臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第15178號

原　　告　毛蕙貞

兼上一人

訴訟代理人　毛胤明

被　　告　高絲旅股份有限公司

000000000000000000

臨時管理人　吳逸軒律師

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳宣尹

上列當事人間給付租金事件，本院於民國110年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告高絲旅股份有限公司應給付原告毛胤明新臺幣玖萬陸仟元，及自民國一一〇年四月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告高絲旅股份有限公司應給付原告毛蕙貞新臺幣壹佰壹拾捌萬肆仟玖佰貳拾元，及自民國一一〇年四月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬參仟柒佰柒拾壹元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣玖萬陸仟元為原告毛胤明預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾捌萬肆仟玖佰貳拾元為原告毛蕙貞預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告高絲旅股份有限公司前向原告毛蕙貞承租門牌號碼：臺北市○○區○○街00號11樓房屋（下稱系爭房屋A），並簽訂租賃契約（下稱租約A），約定租期自民國104年9月16日起至116年9月15日止，每月租金新臺幣（下同）2

15,440元（未稅），擔保金（押金）430,880元；被告另向原告毛胤明承租門牌號碼：臺北市○○區○○街0段00號7樓之7房屋部分範圍（約20坪，下稱系爭房屋B），並簽訂租賃契約（下稱租約B），約定租期自107年10月1日起至108年9月30日止，租約屆期未訂新約，被告仍繼續使用系爭房屋B，並給付租金，為不定期租賃契約，每月租金24,000元，擔保金（押金）48,000元。詎被告自109年3月16日起以新冠疫情為由拒付租約A之租金，於109年8月13日以存證信函通知終止租約A，原告則以存證信函回覆同意終止租約A，並通知儘速點交房屋，為此依租約A請求被告給付積欠租金1,184,920元（自109年3月16日起至同年10月31日止，共計7.5個月，扣抵擔保金430,880元，尚欠5.5個月租金）；另被告自109年3月起即未給付租約B之租金，於109年8月25日口頭終止租約，為此依租約B請求給付積欠租金96,000元（自109年3月1日起至109年8月底止，共計6個月，扣抵擔保金48,000元，尚欠4個月租金）。並聲明：㈠被告應給付原告1,280,920元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：就原告訴之聲明請求給付租金、數額均不爭執，但請審酌武漢肺炎疫情使旅館收入銳減，並非簽約時所能預期，請求以押金扣抵積欠租金，並酌減違約金，另房屋內遺留動產如馬桶、隔間門、防火門、監視器、逃生設備等為被告所有之動產，請准予折抵租金等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。又被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關係果否存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院85年

度台上字第153號判決意旨亦同此見解）。經查，原告前揭主張之事實，業據提出與所述相符之房屋租賃契約書2份、存證信函、積欠租金明細2份等件為證，且被告於110年11月4日本院言詞辯論時為認諾之表示（見本院卷第193頁），依上開說明，即應本於該認諾為被告敗訴之判決。至被告請求酌減違約金云云，惟原告僅請求積欠租金，並未請求違約金，此部分被告所辯恐有誤會；被告另請求以房屋內遺留動產（如馬桶、隔間門、防火門、監視器、逃生設備）扣抵租金云云，惟未獲原告同意，本院審酌被告所指馬桶、隔間門、防火門、逃生設備係附著於不動產之上，然於拆除與不動產分離之過程，有極大可能性造成前開動產毀損而無法繼續使用，且自104年9月16日租期開始迄今，前開動產因使用而發生折舊，被告未說明前開動產數量、品質、狀態、價值為何，空言以之扣抵云云，並非可採。再原告訴之聲明請求被告向原告毛蕙貞、毛胤明給付1,280,920元，本院考量租賃契約個別、債之相對性，且原告2人間亦未提出債權讓與之證明，原告2人僅得依各自租約向被告請求積欠租金，不得判命被告同時對原告2人為同一數額之給付，自不待言，原告此部分請求於法未合，應予駁回。從而，原告毛蕙貞依租約A請求被告給付積欠租金1,184,920元，原告毛胤明依租約B請求被告給付96,000元，均自支付命令送達被告翌日即110年4月10日（見司促卷第83頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行；併依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額為13,771元（第一審裁判費），由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日

臺北簡易庭　法　官　張瓊華

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。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　　110　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　賴敏慧