

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度豐簡字第640號

原告 蔡清標
蔡仲軒
陳暉茗

上 三 人

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 黃家和律師

被告 鈺勝機械工業股份有限公司

法定代理人 蔡清潭

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年10月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告蔡清標新臺幣（下同）98萬元、原告蔡仲軒49萬
元、原告陳暉茗49萬元，及自民國111年8月3日起至清償日止，
按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與被告之法定代理人蔡清潭為親屬關係，四人(下稱出
租人)為坐落臺中市○○區○○○段000○號建物(門牌號碼
為臺中市○○區○○里○○路000巷00號，下稱系爭建物)之
共有人，應有部分分別為原告蔡清標、被告之法定代理人蔡
清潭各1/3，原告蔡仲軒及陳暉茗各1/6。被告於106年間與
出租人簽定租賃契約，承租系爭建物作為廠房，約定租賃期
間自106年4月1日起至同年12月31日止，每月租金新臺幣
(下同)18萬元，由出租人依上開應有部分比例分配，即原
告蔡清標每月分得6萬元、原告蔡仲軒與陳暉茗每月各得3萬
元。嗣於106年12月31日租約期滿後，被告與出租人口頭約

01 定由被告繼續承租系爭建物，成立不定期限租約，雙方合意
02 將租金提高至每月21萬元（下稱系爭租約），仍依應有部分
03 比例分配，原告蔡清標每月分得7萬元，原告蔡仲軒與陳暉
04 茗合計每月分得7萬元，復未約定租賃期限，雙方就系爭建
05 物維持上開租賃關係迄今，被告迄今仍持續使用系爭建物。

06 (二)被告自109年1月1日起未依約繳納租金，至110年3月31日
07 止，計積欠15個月之租金，原告依民法第439條租賃契約之
08 法律關係，起訴請求被告給付原告蔡清標105萬元、給付原
09 告蔡仲軒與陳暉茗計105萬元，經本院110年度訴字第355號
10 民事判決原告勝訴，被告簽發支票支付上開期間所欠租金。

11 (三)被告自110年4月1日起至111年5月31日止，計積欠14個月租
12 金，原告先位依系爭租賃契約法律關係，備位依不當得利之
13 法律關係，請求被告給付原告蔡清標98萬元、給付原告蔡仲
14 軒、陳暉茗各49萬元等語，並聲明：如主文第一項所示。

15 二、被告則以：對於原告主張被告積欠原告上開租金之事實不爭
16 執。惟被告係因新冠疫情關係，造成景氣下滑，又員工及其
17 家屬確診須隔離照顧，影響正常上班，工作績效下滑。又承
18 租之土地及建築物為持分，無法單獨貸款，原告3人違反協
19 議不願繼續擔保，以致兆豐銀行抽銀根，被告自107年4月迄
20 今，每月尚需還貸款16萬2,162元。景氣下滑，原租金每月6
21 萬元，理應調降租金為原告蔡清標每月分得5萬元、原告蔡
22 仲軒與陳暉茗每月各得2萬5,000元，共體時艱等語。並聲
23 明：原告之訴駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張被告與出租人口頭約定自107年1月1日起成立不定
26 期限租約，雙方合意將租金提高至每月21萬元，租金仍依應
27 有部分比例分配，原告蔡清標每月分得7萬元，原告蔡仲軒
28 與陳暉茗合計每月分得7萬元，被告迄今仍持續使用系爭建
29 物，惟尚未給付自110年4月1日起至111年5月31日止之14個
30 月租金之事實，業據其提出租賃契約書、建物所有權狀影本
31 為證，復為被告所不爭執(見本院卷第172頁)，堪信屬實。

01 (二)系爭租賃契約成立後，無民法第227條之2情事變更原則之適
02 用，不得由本院酌減租金：

03 1.按是否情事變更，非全以物價指數變動為根據，並應依客觀
04 之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事
05 變更所得之利益，及其他實際情形而定（最高法院105年度
06 台上字第1710號裁判意旨參照）。又依民法第227條之2第1
07 項規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成
08 立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料
09 之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當
10 之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他
11 客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風
12 險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法
13 院104年度台上字第2413號裁判意旨參照）。

14 2.經查：(1)被告所主張之因素，係系爭建物本身價值升降以外
15 之因素，故非民法第442條之範疇，而應審酌新冠疫情是否
16 構成民法第227條之2第1項情事變更之要件（最高法院26年
17 滬上字第4號判決、93年度台上字第2446號判決可資參
18 照）。(2)新冠疫情於109年初爆發，全台更自110年5月19日
19 起提升全國疫情警戒至第3級，此為本院職務上已知之事
20 實。關於被告之營業收入狀況，依被告於前案提出之上開營
21 業人銷售額與稅額申報書，被告於109年銷售額合計764萬0,
22 381元(見本院110年度訴字第355號卷【下稱前案卷】第165
23 頁、第179至189頁)，與新冠疫情爆發前之被告108年銷售額
24 合計928萬3,836元(見前案卷第191至201頁)相較結果，被告
25 109年度銷售額有退步，然被告的營運收入縱有減少，涉及
26 因素可能有多項（諸如事業的市場狀況及消費習慣），短期
27 間的短收，並無法當然認定已「超過契約原有效果足以承受
28 的風險範圍」。(3)系爭租約自107年1月1日起，被告與出租
29 人口頭約定由被告繼續承租系爭建物，雙方成立不定期限租
30 賃契約乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項4.，本院卷第
31 172頁）。被告承租系爭建物目的是經營廠房營業，其主觀

上應打算承租相當之期間。則雙方租賃契約履行期間，應無可能長期均受新冠肺炎之影響。109年間因新冠疫苗尚未問世，各國緊閉國門之狀況，然而隨著國際間AZ、MODERNA、BNT等疫苗相繼問世，多國逐漸出現對施打疫苗者開放國門重啟觀光之情況，甚至出現與病毒共存之呼聲。全台於110年5月19日升級3級警戒後，於110年7月26日以後已經解除疫情警戒第3級，並於110年7月13日起，有公告鬆綁部分措施之情形。時至今日，我國隔離措施因疫苗覆蓋率提高而有所鬆綁，此亦為本院依職權知悉之事項。因此，以系爭租約之履約期間而論，尚難認定被告於受疫情影響之營業收入短少，有超過依系爭租約原有效果原告足以承受之風險範圍。(4)況且，情事變更原則並非僅考量被告一方所遭受之損失，尚須考量另一方是否獲有利益。而依現有證據，尚難認原告有因系爭疫情而獲取利益。

3.綜上，本院綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，認本件尚難認有發生口頭續約當初無從預料之劇變。從而，被告請求減少租金之給付，難認可採。

(三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，系爭租約就租金之給付，為可分之債，故出租人可各別請求承租人給付租金。又系爭租約，承租人應按月給付租金，屬給付有確定期限之債。從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告蔡清標98萬元、原告蔡仲軒49萬元、原告陳曄茗49萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即111年8月3日，見本院卷第123頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，聲明請求如主文第一項所示，為有理由，應予准許。原告以單一之聲明為請

01 求，屬客觀訴之合併中之「類似預備合併」（臺灣高等法院
02 109年度建上易字第26號、臺灣高等法院臺中分院111年度重
03 上更一字第2號民事判決可資參照），原告依系爭租約之法
04 律關係請求為有理由，則其依不當得利之法律關係請求，即
05 無庸再為審酌，併此敘明。

06 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
07 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

08 六、本判決第一項，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民
09 事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
10 行。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
13 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
14 法 官 高士傑

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
21 書記官 蔡伸蔚