

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第16178號

原告 任我行科技股份有限公司

法定代理人 戴佩芳

訴訟代理人 陳舜瑜

被告 杜拜時尚戀館有限公司

法定代理人 白宗民

訴訟代理人 白金朝

上列當事人間請求給付租金事件，於中華民國112年3月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾柒萬柒仟伍佰元，及自民國一百一十一年十月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟柒佰參拾元由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆拾柒萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件依原告提出之租賃合約書第6條約定（下稱系爭契約，見本院卷第13頁），兩造合意以本院為管轄法院，依民事訴訟法第24條規定，本院有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國106年簽訂系爭契約，契約期間自107年1月1日起至111年12月31日止共5年。詎被告自110年3月間起即未再給付租金，原告屢為請求，被告均未給付。嗣兩造合意於111年9月30日終止系爭契約，茲以每月租金新臺幣

（下同）27,500元計算，被告尚應給付租金共522,500元（計算式：27,500×19=522,500），爰依系爭契約之法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告522,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告答辯聲明及理由

（一）被告前與原告簽訂租賃契約，約定由被告向原告承租電腦多媒體傳播器及其饋線、裝配線之組合（下稱系爭租賃物）。原租約屆期後，兩造於106年續訂系爭契約，被告承租系爭租賃物迄今已近9年。惟電腦多媒體發展快速，然原告迄今仍使用租賃初始之多媒體傳播器，未曾更新版本，致被告顧客在使用時發生無法收視、收訊畫質不清或收視斷訊等情形，常有客訴情形，意見調查表多所抱怨。

（二）按系爭契約第5條第1項約定，系爭租賃物之保養維修係由乙方即原告負責。被告因系爭租賃物故障要求原告維修，然原告未維修至合於使用之程度，致系爭租賃物無法正常運作。原告所提之報修紀錄「故障原因/物品」欄均有故障原因或物品之記載，然在「處理方式」未為任何記錄，此係原告人員未記載維修情形，並非無維修事實；被告亦無不讓原告維修人員檢查維修之行為。又原告要求被告給付租金時，被告曾於111年4月21日、同年4月28日及同年9月15日寄發存證信函予原告，通知原告維修系爭租賃物至合於約定使用之狀態，惟原告迄未為任何處置，致系爭租賃物仍存在無法收視等情形。因原告違反民法第423條、第429條第1項、第430條規定，被告依同法第264條前段規定主張同時履行抗辯權而拒絕給付租金。

（三）並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

（一）原告主張兩造於106年間簽訂系爭契約，契約期間自107年1月1日至111年12月31日止共5年，每月租金為27,500元。系爭契約經兩造同意於111年9月30日終止，惟被告自110

01 年3月間起未再給付租金，尚欠19個月租金共522,500元之
02 事實，業據其提出租賃合約書、存證信函暨回執（含應收
03 帳款明細表）、租金支票及合意終止證明書等件為證（見
04 本院卷第13至25頁），被告除為下述同時履行抗辯權外，
05 其餘事實並不爭執，堪信為真實。

06 （二）按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租
07 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之
08 狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主
09 給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目
10 的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態
11 者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，
12 拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠
13 償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高
14 法院98年度台上字第222號裁判意旨參照）。惟當事人主張
15 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
16 第277條前段亦有明文。查被告抗辯系爭租賃物有故障、
17 收訊畫質不清或收視斷訊等情形，而有系爭租賃物未保持
18 合於約定使用、收益狀態之事實，此為原告所否認，應由
19 被告舉證證明。被告雖提出貴賓意見調查表、兩造間LINE
20 對話訊息及存證信函等件為佐（見本院卷第69至109
21 頁），惟依該貴賓意見調查表所示，其中關於消費日期在
22 111年9月以後之意見調查表與本案無涉，其餘調查表22件
23 係自110年1月間起1年餘每月約1、2件表示電視有雜訊、
24 當機或收訊不佳等問題，茲以住房率每日約為10至20間不
25 等，比例非高；且此為顧客之個人意見，而發生收訊問題
26 之原因多端，是否係因系爭租賃物之品質不佳所致，誠屬
27 有疑。另依兩造間LINE對話訊息所示，被告於110年4月8
28 日請求原告作全館設備檢查，原告於同日回覆立即安排，
29 其後原告回覆其檢視結果，並無發現系爭租賃物有故障、
30 斷訊或收訊畫質不清等情形，據此兩造間LINE對話訊息，
31 亦無法認定系爭租賃物確有故障、斷訊或收訊畫質不清等

未合於約定使用之狀態。至於存證信函則為被告單方面之意思表示，亦不足以認定系爭租賃物確有未合於約定使用狀態之事實。是被告以系爭租賃物未合於約定使用狀態，依民法第264條前段規定主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金云云，尚無可採。

(三) 末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號裁判意旨參照）。查被告前已交付原告押租金45,000元，此為兩造所不爭執，依上開說明，當然抵充本件欠租，是被告尚應給付原告477,500元（計算式：522,500－45,000＝477,500）。故原告請求被告給付477,500元，核屬有據，逾此部分之請求，則不能准許。

四、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付477,500元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年10月15日，見本院卷第35頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此數額之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數

01 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

03 書記官 陳怡如

04 計 算 書

05 項 目 金 額 (新臺幣) 備 註

06 第一審裁判費 5,730元

07 合 計 5,730元