

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第419號

上訴人 許祖云即若荷蔬食時尚館

訴訟代理人 黃浩然  
林明葳律師  
蔡宗隆律師  
複代理人 傅羿綺律師  
被上訴人 杜月娥

訴訟代理人 吳存富律師  
陳庭琪律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於中華民國113年4月19日本院臺北簡易庭112年度北簡字第5905號第一審判決提起上訴，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國108年6月26日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定由上訴人向被上訴人承租門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年7月5日起至111年9月4日止，每月租金新臺幣（下同）18萬元（除108年9月5日起至109年9月4日止為16萬元、109年9月5日起至110年9月4日止為17萬元），上訴人並已交付押金100萬元。兩造訂立系爭契約後，因適

01 逢新冠肺炎疫情期間，故被上訴人同意自109年9月5日起至  
02 111年9月4日之月租金調降為16萬元，復同意將110年6月至  
03 111年2月之月租金調整為10萬元。兩造於系爭契約租期屆滿  
04 前協議續租條件，兩造原已談妥將來改由新成立之公司繼續  
05 承租系爭房屋經營餐廳，詎被上訴人於111年9月4日向上訴  
06 人表示欲變更續租條件，兩造為此持續協商續租條件，直至  
07 111年11月11日上訴人確定不續租後，被上訴人竟要求上訴  
08 人於短時間內遷出，上訴人無法如期返還系爭房屋，實係可  
09 歸責於被上訴人。又上訴人與訴外人即被上訴人之女陳茵  
10 琪、訴外人即被上訴人之子陳宏森於111年11月16日合意雙  
11 方各自分頭找尋新承租人，暫時先不拆遷，上訴人將部分廚  
12 房設備、裝潢留置於現場，係經兩造同意而成，兩造間即成  
13 立無償使用借貸契約，上訴人並無違約情事，且因上訴人早  
14 於111年11月28日將系爭房屋之鑰匙返還予被上訴人，至遲  
15 應認斯時已返還系爭房屋予被上訴人，則上訴人自得依系爭  
16 租約第4條約定，請求被上訴人返還押金100萬元。縱認上訴  
17 人有違約情事，被上訴人既已依系爭租約第11條約定請求賠  
18 償性違約金，其請求權目的已達，被上訴人之不當得利請求  
19 權即行消滅，爰依系爭契約法律關係請求返還押租金等語。  
20 並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人100萬元，及自起訴  
21 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
22 利息。

23 二、被上訴人則以：被上訴人從未同意調降租金，依系爭租約第  
24 3、4條約定，上訴人迄今仍積欠租金共94萬元未清償，被上  
25 訴人自得以押租金抵扣。系爭租約租期已於111年9月4日屆  
26 滿，被上訴人於111年10月22日、同年12月17日發函催告上  
27 訴人交還房屋，上訴人遲至111年11月28日始返還鑰匙，112  
28 年7月6日始拆除古董窗花、冷氣等設備，無權占用305天，  
29 依民法第179條約定，上訴人應給付相當於租金之不當得利  
30 183萬元（計算式：18萬÷30×305=183萬），暨依系爭租約  
31 第11條約定，上訴人應另給付按房租日租金1倍計算之違約

01 金183萬元，故上訴人所交付之押金100萬元，於抵充被上訴  
02 人應給付之租金、違約金、相當於租金之不當得利後，已無  
03 剩餘押金可退還等語，資為抗辯。

04 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，並  
05 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人100萬元，  
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之  
07 5計算之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項（見本院卷第184、185頁）：

09 (一)兩造於108年6月26日簽立系爭租約，約定由上訴人向被上訴  
10 人承租系爭房屋，租賃期間自108年7月5日起至111年9月4日  
11 止，每月租金除108年9月5日起至109年9月4日止為16萬元、  
12 109年9月5日起至110年9月4日止為17萬元外，其餘每月租金  
13 為18萬元，上訴人並交付押租金100萬元（見原審卷一第37  
14 至41頁）

15 (二)系爭租約於111年9月4日終止（見本院卷第81頁）。

16 (三)上訴人於附表三「上訴人給付租金日期」欄所示日期給付如  
17 「上訴人給付金額」欄所示之款項。另被上訴人於收受110  
18 年6月份租金16萬元後，陳茵琪有匯款6萬元予上訴人（見本  
19 院卷第175、183、184頁）。

20 (四)被上訴人所收受之押租金100萬元，尚未返還予上訴人。

21 (五)上訴人於111年11月28日將系爭房屋之鑰匙返還予被上訴  
22 人，此係由陳宏森代為收受（見原審卷一第161頁）。

23 (六)上訴人於111年11月28日返還鑰匙時，尚未將系爭房屋內全  
24 部裝潢、設備拆除，係於112年7月6日將附表一、二等遺留  
25 於系爭房屋內之裝潢設備拆遷完畢（見原審卷一第527  
26 頁）。

27 五、本院得心證之理由：

28 (一)被上訴人得否以上訴人積欠租金扣抵押租金：

29 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
30 即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按意思表示之效  
31 果，原則上採表示主義，即以表示上之效果意思為標準，必

01 要時始設若干例外（如民法第86條、第88條及第89條等），  
02 以保護交易安全及表意人之利益，使當事人實現或維持合理  
03 之協同關係，並維持國家社會經濟生活秩序（最高法院112  
04 年度台上字第1228號判決意旨參照）。

05 2.上訴人主張：兩造訂立系爭契約後，因適逢新冠肺炎疫情期  
06 間，故兩造有協議降租之情事等語，業據提出兩造對話紀錄  
07 截圖、帳戶交易明細等件為佐（見原審卷一第43至160、539  
08 至544頁，原審卷二第35至54、113至116頁），觀上開對話  
09 紀錄，被上訴人於109年9月12日對上訴人稱：我已經將2萬  
10 元交給妳女兒了，等下個月房租進我戶頭，領到錢後，我再  
11 拿2萬回給妳等語（見原審卷二第113頁），復於同年12月8  
12 日對上訴人稱：經過一天考慮與思後，我表示我最高的誠  
13 意，房租如之前疫情時的補貼，你開16萬元支票給我銀行進  
14 帳，之後我再私下還給妳2萬，以1年為期，到明年9月再回  
15 復每月16萬等語，上訴人則回覆：感謝您願意降租減壓等語  
16 （見原審卷二第115頁），嗣被上訴人於110年6月9日對上訴  
17 人稱：疫情困擾期間，我將託我女兒匯6萬元給妳，但每個  
18 月還是幫我進帳16萬元，讓我銀行過關，希望我們一起共度  
19 難關等語，上訴人則回：謝謝您等語（見原審卷一第539  
20 頁），上訴人又於同年月30日傳送訊息予被上訴人女兒陳茵  
21 琪稱：我們要繳租稅，這個月可以用10萬元的租稅去繳嗎，  
22 還是要用16萬元的金額去繳稅等語，陳茵琪則回：用10萬元  
23 等語（見原審卷一第543頁），就兩造及上訴人與陳茵琪之  
24 對話紀錄前後脈絡觀察，可見被上訴人於109年12月8日明確  
25 向上訴人表示先由上訴人按月給付16萬元，再由被上訴人匯  
26 還2萬之方式處理租金之給付，亦即已合意將109年12月起之  
27 月租金調整為14萬元，為期1年，嗣因疫情加劇，被上訴人  
28 遂於110年6月9日同意再次調整月租金，給付方式係先由上  
29 訴人按月給付16萬元，再由陳茵琪匯還6萬元，故月租金為  
30 10萬元，此情亦與上訴人與陳茵琪之對話紀錄互核相符，並  
31 有銀行交易明細、匯款單、銀行轉帳傳票在卷可佐（見原審

01 卷二第35至46頁），堪信上訴人主張兩造將自109年12月起  
02 至110年4月止之月租金調整為14萬元、自110年6月起再度調  
03 降為10萬元等節為真實，另就110年5月份之租金，雖堪認兩  
04 造有降租至14萬元之合意，然上訴人主張此部分租金僅調降  
05 為16萬元，則應認此部分租金為16萬元，以符辯論主義。

06 3. 至於調降租金之期間於何時結束部分，依兩造於111年9月8  
07 日之對話紀錄，被上訴人稱：跟你有了感情，也相信你們夫  
08 妻，在疫情期間也和你們一起渡過難關，三級警戒結束又再  
09 加6個月，讓你們回復元氣等語（見原審卷一第281頁），陳  
10 茵琪亦於110年6月26日對上訴人稱：三級結（應為「解」）  
11 封後，從那個月開始起算6個月都給上訴人這種租金，謝謝  
12 上訴人在我們困難的時候，一起努力度過等語（見原審卷一  
13 第541頁），就上開對話紀錄互核可知，被上訴人同意降低  
14 租金之期間，應係至疫情三級警戒結束後6個月為止，又中  
15 央流行疫情指揮中心係於110年7月27日起將全國疫情警戒調  
16 降為二級，此有衛生福利部疾病管制署新聞列印資料在卷可  
17 查（見本院卷第197、199頁），應認被上訴人同意前開將月  
18 租金調降為10萬元之期間至多僅至111年1月止，則自111年2  
19 月起，上訴人仍應依系爭契約約定之租金數額繳納租金。

20 4. 被上訴人雖辯稱：兩造並未合意降低租金，被上訴人或陳茵  
21 琪對上訴人所為之匯款或現金交付，僅是好意施惠行為等  
22 語，惟查，依兩造前開對話紀錄，被上訴人談及租金匯還事  
23 宜時係稱：「房租如之前疫情時的補貼」等語（見原審卷二  
24 第115頁），則顯見被上訴人或陳茵琪對上訴人所為之匯款  
25 或現金交付，係與租金數額有直接關聯，揆諸首揭判決意  
26 旨，以客觀角度觀察被上訴人所為上開意思表示所欲生之法  
27 律效果，應係合意降低租金，並非僅屬單純之贈與或好意施  
28 惠，被上訴人所辯，自不足採。

29 5. 從而，兩造確有合意將自109年12月起至110年4月止之租金  
30 調降為14萬元、110年5月之租金為16萬元、自110年6月起至  
31 111年1月之租金調降為10萬元，被上訴人主張兩造無降租之

01 合意，不足為採。至於111年2月起至約定租賃期間屆滿之日  
02 止，月租金即回復為系爭契約所約定之18萬元（見兩造不爭  
03 執事項(一)），另就109年9月起至同年11月止之租金，難認兩  
04 造有降租之合意，應以系爭契約約定之17萬元作為給付標  
05 準，上訴人主張此部分亦有降租之合意，不足為採。又上訴  
06 人就各月已給付之租金如附表三所示，被上訴人亦不爭執收  
07 受此部分租金（見兩造不爭執事項(三)），以此核算後，上訴  
08 人尚欠如附表三所示之租金23萬元（詳如附表三「是否積欠  
09 租金」欄所示），是被上訴人由上訴人給付之押租金100萬  
10 元中先行抵充所欠之租金23萬元，應屬有據。

11 (二)被上訴人得否以上訴人遲未返還系爭房屋所生之違約金扣抵  
12 押租金：

- 13 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
14 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
15 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院113年度台  
16 上字第170號判決意旨參照）。
- 17 2.系爭契約第8條第2項約定：「於交還租賃房屋時，乙方（即  
18 上訴人，下同）應將房屋打掃乾淨、清空，不得有任何違法  
19 增建物，乙方之生財器具、垃圾、雜物應清除，按裝潢現狀  
20 房屋保持天、地、壁、空間完整以及基本照明設備交還甲方  
21 （即被上訴人，下同），不得任意破壞。」、第11條約定：  
22 「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契  
23 約，視為不再續租。乙方應於租約期滿、或終止時，將租賃  
24 房屋遷讓交還給甲方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃  
25 房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未即  
26 時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期  
27 滿之翌日起至遷讓完竣日止，按房租日租金壹倍計算之違約  
28 金。」（見原審卷一第40頁）。由上開約定可知，如系爭契  
29 約約定租賃期間屆滿，而兩造仍未簽署新的「書面租賃契  
30 約」，視為不再續租，且不得以任何理由繼續使用系爭房  
31 屋，並應將系爭房屋打掃乾淨、清空，及清除生財器具、垃

01 圾、雜物等，始符合系爭契約所約定「返還」租賃物之意  
02 旨，不得反捨契約文字而更為曲解。

03 3.上訴人雖主張：兩造本已談妥續租條件，被上訴人卻片面稱  
04 要變更條件，兩造持續協商未果，上訴人於111年11月11日  
05 確定不續租後，被上訴人便要求上訴人應於同月15日前點交  
06 房屋，因時間過於倉促，上訴人無法及時拆遷完畢，不可歸  
07 責於上訴人，且兩造已就系爭房屋有使用借貸之合意等語，  
08 並提出兩造對話紀錄截圖、上訴人與陳宏森、陳茵琪之對話  
09 紀錄截圖為證（見原審卷一第43至160頁），惟上訴人既未  
10 提出兩造於系爭契約所定租賃期間屆滿前、後有成立「書面  
11 租賃契約」之證據，依系爭契約第11條之約定，視為不再續  
12 租，且不得以任何理由繼續使用系爭房屋。又觀兩造間之對  
13 話紀錄，被上訴人於111年8月30日向上訴人表示：妳若有要  
14 繼續經營，必須在同年9月4日前簽續約等語（見原審卷一第  
15 259頁），於同年8月31日表示：妳若有誠意，必須要回答簽  
16 約的時間，但不能超過同年9月4日，若超過就以不續約為主  
17 等語，上訴人則回：我知道等語（見原審卷一第259、261  
18 頁），嗣上訴人於同年9月15日稱：我們預計同年9月20日遷  
19 出並交還系爭房屋，店內之裝潢及設備，提出不保留裝潢與  
20 設備給新承租人之方案一，及保留裝潢與設備給新承租人之  
21 方案二，給被上訴人參考選擇等語（見原審卷一第287  
22 頁），被上訴人則於同年9月16日回：我選擇方案一，不保  
23 留裝潢與設備，在同年9月20日清理完畢，拆除所有設備及  
24 點交還屋等語（見原審卷一第289頁），顯見兩造並未於系  
25 爭契約屆滿日即111年9月4日前後成立新「書面租賃契  
26 約」，自無繼續占有系爭房屋之合法權源，況被上訴人已明  
27 確表示不同意上訴人將系爭房屋內之裝潢、設備保留，並請  
28 求上訴人將系爭房屋清空返還，要難認兩造間有成立使用借  
29 貸契約，上訴人主張，自不足採。又上訴人雖另主張：陳宏  
30 森、陳茵琪分別向上訴人表示，系爭房屋之裝潢設備須於  
31 111年12月31日前拆除完畢，顯見上訴人將部分廚房設備、

01 裝潢留置於現場，係經兩造同意而成立使用借貸契約等語，  
02 並以上開對話紀錄為證，惟觀上開對話紀錄，陳茵琪於111  
03 年12月28日向上訴人稱：12月31日前快點搬東西喔，12月31  
04 日後當廢棄物處理等語（見原審卷一第141頁），陳宏森亦  
05 於111年12月30日向上訴人稱：明天是12月31日，廚房用品  
06 請一次搬完等語（見原審卷一第157頁），此僅是陳宏森、  
07 陳茵琪分別催告上訴人於一定時限內搬遷完畢，並非容忍上  
08 訴人繼續占用系爭房屋之意，亦難認有成立使用借貸契約，  
09 上訴人主張，自不足採。

10 4.就上訴人無權占有系爭房屋之期間部分，上訴人雖主張：依  
11 系爭租約第12條約定，系爭房屋內部裝潢、設備縱未拆除，  
12 亦僅生廢棄物清理、費用分擔問題，而非上訴人仍占用系爭  
13 房屋，且上訴人既於111年11月28日將系爭房屋之鑰匙返還  
14 予被上訴人，應認至遲於斯時起已遷出系爭房屋等語。惟觀  
15 系爭契約第12條約定：「乙方遷出時，如有遺留物品者，視  
16 同廢棄物任由甲方處理，其處理所需費用，由保證金先行扣  
17 抵，如有不足由乙方補足。」（見原審卷一第41頁），可知  
18 該條僅係約定遺留物如何處理，及對處理廢棄物所生費用應  
19 如何分擔，並不影響系爭契約約定遷讓、返還租賃物之認定  
20 標準。又系爭契約第8條第2項既已約定於交還租賃房屋時，  
21 應將房屋打掃乾淨、清空，並將生財器具、垃圾、雜物清  
22 除，則只要系爭房屋內尚遺留裝潢、生財工具等，縱使已歸  
23 還鑰匙，仍未達系爭契約所約定之遷讓、返還租賃物之標  
24 準。是以，上訴人於111年11月28日返還鑰匙時，既尚未將  
25 系爭房屋內全部裝潢、設備拆除，直至112年7月6日始將附  
26 表一、二等遺留於系爭房屋內之裝潢設備拆遷完畢（見兩造  
27 不爭執事項六），應認上訴人遲於112年7月6日始將系爭房  
28 屋返還予被上訴人，則上訴人自111年9月4日起至112年7月6  
29 日止，共無權占有系爭房屋305日。

30 5.未按違約金是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及  
31 債權人因債務人如能按期履行債務時，可能享受之利益，與

01 因債務人違約所受損害之情形，以為酌定之標準（最高法院  
02 84年度台上自第2172號判決意旨參照）。本院審酌上訴人自  
03 111年11月28日返還系爭房屋之鑰匙後，即無從在系爭房屋  
04 內使用收益，兼衡附表二所示裝潢設備占有系爭房屋之情  
05 形，及當時受疫情影響之社會經濟狀況、兩造之利益損害等  
06 一切情狀，認系爭契約第11條約定之違約金，應酌減至一半  
07 即日租金之0.5倍，方屬適當。上訴人占有系爭房屋共305  
08 日，業如前述，被上訴人自得依系爭契約第11條之約定向上  
09 訴人請求按房租日租金0.5倍計算之違約金91萬5,000元【計  
10 算式：（每月租金18萬元/30日）×305日×0.5=91萬5,000  
11 元】，則被上訴人由上訴人給付之押租金100萬元中先行抵  
12 充之，洵屬有據。

13 6.從而，被上訴人得向上訴人請求違約金91萬5,000元，被上  
14 訴人由上訴人給付之押租金100萬元中先行抵充之，應屬有  
15 據。

16 (三)綜上，被上訴人以上訴人積欠租金23萬元、違約金91萬  
17 5,000元為由，自上訴人所給付之押租金100萬元扣抵清償  
18 後，押租金已無剩餘，則上訴人請求返還押租金，應屬無  
19 據。另就被上訴人主張民法第179條不當得利亦應扣抵部  
20 分，因被上訴人主張扣抵之順序為：先抵積欠租金，再抵違  
21 約金，末抵不當得利（見原審卷二第165頁），既本件押租  
22 金於以積欠租金、違約金扣抵後已無剩餘，則不當得利部  
23 分，本院即無庸審酌，附此敘明。

24 六、綜上所述，上訴人依系爭契約法律關係，請求被上訴人給付  
25 100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
26 利率百分之5計算之利息，為無理由，不予准許。原審為上  
27 訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決為不當，  
28 求予廢棄改判，為無理由，自應予以駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結  
30 果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

31 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第

01 3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

03 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

04 法官 劉娟呈

05 法官 廖哲緯

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

09 書記官 何嘉倫

10 附表一：

11

編號	物品名稱	數量
1	大門骨董窗花	2件
2	櫃台窗花	1件
3	屋內骨董屏風	7件
4	壺座櫃子	2件
5	竹捲簾	1件
6	榻榻米	整間
7	天花板字畫	2件
8	牆壁字畫	1件
9	冷氣（分離式）	6台
10	冷氣（水冷式）	1台
11	吊式不鏽鋼層架	1件
12	不鏽鋼層架	2層
13	不鏽鋼淺櫃	1件
14	後防火巷伸縮棚架	1件
15	燈具	1批

## 01 附表二：

02

編號	物品名稱	數量
1	大門骨董窗花（老件）	1對
2	櫃台窗花	1件
3	屋內骨董屏風（老件）	5件
4	壺座櫃子	2座
5	竹捲簾	2件
6	新作榻榻米	全室
7	天花板字畫（梅）	2件
8	牆壁字畫（竹）	1件
9	冷氣（分離式）	6台
10	冷氣（水冷式）	1台
11	吊式不鏽鋼層架	1件
12	不鏽鋼層架	2件
13	不鏽鋼淺櫃	1件
14	後防火巷伸縮棚架	1件
15	後防火巷熱水器	1台
16	全室LED燈具	1批
17	合室新捲簾	1式
18	茶室對開布幔	1式
19	茶室天花木座格柵	3組
20	洗手間大理石檯面	1式

## 03 附表三（元：新臺幣／年：民國）

04

編號	上訴人給付租金日期	上訴人給付金額	上訴人主張租金金額	被上訴人主張租金金額	本院認定應給付金額	是否積欠租金

1	109年9月7日	16萬	16萬	17萬	17萬	尚欠1萬元
2	109年10月6日	16萬	16萬	17萬	17萬	尚欠1萬元
3	109年11月6日	10萬	16萬	17萬	17萬	尚欠1萬元
4	109年11月16日	6萬				
5	109年12月7日	10萬	14萬	17萬	14萬	尚欠1萬元
6	109年12月16日	3萬				
7	110年1月6日	10萬	14萬	17萬	14萬	尚欠4萬元
8	110年2月9日	19萬	14萬	17萬	14萬	溢付5萬元
9	110年3月8日	14萬	14萬	17萬	14萬	無積欠
10	110年4月6日	14萬	14萬	17萬	14萬	無積欠
11	110年5月6日	16萬	16萬	17萬	16萬	無積欠
12	110年6月7日	16萬	10萬	17萬	10萬	此部分陳茵琪已匯還6萬元，依本判決伍、(-)之說明，應係因降租而匯還，故此部分租經已清償，無積欠。
13	110年7月6日	10萬	10萬	17萬	10萬	無積欠
14	110年8月6日	10萬	10萬	17萬	10萬	無積欠
15	110年9月6日	10萬	10萬	18萬	10萬	無積欠
16	110年10月6日	10萬	10萬	18萬	10萬	無積欠
17	110年11月8日	10萬	10萬	18萬	10萬	無積欠
18	110年12月6日	10萬	10萬	18萬	10萬	無積欠
19	111年1月6日	10萬	10萬	18萬	10萬	無積欠
20	111年2月7日	10萬	10萬	18萬	18萬	尚欠8萬元
21	111年3月7日	16萬	16萬	18萬	18萬	尚欠2萬元
22	111年4月6日	10萬	16萬	18萬	18萬	尚欠2萬元
23	111年4月20日	6萬				
24	111年5月6日	16萬	16萬	18萬	18萬	尚欠2萬元
25	111年6月17日	10萬	16萬	18萬	18萬	尚欠8萬元
26	111年7月12日	10萬	16萬	18萬	18萬	尚欠8萬元
27	111年8月16日	10萬	16萬	18萬	18萬	尚欠8萬元
28	111年9月6日	18萬	回補過去積欠之租金			填補積欠費用18萬元
共計						尚欠23萬元