且
27 為配合上開稅務上需求，於每年年底交付相當於租賃支出金
28 額之支票予被上訴人及其他共有人後，再由全體共有人將支
29 票交還上訴人兌現，或由全體共有人提示兌現後將款項交回
30 予上訴人，業據上訴人提出91至105年之租賃所得扣繳憑
31 單、交付被上訴人之租金支出支票存根及支票存款對帳單為

證（見本院卷三第433至494頁），且經證人即自上訴人設立迄今均擔任總經理之鄧俊男於本院具結證述及鄧英男於另案陳述明確（見本院卷二第312、313、423頁），被上訴人亦在另案陳稱有將租金支票存回上訴人帳戶之情事（見本院卷二第356頁），再參上訴人委任資誠會計師事務所製作之「103年度及102年度會計師查核報告」第3頁至第5頁之資產負債表及損益表，顯示「楊梅廠租3,600,000元」並未列入上訴人之「租金支出」或「應付租金」等科目計算，而僅是於附註中以關係人交易方式呈現（見本院卷一第515頁），及李明瑜會計師109年11月30日函亦回覆地主會將上訴人所交付之「租金票據」回存於上訴人之帳戶，以充實上訴人之營運資金等語（見本院卷一第473、475頁），足證上訴人前開所辯可以採信。從而，上訴人基於稅務及會計上之考量，於財務報表上仍有記載系爭不動產之租金，因此，鄧英男稱其於前揭家族分產會議、上訴人董事會時因一時口誤，且因鄧兆宏宣稱當日只談土地租金及債權而誤入租金議題，非無可能，尚無遽認兩造間有租賃關係存在，況且由上訴人簽發支付租金之支票及租賃所得扣繳憑單予系爭所有權人，系爭所有權人收受支票直接返還或提示兌現款項全數返還予上訴人乙節，可證兩造間並無租金之約定，至於被上訴人主張上訴人與系爭所有權人約定延遲清償租金云云，未能舉證以實其說，即不足採信。

- 3.另被上訴人所提103年及104年資產負債表、「撥款計畫書」（見原審卷第25、26、30頁），上訴人否認其形式上真正，被上訴人未能舉證證明其真正（李明瑜會計師部分詳後述），即無從據以證明有系爭租金債權存在；及105年8月5日「鄧家分產委員會會議紀錄」雖記載討論事項「精化租金清償與正常化」（見原審卷第29頁），然該會議紀錄係鄧兆宏所書寫（見原審卷第28頁），至於當時會議討論情形已如前述，係鄧兆宏宣稱當日只談土地租金及債權，而鄧兆宏與被上訴人均係主張有系爭租金債權存在，並提起訴訟請求上

01 訴人給付租金，亦如前述，是鄧兆宏本身已有偏頗，其前開
02 所為之討論事項之記載，亦無從為被上訴人有利之認定。

03 (三)被上訴人主張上訴人於89年9月間增資2,500萬元、98年12月
04 間增資2,000萬元，係以系爭所有權人於80年10月至86年1月
05 累積之租金債權共2,500萬元及於86年2月至90年3月累積之
06 租金債權共2,000萬元轉增資而來等語。經查：

07 1.上訴人於89年8月2日經股東會、董事會決議通過，辦理現金
08 增資2,500萬元並發行新股，被上訴人並於該次董事會決議
09 錄簽名，且由楊美枝、鄧達勵等17人分別於89年8月15日至
10 同月17日以現金繳納股款，該款項並於89年8月19日動用作
11 為短期投資政府公債使用乙情，有股東臨時會議記錄、董事
12 會決議錄）及增加資本登記資本額查核報告書可稽（見本院
13 卷一第181至192頁）；嗣上訴人於98年11月2日經股東會、
14 董事會決議通過辦理現金增資2,000萬元並發行新股，被上
15 訴人亦於該次董事會議事錄簽名，且由蕭炳輝、盧嬌娥等12
16 人分別於98年11月20日以現金繳納股款乙情，有股東臨時會
17 議記錄、董事會議事錄及資本額查核報告書可憑（見本院卷
18 一第193至206頁）。據上可知，上訴人於前開二次增資均係
19 以現金增資發行新股，且實際繳納股款之股東亦非限於系爭
20 不動產之所有權人如蕭炳輝等人（見本院卷一第187、188、
21 205頁）。

22 2.被上訴人雖提出106年1月11日債權債務會議，其中上訴人前
23 任法定代理人邱進輝於106年1月11日稱：「因為我們當時成
24 立的本錢就很少…貳仟伍佰萬，夠做兩支塔嗎？一支就壹仟
25 多萬，兩支就打死了。俊男才會說把賺的再投下去，這樣大
26 家就不用再拿錢出來了，我們利用我們賺的趕快再投入下
27 去，我們廠房的租金我們也趕快再投入下去，投入下去做股
28 本，大家也都有同意…再將它投入下去做股本，股本比較好
29 看，不然貳仟伍佰萬是要怎樣當股本？當然這二十年也是OK
30 啦！平平的過…」、「租金應該是繼續併入投資是最好的
31 的…」、「（鄧芳男：那個房租是那時我們增資到柒仟伍佰

萬以後到現在？）…邱進輝：…那就已經轉（增資）一些過
去了，轉4500萬還是肆仟多萬下去了…（鄧芳男：2500萬我
知道啊！已經轉兩次了嘛！…）邱進輝：…那個轉過去的就
已經轉過去了…」等語（見原審卷第193、194、198至200
頁）為證。上訴人辯稱其成立初始，因委請原始股東之一蕭炳輝擔任廠長，並允諾每年支付其24萬元之投資利息，蕭炳輝未無償提供不動產給其使用，卻能受領投資利息，反觀，無償將系爭不動產提供給其使用之其餘原始股東，卻未能受領任何投資利息，其遂將額外獲利提撥非固定給付之回饋金給無償提供系爭不動產之原始股東，以作為投資之資金，其於89年及98年間，因業務需要，分別辦理兩次現金增資，股東蕭炳輝則以前述投資利息作為98年增資之款項，系爭所有權人則以前述回饋金作為增資之資金來源，且兩次現金增資係以現金繳納股款，並不是以債權轉增資之方式等語，並提出被上訴人與蕭炳輝所簽署之合作投資協議書，確實有約定每月墊付蕭炳輝2萬元及於上訴人設立時為蕭炳輝代墊出資額300萬元等為憑（見本院卷二第637頁），且增資繳納實際繳納股款之股東亦非限於系爭所有權人，因此，上訴人前開所辯，實屬有據。從而，上訴人辯稱邱進輝所指「轉過去的就已經轉過去了，轉進去資本了」等語，亦指視獲利情形，未固定給付之回饋金而非系爭租金，其稱租金亦係口誤乙節，即屬有據。是被上訴人所舉前開證據，亦不足以證明兩造間於105年12月以前就系爭不動產有租賃契約存在。

(四)被上訴人主張鄧氏家族為辦理鄧家分產，於104年間委請會計師查核上訴人公司103年12月31日之內部管理用資產負債表暨101年、102年及103年度之內部管理用損益表，經承霖會計師事務所李明瑜會計師查核出具原證11所示「台灣○和○化股份有限公司內部管理財務報表及財務報告」（下稱系爭財務報表及查核報告），系爭所有權人均同意財務報表及查核報告，且李明瑜會計師於本件訴訟提出其工作底稿、上訴人內帳光碟、與辦理期間與上訴人財務經理劉麗芬聯絡之

電子郵件等（見本院卷一第479至653頁），足見李明瑜會計師確實取得上訴人之內帳，並據以製作系爭財務報表及查核報告等語。經查：

1. 系爭財務報表中之103年度內部管理用資產負債表記載上訴人自80年起至103年止廠租共9,180萬元，扣抵89年、98年租金債權轉增資股本2,500萬元、2,000萬元後，尚積欠系爭所有權人租金4,680萬元等（見原審卷第77、86頁），及證人李明瑜會計師於本院具結證稱：上訴人公司內帳記載是有二次應付租金轉增資記錄，二次共轉列4,500萬元到股本等語（見本院卷一第171、172頁），惟上訴人於89年、98年二次增資均係以現金增資發行新股，且實際繳納股款之股東亦非限於系爭不動產之所有權人，如有蕭炳輝等人，已如前述，則系爭財務報表記載及證人李明瑜會計師證述僅系爭所有權人為增資之股東，並以租金債權轉增資乙節，已難採信。
2. 又證人李明瑜會計師於本院具結證稱：其受鄧家的四兄弟鄧茂男、鄧英男、鄧俊男、鄧芳男委託查核上訴人公司內帳、報表之正確性，而製作系爭財務報表及查核報告，其事務所同仁宋文瓊於查核時，有看過劉麗芬（即上訴人之財務經理）提供101年至103年租約，關於租金查核情形如工作底稿等語（見本院卷一第168至170頁），惟李明瑜會計師之工作底稿關於93年租金是480萬元或240萬元記載前後不一（見原審卷第306頁），李明瑜會計師於本院證述93年租金是480萬元（見本院卷一第170頁），嗣又以109年11月30日函覆關於93年租金480萬元是誤植，正確是240萬元等語（見本院卷一第471頁），並提出另一張工作底稿為憑（見本院卷一第479頁），是關於系爭財務報表及查核報告之正確性已非無疑。再者，即使以李明瑜會計師更正後之93年租金數額，工作底稿記載租金情形應為91、92年每年480萬元，93至97年240萬元，98至103年每年360萬元（見原審卷第306頁，本院卷一第479頁），然且依上訴人公司尚存之91至105年開立予被上訴人之租賃所得扣繳憑單報核聯、支票存根及支票存款對帳

單（見本院卷三第433至494頁），顯示「租金」為上訴人於91至96年交付被上訴人每年24萬元，97年交付被上訴人48萬元，98至105年交付被上訴人每年72萬元，依被上訴人之應有部分為5分之1而回推計算，上訴人於91至96年交付系爭所有權人每年120萬元，97年交付系爭所有權人240萬元，98至105年交付系爭所有權人360萬元，則李明瑜會計師工作底稿記載91至92年每年480萬、93至96年每年240萬元，顯然與前開租賃所得扣繳憑單、支票存根、支票存款對帳單內容不符，堪認系爭財務報表及查核報告之真實性確實可疑，從而系爭財務報表及查核報告記載上訴人至103年12月31日為止，積欠系爭所有權人租金共4,680萬元，亦難憑信。

3. 李明瑜會計師所提供回存明細記載年度「101廠租」部分，其中「回存傳票編號000000000000」金額記載為「360,000.00」（見本院卷一第535頁），惟核對至前附租金分錄（見本院卷一第527頁倒數第8行）之同一傳票編號（即000000000000）卻是列「存現（回存廠租-邱宏志等三筆）」、借方金額「400,000.00」，此部分亦明顯無法相互勾稽。

4. 綜上，上訴人否認有所謂內帳存在及李明瑜會計師所查核之「內帳」之真正，且證人即自97年間起任職上訴人會計之陳姿園與郭佩琪均具結證稱：上訴人之帳務係使用正航系統，而李明瑜會計師所提光碟之「內帳」係使用奇勝系統等語（見本院卷三第637、638、643、644頁），足認李明瑜會計師所提出之「內帳」光碟，並非原始資料，故無再行調查證人劉麗芬之必要。又上訴人並未委任李明瑜會計師查帳，而是鄧家四兄弟所委任（見本院卷一第455至461頁），系爭財務報表亦未經上訴人負責人簽章確認，並李明瑜會計師之系爭財務報表及查核報告有前述存疑之真實性，而不具可信性。至於被上訴人以勞動部勞工保險局111年4月25日函記載上訴人關於新制勞工退休金於101年4月提撥6萬9,997元、101年6月提撥6萬9,306元等（見本院卷四第21頁），與李明瑜會計師提供儲存上訴人「內帳」之光碟內之「內帳」記載相

01 符（見本院卷一第537頁）；及李明瑜會計師向銀行查詢上
02 訴人之存款餘額函文有蓋上訴人之往來印鑑章（見本院卷三
03 第609至615頁，應係來自鄧家四兄弟），以證明李明瑜會計
04 師所查核之「內帳」之真正，惟即使前開所示帳目記載正
05 確，尚無從逕以推論該「內帳」其他筆帳目之記載全部是真
06 正。且上訴人係因稅務及會計考量，於帳上列有租金支出，
07 系爭所有權人有將「租金」支票或所取得之「租金」回存上
08 訴人帳戶或上訴人直接提示領取（見本院卷四第235頁）之
09 情，已如前述。因此，被上訴人提出系爭財務報表及查核報
10 告，尚無從證明兩造間有租賃關係存在。

11 (五)承上所述，被上訴人未能舉證證明兩造於105年12月31日以
12 前就系爭不動產有租賃關係存在，即堪認被上訴人對上訴人
13 自無系爭租金請求權存在，從而，兩造就被上訴人租金請求
14 權是否已罹於時效之爭執，即無審酌必要。因此，被上訴人
15 依租賃契約法律關係，請求上訴人給付90年4月至105年12月
16 租金共1,080萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息，核屬無據，不能准許。

18 六、綜上所述，被上訴人依租賃契約之法律關係，請求上訴人給
19 付1,080萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
20 年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人
21 給付1,080萬元本息，並附條件為假執行及免為假執行之宣
22 告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
23 為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，併此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日

29 民事第一庭

30 審判長法 官 李媛媛

31 法 官 胡芷瑜

法 官 賴秀蘭

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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。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 111 年 8 月 18 日

書記官 林淑貞