臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第661號

原　　告　雲朗觀光股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　辜懷如

訴訟代理人　張菀萱律師

複　代理人　李盈佳律師

訴訟代理人　盛治仁

被　　告　新北市新莊區農會

000000000000000000

法定代理人　蔣國川

訴訟代理人　洪瑞燦律師

上列當事人間請求調整租金事件，於民國111年11月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、原告起訴主張：

（一）中美企業股份有限公司（下稱中美公司）與台北縣新莊市農會（下稱新莊市農會）於民國97年10月30日簽訂台北縣新莊市農會金融文教大樓旅館經營租賃契約書（下稱系爭租約），其後中美公司更名為雲朗觀光股份有限公司（即原告），另於99年間，台北縣升格為新北市，新莊市農會即更名為新北市新莊區農會（即被告），故系爭租約關係仍存續於兩造間。而依系爭租約之約定，本件租賃標的物為新北市新莊區農會金融文教大樓1樓、2樓、3樓、6樓至12樓（門牌號碼為新北市○○區○○路00號，下稱系爭租賃物），其中1樓為櫃台，2樓、6樓為餐廳，其他部分則為住房，面積合計4,275坪，租賃期間為15年（至112年

止），由原告以「翰品酒店」為經營之品牌名稱。租金則分年度計算，即第1至第4年，每月租金為固定金額新臺幣（下同）1,795,500元（以每坪420元計算），第5年至第15年則視「包底租金」及「抽成租金」二者為高者計算收取，其中第5至第10年之包底租金為1,838,250元（以每坪430元計算）、第11至第15年之包底租金為1,923,750元（以每坪450元計算）。租金之給付係原告於每一租賃年度之第1個月之第1個營業日交付以每月一日為發票日之支票，且按當年度之月份數計算，給付被告（即原告係於每年度1月即以支票方式給付當年度之租金）。嗣原告於承租期間，遭遇本土COVID-19疫情嚴峻情事，中央流行疫情指揮中心（下稱指揮中心）於109年3月18日公告，自同年月19日零時起「非本國籍人士，除持居留證、外交公務證明、商務履約證明，或其他經特別許可者外，一律限制其入境。」等同完全禁絕外籍遊客訪台。另於110年5月15日台灣單日新增180名病例，且多數來源不明，指揮中心同日宣布臺北市及新北市疫情警戒升為第三級，關閉休閒娛樂場所、展覽觀賽場所，且須避免不必要移動、活動及集會，停止室內5人以上、室外10人以上之家庭聚會和社交聚會等管制措施，並禁止餐飲內用，再於110年5月19日指揮中心將全國疫情警戒均調整為第三級，禁止餐飲內用，且禁止未持有我國居留證之非本國籍人士入境。政府上開防疫警戒措施重創餐飲、觀光、休閒、旅宿產業，致「翰品酒店」之客房、餐飲收入均驟減。在109年3月18日政府宣布禁止外國籍觀光旅客入境前，原告每月之外籍人士客房營收均超過百萬元，外籍人士之住房營收約占全部客房收入之53%，然自指揮中心禁止外國旅客入境後，109年3月之外籍人士客房收入僅餘305,226元、4月僅66,440元、5月僅11,389元、6月更完全無外籍人士住房收入而為0元；餐飲部分於疫情前每個月均有8、9百萬元的收入，於三級警戒期間之110年5月收入僅為296,505元（實際上為

3,869,738元，原告所有誤載），6月收入為0元、7月收入為111,144元（以上之各項收入，見卷附原證6之損益統計表），原告在此情況下，仍須支出人事、行政管理費用，同時仍需支付被告鉅額租金，對原告而言已顯失公平。而就此情況，原告已於109年3月9日、110年4月27日、110年6月3日多次發函請求被告合理調整租金，然被告僅重複稱「同意取消抽成租金」，惟依系爭租約「3.1.2」之約定，以包底租金與抽成租金計算租金，係擇高者計算。原告因疫情及警戒措施，營收大受影響，本即無須按抽成租金給付租金，仍須給付被告包底租金，故被告之回應完全無法解決爭議，原告只得提起本件訴訟。

（二）因原告係於每年度1月即以支票方式給付被告當年度之租金，故本件先為一部請求，僅先暫就109年、110年度原告已給付被告之租金（109年、110年度均給付較高之包底租金，每月為1,923,750元），依系爭租約「15.不可抗力：因不可抗力因素致影響本租賃契約所訂義務之履行時，除第13.1.3之約定外，甲（指被告）、乙（指原告）雙方得另行協商使該義務延至不可抗力截止時方履行之。」之約定，及民法第227條之2第1項：「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。」之規定，聲請鈞院免除原告部分租金之給付義務，再依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還已受領而經免除給付義務之租金。而原告主張被告應返還之租金數額，總計19,873,723元，說明如下：①餐飲部分：原告租用系爭租賃物，用於餐飲營業部分之面積占27.4%，而三級警戒期間即110年5月至8月共4個月，指揮中心禁止群聚及餐飲內用，原告之餐飲部分收入受影響，故請求免除此部分租金之給付金額為2,108,430元（計算式：1,923,750元×0.274×4月＝2,108,430元）；②客房部分：原告租用系爭租賃物，用於客房營業部分之面積占72.6%，而在指

揮中心未禁止外國旅客入境之前，就外籍人士之住房營收約占原告全部客房收入之53%，故請求免除「外籍人士占比」部分租金之給付金額為17,765,293元（計算式：1,923,750元×0.726×0.53×24月＝17,765,293元，元以下四捨五入）。

（三）為此，爰提起本件訴訟，聲明請求：被告應給付原告19,873,723元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

（四）對於被告抗辯之陳述：

1.於109年全球COVID-19疫情爆發前，原告之107年、108年總營收均可高達2億元以上，且翰品酒店住房顧客不僅超過50%為外國旅客，且外國旅客住房營收亦占總住房收入（包含房費、住房餐飲及雜費等）半數以上（占比約為53%），而翰品酒店於108年度餐飲部分之收入，約1億1,463萬元，超過總營收約2億元之半數以上，足見外籍人士住宿及餐飲費用均為原告經營之翰品酒店重要營收來源。而疫情爆發後，翰品酒店在政府多重禁止外籍人士入境及禁止餐飲內用等警戒措施限制下，109年起營業收入銳減，由原告整理之107-110年經營損益表（見111年11月8日民事言詞辯論意旨狀之附表1），可知108年營業收入仍有2億多元，109年即驟降至1億2千多萬元，110年更降至9千多萬元，稅前淨利更有數千萬元虧損（另見卷附原證17至19），可知原告實因COVID-19疫情使營業收入遭受重創，經營陷入困境，而COVID-19疫情蔓延全球且長達2年餘，實屬客觀上經濟環境發生劇烈變動，絕非任何有經驗之觀光旅館經營業者所得預料，自屬情事變更不可歸責當事人事由所致（臺灣臺北地方法院109年簡上字第494號判決要旨參照），非原告與被告訂約之初所得預見，依約依法原告自得依情事變更原則向被告請求免除租用系爭租賃物之租金。

２又109年疫情爆發後，原告總營業收入腰斬，卻仍須向被告給付約占總營業收入20%之鉅額租金，即採包底租金計算之2,3085,000元（此時較抽成租金為高），被告諉稱已有免除抽成租金給付云云，實與未減免或調降任何租金無異。且縱使被告將「房屋稅」、「地價稅」全部計入屬於被告維持系爭租賃物之成本負擔，至多亦僅5,562,404元，與被告之租金收入相差4倍以上，對於因受疫情影響營收重創之原告而言，被告繼續收取包底租金2,3085,000元，實屬顯失公平。被告將因疫情之情事變更風險完全交由原告單獨承受所有不利益，實難謂公平，與民法情事變更原則在客觀環境變動時，賦予當事人調整權利之立法目的不符。被告雖一再陳稱其需負擔系爭租賃物興建成本12億元、空調設備工程約4千多萬元、每年攤提折舊費用約1,263萬元、房屋稅約360萬元及地價稅約186萬元等情，然系爭租賃物為被告所有，無論被告是否出租或自行使用，均有折舊費用發生，與興建成本同應由被告自行負擔，此與原告簽訂系爭租約無涉，本非屬被告維持系爭租賃物之成本範圍。且原告實際租賃之面積僅4,275坪，換算約為14,132.25平方公尺，但被告提出之「被證27」所載面積卻高達「20,632.48平方公尺」，並主張每年折舊12,632,772元，顯不符實。

３另原告於義大利將建築物出租給義大利之EB公司使用(Enrico Bartolini)，原告亦因疫情關係而免除該公司109年度之租金，足認因疫情影響而得免除租金之情形應屬常態。

４被告雖稱原告子公司雲品國際酒店股份有限公司（下稱雲品公司)在109年4月1日至112年3月31日期間向原告承租系爭租賃物12樓25坪使用，3年租金共702,268元，原告卻未將此筆租金收入計入總營收，且由原告提出之新莊分公司損益表根本無法得知原告整體營收全貌等情，

然此筆租金雖未列入原告損益表中，但該租金收入共702,268元(即約每年約23萬元），實占原告總營收比例甚低，更與兩造間約定之租金計算方式無涉，被告爭執此筆金額與本案主要爭議在於被告每年租金收入2,3085,000元與維持成本5,562,404元間之差距，顯屬甚微，應無實益。

5 依法院實務見解（臺灣臺北地方法院109年度簡上字第494號判決引用臺灣高等法院98年度上字第423號判決要旨參照），可知情事變更原則之適用，應通盤考量包含一方所受損害、他方所得利益及其他實際情形等，最終定增減給付之適當數額。故被告雖援引臺灣臺北地方法院109年度北簡字第16450號判決，主張租賃物市場上法定孳息價格有無增減，為法院斟酌調整祖金之重要情事等情，實非法院判斷之唯一依據。再者，被告證明「全國租金行情並未下跌」，無非以「被證28」之報紙報導、「被證29」之行政院主計處統計資料為其依據，然無論「被證28」或「被證29」均涉及「居住類住宅之租金」，與系爭租約之目的及特性顯不相同，自無從等同比較。至於被告提出之「被證30」（內政部不動產交易實價查詢資料），無論其交易面積（租賃面積僅79,25坪）或建築完成年月（為106年5月，本件租賃物之竣工日為96年10月25日），完全無法與本件系爭租賃物比擬，被告欲以此指稱系爭租賃物之包底租金低於市場行情云云，顯然無視上開差異，自屬無據。

6 被告雖引系爭租約第「13.1.3.：因不可抗力、政府法令變更或政府機關行政措施等其他之原因，致嚴重影響本租賃契約之履行者，任一方皆得終止本租賃契約。」之約定，指稱本件系爭租約已就不可抗力因素為約定，原告自不得再主張情事變更原則等情。惟兩造簽訂之系爭租約第「15.不可抗力」條款，係約定「因不可抗力因素致影響本租賃契約所訂義務之履行時，除第13.1.3

之約定外，甲、乙雙方得另行協商使該義務延至不可抗力截止時方履行之。」而疫情及政府之防疫措施確屬不可抗力因素，使原告之收入銳減，已影響原告履行系爭租約所訂之義務，依據前開第「15.」之約定，可知雙方得另行協商使該給付租金義務「不發生」，至不可抗力截止時，原告「方有」履行給付租金之義務。是以原告請求就110年5月15日至8月15日間因不可抗力影響「無法產生營收部分」之租金義務、及109年、110年間因政府禁止外籍旅客訪台，明確影響「客房業務」之租金義務「不發生」，而聲明請求被告應返還19,873,723元，自屬有據。據此，原告確實得引用系爭租約第「13.1.3.」之約定條款，主張終止租約，然參酌上開「15.」之約定，依「舉重以明輕」之法理，原告自然有權不終止租約而請求鈞院判決使給付租金之義務「不發生」。況且，無論系爭租之第「13.1.3.」或第「15.」之約定，甚或通篇契約約定，均未排除民法第227條之2所定情事變更原則之適用，是以被告空言指稱原告不得再主張情事變更原則，實屬無據。

二、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，並辯稱：本件並無民法第227條之2所定情事變更原則之適用，理由如下：

（一）流行性病毒所引起之疫情，應非契約成立後所無法預期之事項：原告雖引原證12之維基百科資料，以新冠病毒疫情較SARS疫情嚴重為由，主張其為系爭租約成立後所無法預期之事項云云，然新冠病毒固為新發現之病毒且具傳染力，但具傳染力之流行性病毒幾乎每年都會發生，甚至同時間不只一種，是以流行性病毒所引起之疫情並非契約成立後所無法預期之事項。何況本件原告自50年間即開始經營觀光旅館業務，經營期間曾經歷92年間之SARS疫情，但仍在97年間與被告簽訂長達15年之長期租約，故「疫情」或其他傳染病所生影響應為原告契約成立當時所得預料，

自無情事變更原則之適用。

（二）原告縱因新冠肺炎疫情致營收減少，然並非因此而使被告得到利益，實難謂有顯失公平之情形發生：最高法院66年台上字第2975號及47年台上字第1771號判例分別指明「因情事變更為增加給付之判決，非全以物價變動為根據，並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形，以定其增加給付之適當數額。」「因情事變更，增加給付之法理，於適用時，應斟酌當事人因情事變更，一方所受不相當之損失，他方所得不預期之利益及彼此間之關係，為公平之裁量。」故所謂「顯失公平」，應指在客觀交易秩序上，使原有法律效果之發生，有背於誠信與衡平原則，即就當事人之一方是否因情事變更受有不相當之損失，他方是否受有不預期之利益為判斷。本件原告縱因新冠肺炎疫情致營收減少，然並非因此而使被告得到不預期之利益。何況本件原告並未確實舉證證明受有損失（所提原證6及原證16至19，非適格之財務報表，甚至明顯不是事實，被告否認之），且原告營收減少縱然屬實，然營利事業營收減少之原因眾多，原告所主張之營收減少，本為長租型承租人承租房屋經營商業所應承擔的各項風險之一，不能依原告所主張短期營收減少之結果，認定系爭租約約定顯失公平，否則無異強迫被告承擔其營業風險，對被告而言，反而才是顯失公平。

（三）不動產定期租賃契約，並不適用情事變更原則：民法第442條規定：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。」顯見立法者於立法時，已預見租賃契約存續中會有類似民法第227條之2第1項之狀況，故加以明文規定，使不動產租賃契約當事人，得引用該條規定，適當調整租金，以期公平；然該條文但書同時明定不動產租賃若定有期限者，即不得依民法第442條本文規定請求增減租金。

依此，可知立法者僅將不動產租賃契約之租金昇降請求權，限於不定期限之不動產租賃契約，而不及於定期限之不動產租賃契約（臺灣臺北地方法院109年度北簡字第10275號判決要旨參照）。本件兩造就系爭租賃物所簽訂之租約為定期限之不動產租賃契約，故原告自不得再依民法第227條之2第1項規定請求減免租金。

（四）本件系爭租約已就「不可抗力因素」為規定，原告不得再主張情事變更原則：

1原告起訴狀第5頁雖表示「疫情及指揮中心之禁止措施自屬不可抗力」，惟有關不可抗力因素，兩造簽訂之系爭租約第「13.1.3」、第「15.」之條款已分別約定：「因不可抗力、政府法令變更或政府機關行政措施等其他之原因，致嚴重影響本租賃契約之履行者，任一方皆得終止租賃契約。」「因不可抗力之因素致影響本租賃契約所訂義務之履行時，除第13.1.3.之約定外，甲、乙雙方得另行協商使該義務延至不可抗力截止之時方履行之之。」可見兩造就不可抗力因素已為約定，疫情及指揮中心之禁止措施，縱屬不可抗力，原告也僅得依上開約定主張終止契約或請求協商延期履行，不得再依民法第227條之2第1項規定請求減免租金。況且，本件原告早已依約請求協商，被告亦同意取消抽成租金，而被告於109年、110年僅收取「包底租金」，原告自無再請求免除租金之理。

2原告雖另主張兩造之約定「均未」排除民法第227條之2情事變更原則之適用等情，然依臺灣高等法院110年度重上字第796號判決及其引用之最高法院106年度台上字第430號、105年度台上字第2353號判決所示「當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付」意旨，可知原告之主張不但明顯違反契約約定，也與此等最高法院之見解不符。

3原告主張如因「不可抗力因素致影響原告之給付租金義

務履行時，得另行協商使該給付租金義務『不發生』，至不可抗力截止時，原告『方』有履行給付租金之義務。」等情，然依系爭租約第「15.」之約定，可見只是「延期履行」，而非「不發生給付義務」，原告所述明顯與契約約定不符。

4依系爭租約第「13.1.3.」及第「15.」等約定，原告得主張終止契約或請求協商延期履行，二者並無孰輕孰重之問題，而是在「不可抗力因素」下，由原告審酌自身經營狀況，選擇終止契約或協商延期履行，故原告提起本件訴訟確實違反前開約定，絕非其所自稱之「舉重以明輕」或「有權不終止本租賃契約而請求鈞院判決免除租金」。

（五）本件系爭租約中有關「包底租金」之約定，係兩造締約時就原告營收風險，預作合理公平之分配，原告不得再主張情事變更原則：

1兩造租金計算方式為，第1年至第4年每月每坪420元（含稅）；第5年至第15年則以包底租金與抽成租金兩者熟高計，其中第5年至第10年之包底租金為每月每坪430元(含稅），抽成租金則為當年度營業總額之11%，第11年至第15年之包底租金為每月每坪450元（含稅），抽成租金則為當年度營業總額之12%；另約定「自租賃期間滿五年起，每年營業終了之次月最末日前，乙方依年度營業總額....計算抽成租金，若該年度抽成金金額大於包底租金金額時，乙方應將差額全部給付予甲方，若於該年度抽成租金金額小於包底租金金額時，乙方無須再為給付。」故本件109年、110年應適用每月每坪450元之包底租金，或當年度營業總額12%之抽成租金。

2由前述租金之約定，可知被告得收取之抽成租金會依原告當年度營業額之高低而發生變動，在原告營業額降低時會短收，甚至無法收取抽成租金，足見兩造已預料在長達15年之租期中，原告營收可能發生變動，故將部分

租金約定為依原告當年度營業額百分比計算之抽成租金。但因被告仍有固定之建物營造成本、電機裝修成本與房屋稅、地價稅等費用必須負擔，故約定最低之包底租金（109年、110年為每月每坪450元），即原告承諾給付之最低租金。可見所謂「包底租金」確實如其字面上之意義，係原告最低應給付之租金，也是被告最少可收取之租金。

3 本件系爭租賃物（1樓、2樓、3樓、6樓至12樓）之同棟大樓，除被告自行使用者外，其他租戶每月每坪租金均遠高於450元，例如5樓A區、B區，每月每坪租金約為1,062.5元、1,000元，尤其是同棟地下1樓餐廳，係在疫情發生後之110年1月1日開始承租，但每月每坪租金仍高達863元；另查詢租屋網站，與系爭租賃物條件近似之電梯大樓辦公室（捷運頭前庄站附近）之租金約每月每坪1,200元，均可證明兩造所約定之包底租金遠低於市場行情，不但足以證明包底租金為兩造預先就風險分配之約定，而且如予以免除包底租金，對被告反而顯失公平，因為被告有固定成本必須支出。

（六）本件原告請求者為「已為之給付」，原告不可再聲請法院免除之：本件原告主張返還之109年及110年租金，原告均已為給付，依最高法院47年台上字第1152號判例要旨：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人固得依民法第442條聲請法院增減其租金，但在未聲請法院增減其租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之昇降，而失其拘束雙方當事人之效力。」顯見法院增減租金並無溯及之效力。因此，本件原告縱得主張情事變更原則，因109年及110年租金均已為給付，原告自不得再請求返還。甚至原告所提之臺灣臺北地方法院109年度簡上字第494號判決亦表示：「5.末按，上訴人在尚未聲請法院調整系爭租約租金以前，兩造原約定之租金數額，並不因新冠肺炎造成之情事變更，而當然失其拘束雙方當事人之

效力。如上訴人對於起訴前之租金，尚未按原約定金額付清者，法院為准許增加之判決，得自上訴人為調整之意思表示時起算，起訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請求調整；倘上訴人就起訴前之租金，已按原約定金額給付而發生清償之效力者，則法院准許增加之判決，僅得就尚未給付或尚未發生之租金為調整....。」等情，益見本件原告請求被告返還者，既為「已為之給付」，自不可再聲請法院免除之。

（七）原告所提臺灣臺北地方法院109年度簡上字第494號判決與本件情形不同，無參考採納之餘地：臺灣臺北地方法院109年度簡上字第494號判決，固然認定因情事變更原則減少承租人一成之租金，但該判決所示案例並無如本件系爭租約有包底租金及不可抗力因素等約定，且實務上多數判決均不認為新冠肺炎疫情有酌減租金之必要（諸如：臺灣高等法院110年度重上字第796號判決、臺灣臺北地方法院109年度北簡字第10275號、109年度北簡字第16450號簡易判決、109年度重訴字第561號判決等）。

（八）系爭租賃物市場合理之法定孳息並未減少：臺灣臺北地方法院109年度北簡字第16450號判決要旨認租賃物市場上合理之法定孳息價額（租金）是否有所增減，為法院斟酌調整租金之重要事由之一。然新冠肺炎疫情爆發以來，全國租金行情並未下降，甚至在111年2月還創下歷史新高點，此除有媒體報導（見被證28）外，尚有行政院主計總處統計資料可證（見被證29），顯見系爭租賃物在市場上之租金行情並未因新冠肺炎疫情而減少，甚至還增加。就具體之租金行情而言，除被告所提附表2（見被告111年5月20日民事答辯狀所附）及被證4所述外，被告另行查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，知悉系爭租賃物附近並無類似商用大樓之案例，但有租金行情價格低於商用大樓之辦公大樓，其每月每坪租金分別為1,273元及955元（見被證30），顯見系爭租約之包底租金確實遠低於市場行情。

至於原告雖主張被證30所示之租賃標的與本件標的有面積及完工日期之差異，然此在非標準品之不動產買賣或租賃市場本屬正常，重點在會因此而有「2倍」、「3倍」，甚至「4倍」之價差嗎？且市場上是否有接近或低於本件租金之租賃標的？

（九）被告從未主張本件「僅應以市場上租賃物租金有無增減為判斷依據」。亦即無論是「市場上租賃物租金有無增減」或「他方是否受有不預期之利益」，都是租賃契約是否適用情事變更原則之重要判斷依據之一，但本件系爭租約已就不可抗力因素另為約定及就原告營收風險預作合理公平之分配，自應先作審酌。

三、原告主張中美公司與新莊市農會於97年10月30日簽訂系爭租約，其後中美公司更名為雲朗觀光股份有限公司（即原告），另於99年間，台北縣升格為新北市，新莊市農會即更名為新北市新莊區農會（即被告），故系爭租約關係仍存續於兩造間。而依系爭租約之約定，本件系爭租賃物為新北市新莊區農會金融文教大樓1樓、2樓、3樓、6樓至12樓（門牌號碼為新北市○○區○○路00號），其中1樓為櫃台，2樓、6樓為餐廳，其他部分則為住房，面積合計為4,275坪，租賃期間為15年（至112年止），由原告以「翰品酒店」為經營之品牌名稱。租金則分年度計算，即第1至第4年，每月租金為固定金額1,795,500元（以每坪420元計算），第5年至第15年則視「包底租金」及「抽成租金」二者為高者計算收取，其中第5至第10年之包底租金為1,838,250元（以每坪430元計算）、第11至第15年之包底租金為1,923,750元（以每坪450元計算）。租金之給付係原告於每一租賃年度之第1個月之第1個營業日交付以每月一日為發票日之支票，且按當年度之月份數計，給付被告（即原告係於每年度1月即以支票方式給付當年度之租金），而原告已給付被告109年、110年度之租金（109年、110年度均給付較高之包底租金，每月為1,923,750元）等事實，有其提出之系爭租約、系爭租賃

物所有權狀等為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告另主張於承租系爭標的物期間，遭遇本土COVID-19疫情嚴峻情事，指揮中心於109年3月18日公告，自同年月19日零時起「非本國籍人士，除持居留證、外交公務證明、商務履約證明，或其他經特別許可者外，一律限制其入境。」等同完全禁絕外籍遊客訪台。另於110年5月15日台灣單日新增180名病例，且多數來源不明，指揮中心同日宣布臺北市及新北市疫情警戒升為第三級，關閉休閒娛樂場所、展覽觀賽場所，且須避免不必要移動、活動及集會，停止室內5人以上、室外10人以上之家庭聚會和社交聚會等管制措施，並禁止餐飲內用，再於110年5月19日指揮中心將全國疫情警戒均調整為第三級，禁止餐飲內用，且禁止未持有我國居留證之非本國籍人士入境。政府上開防疫警戒措施重創餐飲、觀光、休閒、旅宿產業，致「翰品酒店」之客房、餐飲收入均驟減。在109年3月18日政府宣布禁止外國籍觀光旅客入境前，原告每月之外籍人士客房營收均超過百萬元，外籍人士之住房營收約占全部客房收入之53%，然自指揮中心禁止外國旅客入境後，109年3月之外籍人士客房收入僅餘305,226元、4月僅66,440元、5月僅11,389元、6月更完全無外籍人士住房收入而為0元；餐飲部分於疫情前每個月均有8、9百萬元的收入，於三級警戒期間之110年5月收入僅為296,505元（實際上為3,869,738元，原告所有誤載），6月收入為0元、7月收入為111,144元，原告在此情況下，仍須支出人事、行政管理費用，同時仍需支付被告鉅額租金，對原告而言已顯失公平，自得依系爭租約「15.不可抗力」之約定，及民法第227條之2第1項有關情事變更原則之規定，聲請本院免除原告部分租金之給付，再依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還已受領而經免除給付義務之租金共19,873,723元等事實，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本件兩造重要爭執事項，分別論述如下：

（一）按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，乃為因

應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在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律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院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果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付（最高法院105年度台上字第2353號判決要旨參照）；又按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般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以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度台上字第2413號、106年度台上字第2032號判決要旨參照）。據此可知，情事變更原則，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預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事

之實際發生，再依據情事變更原則，聲請法院增、減其給付。

1 查兩造簽訂系爭租約時，於第「3.」就「租金計算及給付」方面約明，第1年至第4年每月每坪420元（含稅）；第5年至第15年則以包底租金與抽成租金兩者熟高計，其中第5年至第10年之包底租金為每月每坪430元（含稅），抽成租金則為當年度營業總額之11%，第11年至第15年之包底租金為每月每坪450元（含稅），抽成租金則為當年度營業總額之12%；及自租賃期間滿5年起，每年營業終了之次月最末日前，乙方依年度營業總額....計算抽成租金，若該年度抽成金金額大於包底租金金額時，乙方應將差額全部給付予甲方，若於該年度抽成租金金額小於包底租金金額時，乙方無須再為給付等情。可知原告依約最少應給付被告包底租金，且包底租金亦分3段年限逐步調升（即第1年至第4年為每月每坪420元，第5年至第10年為每月每坪430元，第11年至第15年為每月每坪450元），是以兩造顯已考量被告就系爭租賃物需負擔之當然成本包含建物營造後之攤提折舊費用、維持建物結構、本體工程及電梯、空調主機、鍋爐、消防、給排水系統應支出之費用（見系爭租約第7.3.之約定）、房屋稅、土地稅、工程受益費（見系爭租約第10.1.之約定）等，以及原告單純就系爭租賃物為使用收益之對價後，而約定每月包底租金逐段調升，並再考量若原告營運狀況良好時，被告得再收取計算抽成租金後與包底租金相較之正數差額。凡此，可見兩造簽訂系爭租約，已就原告之營業風險預作公平合理之分配。況且，兩造亦預就原告營運狀況不佳，發生虧損時，於第「13.1.4」約定：「乙方於租賃期間第六年（含）起連續三年發生虧損時，得提前終止租約，甲方不得拒絕，亦不得主張乙方違約及請求損害賠償....。」另就「不可抗力」方面，於「13.1.3.」約

定：「因不可抗力、政府法令變更或政府機關行政措施等其他之原因，致嚴重影響本租賃契約之履行者，任一方皆得終止本租賃契約。」因此，原告於締約後，發生情事變更，諸如本件所謂因新冠肺炎疫情致營收減少，甚至虧損，及上開約定原因，致嚴重影響本租賃契約之履行時，原告均得向被告主張提前終止系爭租約，以便控管虧損之風險持續發生，故於此情況下，實難認對於原告會有顯失公平之情事。從而，本院自不能僅以新冠肺炎疫情對我國社會的廣泛影響而逕依原告主張其營收大幅減少、虧損之結果，而認系爭租約原約定之租金已超過「契約原有效果足以承受的風險範圍」，故本件尚無民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則之適用。

2 至於原告雖另主張因新冠肺炎疫情及指揮中心之防疫管制措施，屬於不可抗力因素，使原告之收入銳減，已影響原告履行本租賃契約所訂之義務，依系爭租約第「15.不可抗力」：「因不可抗力之因素致影響本租賃契約所訂義務之履行時，除第13.1.3之約定外，甲、乙雙方得另行協商使該義務延至不可抗力截止時方履行之。」之約定，雙方得另行協商使該給付租金義務「不發生」，至不可抗力截止時，原告「方有」履行給付租金之義務，且依「舉重以明輕」之法理，原告自然有權不終止租約而請求本院判決使原告給付租金之義務「不發生」等情。然按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101 年度台上字第79號判決要旨參照）。本件系爭租約第「15.」既已明白約定甲、乙雙方得「另行協商」使該義務延至不可抗力截止之時方履行之，可見兩造立約時之真意為發生不可抗力因素時，經雙方協商而使租賃契約所訂義務延至不可抗力截止

時，方才履行，即為「延期履行」條款，並非使兩造約定之給付義務「不發生」，否則原告於不可抗力期間不必給付租金，被告亦可主張同期間不必供系爭租賃物供原告使用收益，將造成雙方將來履約之困境，此應非兩造締約之真意。是以原告主張依上開不可抗力條款，於疫情嚴重期間（109年5月至8月、109年、110年），不必給付被告租金，而可依不當得利之法律關係，請求被告返還已給付而可免除之109年度、110年度部分租金，洵非有據。

（二）另按民法第442條規定：租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。乃有關情事變更原則態樣之一，非謂除上開情形外，於有其他之情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人亦不得聲請法院增減其租金。故未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調整，惟倘契約成立後，基地周邊環境，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當時所得預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失公平者，出租人自得依民法第227條之2第1項規定，訴請法院調整其租金（最高法院97年度台上字第625號判決要旨參照）。據此可知，民法第442條有關當事人得聲請法院增減不動產租賃契約租金之規定，乃民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則態樣之一。因此，契約當事人可依民法第442條規定聲請法院增減其租金時，在未聲請法院增減其租金以前，原有關租金之約定條款效力如何？倘起訴聲請法院增減其租金前，承租人已按原約定租金額給付而發生清償之效力者，法院可否溯及認定再為增減之調整？均有釐清之必要，再適用於主張依民法第227條之2第1項規定之情事變更原則案例。關於上開2項爭點，最高法院47年台上

字第1152號判例要旨謂：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人個得依民法第442條聲請法院增減其租金，但在未聲請法院增減其租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之昇降，而失其拘束雙方當事人之效力。」及其82年度台上字第1877號判決要旨進而謂：「土地出租人（依民法第442條規定）提起請求增加租金之訴，如承租人對於起訴前之租金尚未按原約定租金額付清者，法院為准許增加之判決，得自出租人為調整租金之意思表示時起算；倘起訴前之租金承租人已按原約定租金額給付而發生清償之效力者，則法院准許增加之判決，僅得就尚未給付或尚未發生之租金為調整。」據此可知，不動產租賃契約之當事人依民法第442條、第227條之2第1規定聲請法院增減其租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之昇降或其他情事變更情事，而失其拘束雙方當事人之效力，而法院為准許增減租金之判決，得自當事人為調整租金之意思表示時起算，惟倘起訴前之租金承租人已按原約定租金額給付而發生清償之效力者，則法院准許增加（或減少）租金之判決，僅得就尚未給付或尚未發生之租金為調整，不可溯及將已發生清償效力之租金再為增減之調整。茲查，本件依原告所主張並引用之法院審判實務見解（如臺灣臺北地方法院109年度簡上字第494號判決等），縱可「寬認」兩造簽訂系爭租約後，於109年5月至8月間及109年、110年間，因新冠肺炎之流行，指揮中心發布之各項管制施，影響原告餐飲及外籍旅客住宿等部分之收入，符合民法第227條之2第1項所定之情事變更狀況，原告得聲請法院減少上開期間之租金給付義務，然如前述說明，原告在起訴前既已按原約定租金額付清109年、110年之租金而發生清償之效力，本院仍無從溯及將已發生清償效力之租金再為減少（或免除）之調整，故原告依民法第227條之2第1項規定，聲請本院免除部分租金之給付，再依民法第179條不當得利之法律關係，請求被

告返還已受領而經免除給付義務之租金共19,873,723元，容非有據。

五、綜上所述，本件兩造簽訂系爭租約，已就原告之營業風險預作公平合理之分配，並預就不可抗力因素或原告營運狀況不佳，發生虧損之情況，賦予原告得向被告主張提前終止系爭租約之權利，以便控管虧損之風險持續發生，實難認對於原告會有顯失公平之情事，故本件尚無民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則之適用；況且，縱「寬認」本件符合民法第227條之2第1項所定之情事變更狀況，原告得聲請法院減少租金給付義務，然原告在起訴前既已按原約定租金額付清109年、110年之租金而發生清償之效力，本院仍無從溯及將已發生清償效力之租金再為減少（或免除）之調整；且系爭租約第「15.不可抗力」之約定條款，非使原告約定之租金給付義務「不發生」。從而，原告依民法第227條之2第1項規定，聲請本院免除部分租金之給付，或主張依系爭租約第「15.」之約定，認給付租金義務「不發生」，再依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還已受領而經免除給付義務之租金，並聲明請求：被告應給付原告19,873,723元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回；又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　12　　日

法　官　趙義德

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　12　　日

書記官　張裕昌