臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1380號

原　　告　林光智

訴訟代理人　方正儒律師

被　　告　王雪紅

000000000000000000

訴訟代理人　黃金柱

被　　告　泉鋐國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃俐嘉

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告泉鋐國際有限公司應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號1至4樓房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告泉鋐國際有限公司應自民國115年2月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣45,703元。

三、被告ＡＯ２應給付原告新臺幣290,030元，及自民國113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告泉鋐國際有限公司負擔90%、被告ＡＯ２負擔10%。

六、本判決第一項於原告以新臺幣953,652元供擔保後，得假執行；但被告泉鋐國際有限公司如以新臺幣2,860,956元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於到期及原告按月以新臺幣15,234元供擔保後，得假執行；但被告泉鋐國際有限公司如按月以新臺幣45,703為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣96,677元供擔保後，得為假執行；但被告ＡＯ２如以新臺幣290,030元為原告預供擔保

者，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告原起訴聲明：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段00號1至4樓房4屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告。㈡被泉鋐國際有限公司（下稱泉鋐公司）應自民國115年2月1日起至遷讓第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）45,703元。㈢被告Ａ０２應給付債權人Ａ０１290,030元，及自113年10月1日起按週年利率5%計算之利息。㈣原告願供擔保，請求宣告假執行（見本院卷第11至12頁），嗣更正聲明為：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告泉鋐公司應自115年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告45,703元；㈢被告Ａ０２應給付原告290,030元，及自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第213至214頁、第323頁）。依上開說明，堪認其所為應屬補充或更正事實上之陳述，核無不合，合先敘明。

二、本件被告泉鋐公司經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告與被告Ａ０２曾於102年12月13日就系爭房屋簽立房屋租賃契約書，約定由被告Ａ０２承租原告所有之系爭房屋，租期自103年4月1日起至118年3月31日止，共15年，租金前5年每月42,000元，第6年起每隔3年調漲租金2,000元（下稱舊租約）；被告Ａ０２於舊租約102年12月13日簽立時，被告Ａ０２主張同日將系爭房屋轉租予由其女兒登記為負責人

之被告泉鋐公司，嗣因被告Ａ０２違反舊租約第9條約定，原告遂依法終止舊租約並訴請求被告Ａ０２返還系爭房屋，經本院以103年重訴字第207號、臺灣高等法院103年度重上字第721號民事判決判原告勝訴確定。

㈡然原告以前開確定判決為執行名義對被告Ａ０２聲請強制執行，被告Ａ０２竟再向本院提起債務人異議之訴（案號：106年度訴字第1015號），被告Ａ０２敗訴後再上訴臺灣高等法院，經臺灣高等法院以108年度上易字第1307號審理時移送調解，原告及被告Ａ０２、泉鋐公司間遂成立調解（下稱系爭調解），系爭調解之調解筆錄第1項約定：「上訴人（即被告Ａ０２）願清償自民國109年7月31日止所欠門牌號碼新北市○○區○○路0段00號1至4樓房屋之租金共新臺幣（下同）267萬8,000元，於109年8月31日前給付50萬元，其餘分期自109年起，於每月月底給付7萬元，至全部清償時止，如一期不履行。視為全部到期。並得逕行終止被上訴人依據本調解方案與參加人所訂前開房屋租賃契約書，收回房屋，上訴人及參加人（即被告泉鋐公司）不得主張任何權利」；第2項約定：「被上訴人（即原告）同意將第一項所示房屋出租予上訴人指定之參加人，該租約詳如附件，同意另訂並辦理公證手續」。系爭調解成立後，原告就系爭房屋與被告泉鋐公司另訂自109年8月1日起至117年8月1日止之房屋租賃契約（下稱新租約）。

㈢惟系爭調解及新租約簽立後，包括被告Ａ０２舊租約欠租之每月分期清償金額，及新租約之泉鋐公司每月租金，均以被告泉鋐公司臺灣中小企銀行帳號00000000000號帳戶匯款（下稱系爭被告泉鋐公司帳戶）至原告之第一商業銀行永和分行帳戶（帳號00000000000號，下稱系爭原告帳戶），期間常有未按期給付、約定金額未足額給付之情事，直至111年10月18日(截至111年10月17日止，被告所有給付金額為3,214,165元，扣除雙方同意之給付舊租約欠租之2,060,000元後，剩1,154,165元則應為被告就新租約租金之給付)，被告

Ａ０２因自知無法依系爭調解於112年4月底前清償舊租約所有欠租，帶同其稱係其債權之第三人，表示之前所給付之款項，關於依系爭調解應清償之舊租約租金2,678,000元尚餘618,000元未清償（已清償2,060,000元，計算式：2,678,000元－2,060,000元＝618,000元），要求該部分改以自112年1月份起每個月月底清償30,000元至全部清償完畢，原告原本不同意，但因對方強硬態度，遂僅能同意被告Ａ０２等之要求，就上開所餘618,000元臨時手寫製作協議（下稱系爭手寫協議，見原證8，自112年1月31日起在每月月底要付30,000元，共20期，最後第21期即113年9月底則付18,000元）以取代系爭調解。

㈣然被告Ａ０２仍未依系爭手寫協議為給付，又被告均係以被告泉鋐公司帳戶匯款匯入系爭原告帳戶，故所匯款項若給付不足清償當月應給付之舊租約欠租租金及新租約租金，如被告泉鋐公司未指定抵充之債務順序，類推適用民法第321條規定，自應以匯款之泉鋐公司之新租約租金債務優先抵充，如有剩餘才抵充Ａ０２舊租約欠租之每月應清償金額（被告陳稱新租約之租金都有給付，足見其等亦主張被告泉鋐公司匯入系爭原告帳戶款項應應先抵充新租約租金，如有剩餘，再以之抵舊租約欠租租金）。據此計算，自111年10月18日起至114年8月止，系爭被告泉鋐公司帳戶所匯入系爭原告帳戶款項，扣除被告泉鋐公司依新租約每月應付租金後所剩金額，仍不足清償被告Ａ０２依系爭調解及系爭手寫協議應於113年9月應全部之舊租約欠租租金，被告Ａ０２依系爭調解及系爭手寫協議尚餘有舊租約欠租租金290,030元未獲清償（計算方式詳如附表）。基此，原告自得依系爭調解筆錄第1項約定，終止與被告泉鋐公司之新租約並收回系爭房屋，無論被告泉鋐公司或被告Ａ０２均不得主張任何權利，原告業已於114年8月19日寄發行政院郵局第58號存證信函通知被告終止新租約，並已送達被告泉鋐公司、被告Ａ０２。從而，新租約業已終止，爰提起本件訴訟，於訴之聲明第1項

部分依系爭調解筆錄第1項、新租約第11條第3項、民法第455條、民法第767條第1項（擇一關係）請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；於訴之聲明第2項部分依民法第179條、新租約第11條第3項（擇一關係）請求被告泉鋐公司自115年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利45,703元；訴之聲明第3項部分依系爭調解筆錄第1項及系爭手寫協議請求被告Ａ０２依系爭調解筆錄第1項及系爭手寫協議清償所餘舊租約欠租租金290,030元等情。並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；㈡被告泉鋐公司應自115年2月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告45,703元；㈢被告Ａ０２應給付原告290,030元，及自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間僅有一份租賃契約，即現存經公證之新租約，被告泉鋐公司為法人，被告Ａ０２為自然人，應先釐清；被告泉鋐公司都有依新租約繳付租金，原告所稱有租金未遵期給付，不可採信，又原告所謂被告Ａ０２積欠債務的部分，則可看出整筆的還款，雖尚有積欠（調解時所成立債權尚欠158,000元，迄今無法找到已經付清該筆款項之證據），然被告泉鋐公司並無積欠租金；原告要求被告泉鋐公司遷讓返還系爭房屋，業經本院民事執行處司法事務官以114年度司執字第162024號裁定駁回，原告又聲明異議，亦經本院於114年12月10日以114年度執事聲字第79號駁回異議，又經原告提起抗告，經臺灣高等法院以115年度抗字第583號裁定抗告駁回，是非到新租約租賃期間於117年8月1日屆期前，原告不得要求被告返還系爭房屋，在此之前之舊租約、系爭調解筆錄、法院判決等應不可再援用，此為契約解釋的基本法理，新租約既尚未屆期，原告不得請求遷讓系爭房屋，且被告泉鋐公司均有按月給付新租約租金，原告自不得以積欠新租約租金為由終止新租約；原告所為論述毫無法律基礎及意義；原告所謂舊租約積欠租金部分，雙方業已調解

而成為普通債權（雖然上面書寫積欠租金），並非租金債權，且該部分可分期給付，調解書亦未書明確切期限，且原告應先經催告始得依民法第254條解除，原告所為亦不符合民法第440條第2項，違反民法第71條，其解除或終止應屬無效等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張：①原告與被告Ａ０２曾於102年12月13日就門牌號碼系爭房屋簽立舊租約，約定由被告Ａ０２承租原告所有之系爭房屋（租期自103年4月1日起至118年3月31日止，共15年，租金前5年每月42,000元，第6年起每隔3年調漲租金2,000元）；被告Ａ０２於舊租約102年12月13日簽立時，被告Ａ０２主張同日將系爭房屋轉租予由其女兒登記為負責人之被告泉鋐公司，嗣因被告Ａ０２違反舊租約第9條約定，原告遂依法終止舊租約並訴請求被告Ａ０２返還系爭房屋，經本院以103年重訴字第207號、臺灣高等法院103年度重上字第721號民事判決判原告勝訴確定。②然原告以前開確定判決為執行名義對被告Ａ０２聲請強制執行，被告Ａ０２再向本院提起債務人異議之訴（案號：106年度訴字第1015號），被告Ａ０２敗訴後再上訴臺灣高等法院，經臺灣高等法院以108年度上易字第1307號審理時移送調解，原告及被告Ａ０２、泉鋐公司間遂成立系爭調解，系爭調解之調解筆錄第1項約定：「上訴人（即被告Ａ０２）願清償自民國109年7月31日止所欠門牌號碼新北市○○區○○路0段00號1至4樓房屋之租金共新臺幣（下同）267萬8,000元，於109年8月31日前給付50萬元，其餘分期自109年起，於每月月底給付7萬元，至全部清償時止，如一期不履行。視為全部到期。並得逕行終止被上訴人依據本調解方案與參加人所訂前開房屋租賃契約書，收回房屋，上訴人及參加人（即被告泉鋐公司）不得主張任何權利」；第2條約定：「被上訴人（即原告）同意將第一項所示房屋出租予上訴人指定之參加人，該

租約詳如附件，同意另訂並辦理公證手續」。系爭調解成立後，原告就系爭房屋與被告泉鋐公司另訂自109年8月1日起至117年8月1日止之新租約。③惟系爭調解及新租約簽立後，包括被告ＡＯ２舊租約欠租之每月分期清償金額，及新租約之泉鋐公司每月租金，均以系爭被告泉鋐公司帳戶匯款至系爭原告帳戶，直至111年10月18日(截至111年10月17日止，被告所有給付金額為3,214,165元，扣除雙方同意之給付舊租約欠租之2,060,000元後，剩1,154,165元則應為被告就新租約租金之給付)，被告ＡＯ２帶同其稱係其債權之第三人，表示之前所給付之款項，關於依系爭調解應清償之舊租約租金2,678,000元尚餘618,000元未清償（已清償2,060,000元，計算式：2,678,000元－2,060,000元＝618,000元），要求該部分改以自112年1月份起每個月月底清償30,000元至全部清償完畢，原告同意被告ＡＯ２等之要求，就上開所餘618,000元臨時手寫系爭手寫協議（自112年1月31日起在每月月底要付30,000元，共20期，最後第21期即113年9月底則付18,000元）以取代系爭調解等情，業據原告提出系爭調解之調解筆錄、公證書及新租約、本院103年度重訴字第207號民事判決、臺灣高等法院103年度重上字第721號民事判決、本院106年度訴字第1015號民事判決、公司登記資料、系爭原告帳戶歷史交易明細表、系爭手寫協議、土地、建物登記謄本等證據在卷為證（見本院卷第25至72頁、第77至78頁、第89至151頁、第171至182頁），並經本院依職權調閱本院103年度重訴字第207號、臺灣高等法院103年度重上字第721號、本院106年度訴字第1015號、臺灣高等法院以108年度上易字第1307號等民事案件卷宗核閱屬實，該部分事實，應堪認定。

㈡按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第455條第1項前段、第767條第1項、第179條分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

㈢原告主張：被告Ａ０２仍未依系爭手寫協議為給付，又被告均係以系爭被告泉鋐公司帳戶匯款匯入系爭原告帳戶（被告泉鋐公司匯入系爭原告帳戶款項應先抵充新租約租金，如有剩餘，再以之抵舊租約欠租租金），據此計算，自111年10月18日起至114年8月止，被告泉鋐公司上開匯款帳號所匯入系爭原告帳戶款項，扣除被告泉鋐公司依新租約每月應付租金後所剩金額，仍不足清償被告Ａ０２依系爭調解及系爭手寫協議應於113年9月應全部之舊租約欠租租金，尚餘有舊租約欠租租金290,030元未獲清償（計算方式詳如附表）一節，經查：

1.原告該部分主張，有系爭調解之調解筆錄、公證書及新租約、系爭原告帳戶歷史交易明細表、系爭手寫協議在卷可參（見本院卷第25至42頁、第89至151頁），且被告陳稱：新租約之租金都有給付等語在卷（見本院卷第273至275頁、第325頁、第335頁）可證明被告泉鋐公司匯入系爭原告帳戶款項應先抵充新租約租金（如有剩餘再以之抵舊租約欠租租金）一事，又參酌卷附「補充保費計算公式」（見本院卷第327至328頁）、新租約第3、18條所示租金調整方式，經對照計算後，堪認原告所舉事證足證其說，原告該部分之主張事實（含附表），應為可採。

2.至被告所稱被告Ａ０２依系爭調解所積欠租金數額固與原告所主張不同（見本院卷第274頁、第335頁），然被告所提附卷之強制執行陳報狀所附租金給付紀錄（見本院卷第231至241頁），不過為被告單方陳述，已難逕予採信。又被告所提附卷之匯款單（見本院卷第243至251頁）已係115年間，且單純金流未必能逕認與履行系爭調解有關，該等證據並不足以證證明其並未拖欠系爭調解之舊租約欠租租金或被告所主

張拖欠數額可採。至被告另提出之本院114年度執事聲字第79號裁定、臺灣高等法院115年抗字第583號裁定（見本院卷第229頁、第253至259頁、第277至281頁），不過係針對本院民事執行處司法事務官於強制執行事件所為114年度司執字第162024號裁定之異議救濟程序，主要係關於原告得否逕以系爭調解筆錄聲請強制執行，並未涉及實體上財產法律關係認定，除於本件之審理認定並無影響外，亦不足證實被告前揭主張。又被告所謂系爭調解及系爭手寫協議並未約定被告Ａ０２之給付期限云云，然觀諸系爭調解之調解筆錄、系爭手寫協議內容實際上均有約定給付期限，被告該部分抗辯，顯與系爭調解之調解筆錄、系爭手寫協議約定不符，尚非可採。綜上，是被告上開抗辯，尚難憑採。

㈣原告主張其自得依系爭調解筆錄第1項約定，終止與被告泉鋐公司之新租約並收回系爭房屋，無論被告泉鋐公司或被告Ａ０２均不得主張任何權利，原告業已於114年8月19日寄發行政院郵局第58號存證信函通知被告終止新租約，並已送達被告泉鋐公司、被告Ａ０２，新租約業已終止等節，經查：

1.原告該部分主張，業據其提出系爭調解之調解筆錄、公證書及新租約、系爭手寫協議、存證信函及回執附卷為證（見本院卷第25至42頁、第151至167頁），又查被告Ａ０２依系爭調解及系爭手寫協議尚餘有舊租約欠租租金290,030元未獲清償（計算方式詳如附表），業如前開所認，是對照系爭調解之調解筆錄第1項約定內容，堪認原告確得依系爭調解之調解筆錄第1項約定終止新租約，且已於114年8月20日終止新租約。

2.至被告抗辯原告終止新租約應先經催告始得依民法第254條解除，原告所為亦不符合民法第440條第2項，違反民法第71條，其解除或終止應屬無效云云。然系爭調解之調解筆錄、系爭手寫協議內容實際上均有約定給付期限，且系爭調解之調解筆錄第1項已明確記載「如一期不履行，視為全部到期。並得逕行終止被上訴人依據本調解方案與參加人所訂前

開房屋租賃契約，收回房屋，上訴人及參加人不得主張任何權利」等語，足見系爭調解之調解筆錄第1項係意定終止權約定，且原告已依系爭調解之調解筆錄第1項約定取得終止權，自與民法第254條或民法第440條第2項之規定無涉，亦無何違反民法第71條規定情事，被告該部分抗辯，顯非可採。

㈤原告依系爭調解筆錄第1項、新租約第11條第3項、民法第455條及民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，是否有據：

1.依新租約系爭房屋之承租人為被告泉鋐公司，且被告Ａ０２當庭陳稱：系爭房屋是在被告泉鋐公司占有使用中等語在卷（見本院卷第325頁），足見系爭房屋為被告泉鋐公司所占有中，又新租約既已於114年8月20日終止，原告既為系爭房屋之所有人及出租人，原告依系爭調解筆錄第1項、新租約第11條第3項、民法第455條及民法第767條第1項規定，請求被告泉鋐公司騰空遷讓返還系爭房屋，核屬有據，應予准許。

2.按民法第942條規定「受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。」，又按民法第942條所規定之占有輔助人於受他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，其本身對於該物品即非直接占有人，與同法第941條所定基於租賃、借貸關係而對於他人之物為直接占有者，該他人為間接占有人之情形不同（最高法院101年度台上字第563號裁判意旨參照）。依新租約系爭房屋之承租人為被告泉鋐公司，且被告Ａ０２當庭陳稱：系爭房屋是在被告泉鋐公司占有使用中等語在卷（見本院卷第325頁），業如前述，足見系爭房屋為被告泉鋐公司所占有中，又被告Ａ０２與被告泉鋐公司法定代理人Ａ０３間為母女關係，且於舊租約時曾承租再轉租系爭房屋給被告泉鋐公司，參酌卷內事證，至多堪認被告Ａ０２為被告泉鋐公司之占有輔助人。從而，本件尚難認被

告Ａ０２本身占有系爭房屋，據此，原告依系爭調解筆錄第1項、新租約第11條第3項、民法第455條及民法第767條第1項規定請求，請求被告Ａ０２騰空遷讓返還系爭房屋，因被告Ａ０２並非系爭房屋之占有人，原告該部分請求為無理由，應予駁回。

㈥原告依民法第179條請求被告泉鋐公司自115年2月1日起至遷讓系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利45,703元，是否有據：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。

2.新租約業已於114年8月20日終止，系爭房屋仍在被告泉鋐公司占有中，其占有應為無權占有，參酌附表所示調整後租金數額，依上開說明，原告依民法第179條請求被告泉鋐公司自115年2月1日起至遷讓系爭房屋之日止按月給付相當於租金之不當得利45,703元，核屬有據，應予准許。

㈦原告依系爭調解筆錄第1項及系爭手寫協議請求被告Ａ０２給付290,030元，及自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，是否有據：

原告依系爭調解筆錄第1項及系爭手寫協議尚有舊租約欠租租金290,030元未清償，業如前述，且觀諸系爭手寫協議最後一期期限為113年9月底，據此堪認原告依系爭調解筆錄第1項及系爭手寫協議請求被告Ａ０２給付290,030元，及自113年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

四、從而，本件原告依系爭調解筆錄第1項、新租約第11條第3項、民法第455條及民法第767條第1項；民法第179條；系爭調解筆錄第1項及系爭手寫協議分別請求判決如主文第1至3

項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，核屬無據，不應准許。另原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，本院並依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘主張暨所提之證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第四庭　　法　官　胡修辰

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日之不變期間內，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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　林品秀

附表：

原證 7.1 附表：被告泉鋐國際有限公司及王雪紅積欠租金彙整表

	轉帳日期	轉入帳戶為「泉鋐國際有限公司」臺灣中小企銀行「002-12-045799」帳號（新台幣：元）		說明
		應付金額		
		新約(優先抵充)	舊約	優先抵充新約租金之理由：依民法第 321 條規定及被告 115 年 5 月 22 日民事辯論意旨狀(原告 115 年 6 月 29 日收)之意旨。
		每月應給付租金 44,045 元	每月應給付 70,000 元	
1	109 年 08 月 10 日	64,045		被告泉鋐公司於 109 年 8 月 10 日匯入 64,045 元，其中 2 萬元係依新租約第四條之約定，給付 2 萬元之押租保證金(詳原證 2)，另 44,045 元為泉鋐公司應支付之租金。
		(1)、20,000(新約押金) (2)、44,045		
2	109 年 08 月 31 日	500,000		
3	109 年 09 月 10 日	44,045		
4	109 年 10 月 06 日	70,000		
5	109 年 10 月 13 日	44,045		
6	109 年 11 月 02 日	70,000		
7	109 年 11 月 10 日	44,045		

8	109 年 12 月 04 日	70,000	
9	109 年 12 月 15 日	20,000	
10	109 年 12 月 20 日	24,045	
11	110 年 01 月 06 日	70,000	
12	110 年 01 月 17 日	44,045	
13	110 年 02 月 09 日	70,000	
14	110 年 02 月 26 日	44,045	
15	110 年 03 月 10 日	70,000	
16	110 年 03 月 19 日	44,045	
17	110 年 04 月 18 日	70,000	
18	110 年 04 月 27 日	44,045	
19	110 年 05 月 22 日	70,000	
20	110 年 05 月 28 日	44,045	
21	110 年 06 月 22 日	50,000	
22	110 年 06 月 23 日	20,000	
23	110 年 06 月 29 日	44,045	
24	110 年 07 月 27 日	40,000	
25	110 年 07 月 29 日	30,000	
26	110 年 07 月 31 日	43,445	
27	110 年 08 月 31 日	114,045	
28	110 年 09 月 30 日	114,045	
29	110 年 10 月 31 日	114,000	
30	110 年 11 月 30 日	80,000	
31	110 年 12 月 09 日	34,045	
32	110 年 12 月 31 日	114,045	
33	111 年 02 月 04 日	114,000	
34	111 年 03 月 03 日	114,000	
35	111 年 04 月 08 日	70,000	
36	111 年 04 月 13 日	44,045	
37	111 年 05 月 12 日	114,000	
38	111 年 06 月 15 日	114,000	
39	111 年 07 月 15 日	114,000	
40	111 年 08 月 18 日	114,000	
41	111 年 09 月 16 日	44,000	
42	111 年 10 月 02 日	30,000	
43	111 年 10 月 17 日	44,000	
小結		新約部分，尚欠租金 35,050 元	舊約部分，尚欠 618,000 元
44	111 年 11 月 16 日	44,000	0
45	111 年 12 月 21 日	44,000	0
		應付金額	
		新約(優先抵充)	舊約

依原告與被告王雪紅於 111 年 10 月 18 日之協議，被告王雪紅舊租約尚欠 61 萬 8,000 元(詳 115 年 2 月 4 日民事起訴狀原證 8)，自 112 年 1 月 1 日起每月給付 30,000 元。

		每月應給付租金44,045元	每月應給付30,000元	
46	112年01月21日	44,000		
47	112年02月15日	30,000		
48	112年02月24日	44,000		
49	112年03月24日	44,000		
50	112年03月31日	30,000		
51	112年04月26日	44,000		
52	112年05月30日	74,000		
53	112年06月30日	44,000		
		應付金額		依新租約第18條第1項約定，112年8月1日起租金52,000(含租賃所得稅5,200及二代健保補充保費1,097)，被告泉鋐公司每月應支付租金調整為45,703元(詳原證2)
		新約(優先抵充)	舊約	
		每月應給付租金45,703元	每月應給付30,000元	
54	112年08月01日	44,000		
55	112年08月30日	44,000		
56	112年09月11日	30,000		
57	112年10月02日	44,000		
58	112年10月20日	30,000		
59	112年10月31日	44,000		
60	112年11月27日	44,000		
61	112年11月30日	30,000		
62	112年12月28日	44,000		
63	113年01月12日	30,000		
64	113年01月31日	44,000		
65	113年02月17日	30,000		
66	113年03月15日	44,000		
67	113年03月25日	30,000		
68	113年04月01日	44,000		
69	113年04月19日	30,000		
70	113年05月03日	44,000		
71	113年05月30日	44,000		
72	113年06月01日	30,000		
73	113年07月04日	44,000		
74	113年07月11日	30,000		
75	113年08月02日	40,000		
76	113年08月02日	4,000		
77	113年08月10日	30,000		
78	113年08月31日	44,000		
79	113年09月11日	30,000		
80	113年10月04日	30,000		
81	113年10月09日	44,000		
82	113年11月20日	44,000		
83	113年12月10日	44,000		
84	114年01月08日	44,000		
85	114年01月28日	44,000		
86	114年03月07日	44,000		
87	114年04月09日	44,000		
88	114年05月06日	44,000		
89	114年06月10日	44,000		
90	114年07月07日	30,000		
91	114年07月08日	14,000		
92	114年08月06日	44,000		
總結		新約部份，租約多付327,970元	舊約租金尚欠618,000元	依原告與被告於111年10月18日之協議，舊約欠租尚有61萬8,000元，再依被告給付款項優先抵充新約租金後，尚餘327,970元，用於抵充舊約欠租後，仍欠舊約欠租290,030元