

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第106號

原告 朝麗旅館經營管理顧問股份有限公司

法定代理人 陳振興

訴訟代理人 籃健銘律師

被告 宏康大飯店股份有限公司

法定代理人 張培盛

上列當事人間請求減少租金等事件，本院於民國114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告訴之聲明(卷187、273頁)：①被告應減少與原告間所簽訂房屋租賃契約中，其中113年4月至113年12月之租金應減少如附表1(卷21頁)所示。②被告應給付原告7,149,168元，及其中5,572,908元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘1,576,260元自追加訴之聲明狀繕本送達翌日即114年8月26日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。③願供擔保請准宣告假執行。被告答辯聲明請求駁回原告之訴；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。兩造陳述及證據如附件所示。

二、兩造不爭執之事實(卷274頁)：

(一)原告於103年4月23日向被告承租門牌號碼花蓮市○○路000號地下一層至十一樓整棟及重慶路000號一樓、重慶路000號一樓全部(下稱系爭租賃物)，作為經營「星空海藍大飯店」使用，租賃期間自104年1月1日起至123年12月31日止，共計20年。(原證1即系爭租約)。

(二)系爭租約第5條約定，租期每屆滿3年時，按當年期租金累計

01 調漲2.5%，即104年至106年每月租金115萬元，107年至109  
02 年每月租金1,178,750元，110年至112年每月租金1,208,219  
03 元，113年至115年每月租金1,238,424元。

04 (三)113年度(即113年1月1日起至113年12月31日止)之租金每月  
05 1,238,424元，原告已依約於112年10月底前開立113年度之  
06 租金支票計12張予被告，共計14,861,088元。

07 三、本院之判斷(依兩造協商爭點依序論斷；卷274頁)：

08 (一)原告依民法第227條之2第1項規定請求減少系爭租約113年4  
09 月至12月之租金如附表1(卷21頁)，並依民法第179條規定請  
10 求返還5,572,908元，有無理由？

11 1. 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效  
12 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他  
13 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定  
14 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，  
15 發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公  
16 平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般  
17 觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足  
18 以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適  
19 用(最高法院110年度台上字第1696號判決可參)。情事變更  
20 原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發  
21 生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可  
22 預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情  
23 事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評  
24 估以作為是否締約及其給付內容等之考量，自不得於契約成  
25 立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原  
26 則，請求增加給付(最高法院97年度台上字第1794號判決意  
27 旨足參)。

28 2. 民法第227條之2第1項之情事變更原則，係源於誠信原則內  
29 容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位  
30 概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在  
31 對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法

01 律要件基礎或環境，於法律效力終了前，發生非當初所得預  
02 料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即  
03 得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風  
04 險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效  
05 果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。倘  
06 當事人於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約  
07 定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情  
08 況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為  
09 當事人於訂約時所能預料，本於私法自治、契約自由應予尊  
10 重之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再  
11 根據情事變更原則，請求增減給付(最高法院111年度台上字  
12 第1061號判決意旨參照)。

13 3. 原告主張花蓮縣壽豐鄉於113年4月3日發生0403地震，於113  
14 年7月24日遭凱米颱風侵襲，於113年8月16日發生規模6.3地  
15 震，致使旅遊觀光業受到重創，其經營發生困難，收入大幅  
16 減少，請求酌減113年4月起至12月之租金等語，並提出附表  
17 2營運固定成本試算表、原證2新聞報導、原證3旅客住宿情  
18 形列表、原證5遊客人次累計表、原證10至15經營成本費用  
19 資料等為憑；被告則以系爭租約為長達20年期之商業投資性  
20 質租約並經公證，花蓮地區屬環太平洋地震帶的一環等語為  
21 辯。查：

22 (1)兩造均為商人，於103年4月23日簽立系爭租約並經公證，系  
23 爭租約約定：「第2條租賃期限：自104年1月1日起至123年  
24 12月31日止，共計20年。自立約之日(103年4月23日)起至  
25 103年12月31日止為免租金裝潢調整期，甲方(被告)依現況  
26 交付房屋標的予乙方(原告)施作室內裝修、消防、無障礙設  
27 施、峻工審查並取得使用執照及取得旅館登記證。乙方之免  
28 租金裝潢調整期間之水、電費、工程施工及設備維護等費用  
29 均由乙方支付。」、「第3條租金：房屋租金經雙方議定為  
30 每月115萬元(含稅)。」、「第5條租金調整：租期每屆滿3年  
31 時，按當年期租金累計調漲2.5%」(調整後之金額如兩造不

01 爭執之事實(二))、「第10條合意終止：本契約租賃期間未  
02 滿，如無法定終止原因，乙方得提前終止租約，惟應於6個  
03 月前以書面通知甲方提前終止本約，租金計算至提前終止時  
04 為止；乙方並應按該年度月租金額計算賠償甲方4個月租  
05 金。」(卷23至27、85至93頁)。

06 (2)系爭租賃物位置在花蓮市和平路及重慶路上，系爭契約屬租  
07 賃契約，依風險分擔原則，出租人原則上應承擔租賃物適於  
08 使用收益，承租人應承擔因天災或政治因素，觀光客不來致  
09 營收減少的風險。花蓮為地震及颱風頻繁之地區，對外交通  
10 依賴鐵路，公路方面因無高速公路，而蘇花公路為多處彎道  
11 及落石易發生路段，致「一條安全回家的路」為花蓮地區居  
12 民長年呼籲請願祈求之目標，迄至109年1月6日蘇花改(台九  
13 線蘇花公路山區路段改善計畫)始全線通車，提供行車安全  
14 略為提升、行車時間略縮短之公路，然南北公路縱經改善，  
15 花蓮仍會因地震或颱風侵襲致道路中斷成為孤島，而有須啟  
16 動海上運送以港口貨輪運送物資、人員情形；我國四面臨  
17 海，除天災如地震、颱風外，尚有兩岸政治關係等因素，在  
18 在影響觀光旅宿業之經營發展。系爭租約為長達20年之繼續  
19 性契約，原告為旅館經營管理顧問公司，並非毫無經營旅館  
20 之經驗，衡情原告於締約前已謹慎就花蓮地區自然環境、天  
21 災頻仍情形、甚至台灣整體經濟發展等主、客觀情事加以衡  
22 酌，且原告對於經營模式、營運狀況、成本支出、收益成  
23 果、市場趨勢等應具有相當之經驗及風險評估判斷能力，其  
24 於訂約時必然已考量花蓮地區特殊環境、交通、天災頻率、  
25 影響觀光業經營之各項因素及其自身履約能力，即花蓮地區  
26 地震、颱風等天災發生之可能性、地質環境之脆弱性、交通  
27 建設之非全面性等，應為原告所能預料，其自行風險評估後  
28 決定締約及約定租金金額、逐3年調整之比例，實不容於契  
29 約訂立後任意反悔。是綜合社會經濟情況、花蓮地區之特殊  
30 性及其他客觀情事加以判斷，0403及0816地震、凱米颱風侵  
31 襲造成花蓮地區受損及觀光客減少等，應尚未超過依系爭租

01 約原有效果足以承受之風險範圍，原告不得於契約成立後，  
02 始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請  
03 求調降租金。

04 (3)0403地震發生後固然重創國內觀光產業，然政府也啟動花蓮  
05 振興觀光補助方案(卷143、144頁)，用以協助原告等旅宿業  
06 度過難關；再參原告住房率資料(卷117至118頁)，其於112  
07 年間之住房率為39.09%至66.72%，本因旅遊淡季、旺季而呈  
08 現不規則之波動，113年住房率1至3月為42.73%至56.92%，4  
09 月因0403地震降為14.35%，其後最低降至5.31%，然於9至12  
10 月為16.43%、17.72%、28.43%、37.19%，顯見0403地震後，  
11 原告所稱花蓮旅宿業之經營困境正逐漸改善中。又飯店營運  
12 成本本即為原告經營飯店應承擔之支出，縱如原告所稱其自  
13 113年4至12月飯店每個月營運均呈現虧損情形等情非虛，系  
14 爭租約第10條亦約定原告得提前終止租約，即系爭租約已就  
15 原告因遇有其主張天災等不可抗力情事，得以提前終止租約  
16 方式來分配風險。綜上所述，花蓮為地震、颱風頻繁且易造  
17 成交通不便、影響旅宿業經營之地區，本即為原告簽立系爭  
18 租約前所能預料，0403及0816地震、凱米颱風等並非屬契約  
19 成立後發生劇變、非契約成立當時所得預料之情事，且被告  
20 依系爭租約收取租金，亦非因該情事受有不預期之利益，原  
21 告上述飯店因天災致營運額下降之風險已有政府積極推動花  
22 蓮地區觀光業為補助，復經系爭租約約定得由原告提前終止  
23 租約為風險分擔，若依原告主張將該風險以調降租金方式歸  
24 由被告承擔，顯非公平。故原告依民法第227條之2第1項規  
25 定請求減少租金，並依民法第179條規定請求5,572,908元，  
26 均無理由。

27 (二)原告依民法第430條規定請求修繕費用1,576,260元，有無理  
28 由？原告主張系爭租賃物因0403地震及0816地震致建物多處  
29 結構牆開裂、牆面龜裂、鋼筋露出等，原告多次請求被告修  
30 繕未獲置理，就修繕費用1,576,260元，依民法第430條規定  
31 請求被告給付等語，提出原證7、8為證，被告則以前詞為

01 辯。查：

- 02 1. 參看系爭租約約定內容，被告是將其所有系爭租賃物交由原  
03 告施作符合旅館使用之室內裝修、消防、無障礙設施等，原  
04 告取得使用執照及旅館登記證後，供作旅館營業使用(租約  
05 第2條、第6條第1項)，原告在系爭租賃物上所為裝設及加  
06 工，應由原告自行負擔費用(第6條第4項)，原告使用租賃標  
07 的所衍生之一切費用和管理、修繕費用等，由原告自行負擔  
08 (第12條)。被告之義務為提供適於使用收益之租賃物交付承  
09 租人即原告，並於租賃關係存續中保持建物合於使用收益狀  
10 態(民法第423條)，依系爭租約被告僅在因不可歸責於原告  
11 之事由或因天災地變等不可抗力情形致系爭租賃物毀損滅  
12 失、未達於使用收益狀態之房屋滅失或餘存部分不能達租賃  
13 目的情形，被告始負修繕義務，並賦予原告得終止租約之權  
14 (租約第7條第2項、第9條第1、2項)，且依約應由被告負責  
15 修繕時，原告應先定相當期限催告，民法第430條亦規定  
16 「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負  
17 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於  
18 其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求  
19 出租人償還其費用或於租金中扣除之。」
- 20 2. 政府針對地震等災害後建築物損壞程度發出緊急警示紅黃單  
21 標誌，紅黃單是災後立即建築物受災程度的判定結果，紅單  
22 指主結構受損有結構安全顧慮或地基不穩者；黃單是受損情  
23 形無結構安全顧慮，但內部非屬主結構的物件有掉落傾倒傷  
24 人顧慮，或鄰近環境有建築物傾倒疑慮可能受波及等情況  
25 (國土管理署即時新聞；卷319頁)，系爭租賃物於0403地  
26 震、0816地震後並無遭判定為上述紅、黃單建物損壞情形，  
27 顯見系爭租賃物並無因地震導致結構安全受損。原告固提出  
28 系爭租賃物損害照片為憑(卷195至198頁)，然細觀原告所提  
29 修繕工程報價單，修繕方式為施作牆面批土粉光、地面牆壁  
30 龜裂打除補水泥貼磁磚等(卷199頁)，而其提出統一發票(卷  
31 201頁)並未載明修繕工程施作內容及項目，均無從證明所為

01 修繕與系爭租賃物未合於使用收益狀態、屬被告應負責之修  
02 繕範圍；此外，原告復未舉其他事證證明系爭租賃物有結構  
03 受損、其已定相當期限催告被告修繕而未於期限內修繕之情  
04 形，依據前述說明，上開修繕項目依約為原告由應自行處  
05 理、負擔費用，原告自不得依民法第430條規定請求被告給  
06 付修繕費用1,576,260元。

07 四、從而，原告依前開規定請求如其訴之聲明，為無理由，應併  
08 其假執行之聲請予以駁回。本件事證已明，兩造其餘攻擊防  
09 禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，在此說  
10 明。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日

13 民事第二庭法 官 楊碧惠

14 上列正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應  
16 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前  
17 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他  
18 造當事人之人數附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日

21 書記官 汪郁榮

【附件】原告主張	被告答辯
原告於103年4月23日向被告承租門牌號碼花蓮市○○路000號地下一層至十一樓整棟及重慶路000號一樓和重慶路000號一樓全部（系爭租賃物），作為經營「星空海藍大飯店」使用，租賃期間自104年1月1日起至123年12月31日止，共計20年，並簽立房屋租賃契約書。因113年4月3日7時58分花蓮縣發生芮氏規模7.2大地震(0403地震)、113年7月24日強颱凱米侵襲花蓮、113年8月16日花蓮	系爭租約為長達20年期之商業投資性質租約並經公證，原告所稱地震、颱風並非契約約定可減租之事由。台灣全島處於環太平洋地震帶，若以地震因素為由，不遵守法院公證契約約定，商業經濟無誠

縣外海發生規模6.3地震(0816地震)，嚴重影響海內外觀光客前來花蓮旅遊之意願，重創花蓮縣之觀光旅館業者之生存，星空海藍大飯店致住房率銳減及營業收入不足以支付固定營運成本，而有民法第227條之2情事變更及顯失公平情形，請求減少113年4月至12月之租金，並依民法第179條規定請求被告返還已收租金5,572,908元如附表1。

系爭租賃物因0403、0816地震致建物多處結構牆裂開、公共空間、走廊、房間牆壁龜裂隆起、鋼筋露出，原告請求被告修繕未獲置理，依民法第430條規定請求修繕費用1,576,260元。

證據：

附表1：請求減免租金試算表(21頁)

附表2：飯店營運固定成本試算表(193頁)

原證1：房屋租賃契約書(23-27頁)

原證2：網路新聞報導(29-74頁)

原證3：原告提報旅客住宿情形資料(117-118頁)

原證4：觀光署一般旅館營運報表(119-136頁)

原證4-1：原證4放大字體版本(285-304頁)

原證5：觀光署統計113年4月至12月主要觀光遊憩據點遊客人次累積表(137-141頁)

原證6：觀光署新聞稿(143-144頁)

原證7：租賃物結構毀損照片(195-198頁)

原證8：工程報價單及發票(199-201頁)

原證9：扣繳憑單申報書(203頁)

原證10：租賃物飯店停車場影印機租金支出憑證(205-208頁)

原證11：水電費支出憑證(209-217頁)

原證12：保險費支出憑證(219-221頁)

信可言，飯店經營成果高低好壞，為原告之責任範圍，與被告無涉，兩造應遵守所簽訂之法院公證契約之約定，原告如因經營現況不如預期，應以雙方租約內容約定之合意條款辦理，而非要求調降租金。

依系爭租約第2、12條約定，系爭租賃物是由原告自行裝修完成並請領使照營運，原告應自行負擔費用及管理維護之責，其管理修繕費用概由原告自行負擔，原告所提修繕費用與被告無涉。原證8與結構安全無關，均屬建物表面之裝修項目，依系爭租約第12條為原告自行負擔範圍。

證據：

被證1：公證書及房屋租賃契約(85-103頁)

(續上頁)

01

<p>原證13：勞工相關費用支出憑證(223-225 頁) 原證14：客務房務相關支出憑證(227-237 頁) 原證15：管理營運費用相關支出憑證(239- 263頁)</p>	
---	--