

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第494號

上訴人 謙商旅股份有限公司

法定代理人 賈志杰

訴訟代理人 呂畊霈律師

簡榮宗律師

上一人

複代理人 詹義豪律師

被上訴人 世豐國際開發股份有限公司

法定代理人 謝秉錡

訴訟代理人 王中騏律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於民國109年10月6日本院臺北簡易庭109年度北簡字第12561號第一審判決提起上訴，本院於民國110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、兩造間於民國一百零七年十二月七日簽訂之七信大樓租賃契約約定自民國一百零八年一月一日至一百一十年五月三十一日止每月租金新臺幣柒拾貳萬肆仟伍佰元，其中自民國一百零九年六月一日起至一百一十年一月三十一日止，每月租金減為新臺幣陸拾伍萬貳仟零伍拾元。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、第一審、第二審訴訟費用，由上訴人負擔五分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

01 一、上訴人起訴主張：緣謙商旅谷墨股份有限公司與被上訴人於
02 民國107年12月7日簽訂七信大樓租賃契約（下稱系爭租
03 約），向被上訴人承租門牌號碼為臺北市○○區○○○路0
04 段000號4樓及147號5樓、6樓、6樓之1、6樓之2建物暨所坐
05 落基地，經營「谷墨商旅」旅館（下稱谷默商旅）等相關商
06 業營業使用，約定租賃期間自108年1月1日起至120年12月31
07 日止，每月租金（未稅）自108年1月1日至110年5月31日止
08 為新臺幣（下同）724,500元，自110年6月1日至113年11月
09 30日止為782,460元，自113年12月1日至116年11月30日止為
10 821,583元，自116年12月1日至120年12月31日止為879,094
11 元。嗣上訴人合併謙商旅谷墨股份有限公司，概括承受謙商
12 旅谷墨股份有限公司一切權利義務，成為系爭租約當事人。
13 谷墨商旅原係以各國旅客為主要客源，其中中國（不含港、
14 澳）僅占總客源8%，由於新冠肺炎COVID-19疫情，自108年
15 底開始蔓延，自109年2月起日趨嚴峻，而我國交通部先於
16 109年2月7日禁止曾入境中國大陸、港、澳之外籍人士入
17 境，再於同年3月18日限制全球非我國籍人士入境，導致谷
18 墨商旅109年2月銷售額較同年1月衰退58%，109年3月開始之
19 銷售額與108年同期相較衰退達57%至67%，109年營收虧損達
20 12,647,722元。上訴人於租約簽訂時，僅得就當時商業環境
21 為合理考量，對於全世界突發且從未見之重大新冠肺炎及其
22 影響，並無預期或考量之可能，足認新冠肺炎疫情屬民法第
23 227條之2第1項所定契約成立時不可預料之短期劇變，法院
24 得基於情事變更原則，合理分配兩造間之風險及不可預見之
25 損失。爰依民法第227條之2第1項規定，請求系爭租約自108
26 年1月1日至110年5月31日止，每月租金724,500元，自109年
27 2月1日起至110年1月31日止，每月租金減為362,250元。

28 二、被上訴人答辯略以：

29 (一)系爭租約簽訂之時即107年間，正值國內經濟成長率持續下
30 滑階段，且因兩岸政治因素，旅遊業主要客源之中國遊客人
31 數大幅衰落至今，其他國家旅客人數則無明顯變動，故上訴

01 人於訂約當時客觀上可評估並預見之大環境經濟成長率及遊
02 客人數，與現在並無明顯差異或變動，新冠肺炎疫情對上訴
03 人營業額應影響不大。再谷墨商旅營業空間除系爭不動產
04 外，原有上訴人向訴外人友傳科技工業股份有限公司承租之
05 同棟2樓、3樓及地下1、2層，然上訴人於109年6月15日張貼
06 公告停止使用2、3樓及B1空間，谷默商旅整體營業額當然會
07 降低。且谷墨商旅所屬小鹿文娛集團於108年9月19日投資成
08 立訴外人小鹿基泰股份有限公司，於上訴人主張疫情嚴重之
09 109年3月後更加倍增資，並於109年10月27日預告「路徒
10 PLUS行旅基泰Worktel」即將開幕，可見谷墨商旅營收係受
11 小鹿文娛集團經營策略影響，而非新冠肺炎所致。況政府於
12 疫情發生後，陸續以安心旅遊方案、台北市政府「台北加碼
13 GO」等促進觀光，日本連鎖賣場唐吉訶德於台北市西門町開
14 幕，及民眾於疫情趨緩時反出遊意願大增「報復性出遊」等
15 情，對我國籍旅客佔比超過一半之谷墨商旅營業額應有極大
16 挹注。此外，上訴人於疫情發生後，已接受政府旅館業紓困
17 3.0方案、台北市政府紓困方案等補助，疫情指揮中心亦確
18 定可取得疫苗，可見疫情雖短期內難以根除，然政府已持續
19 採取各種措施因應，況上訴人如何利用承租之不動產，或為
20 其他經營模式轉型（如防疫旅館、不動產短期租賃、轉租包
21 租業等），係其商業模式考量，不得強制將其經營不善之不
22 利益轉嫁予被上訴人。

23 (二)被上訴人主要營業收入即為租金收入，每月平均須負擔貸款
24 利息、房屋稅、地價稅、營業費用等約422,087元，如將上
25 訴人每月租金減半至362,250元，將導致被上訴人年度虧損
26 高達718,042元（計算式： $\langle 422,087 - 362,250 \rangle \times 12 =$
27 $718,042$ ），且被上訴人每月原應償還52萬餘元之銀行貸
28 款，嗣雖經銀行同意先一次攤還本利100萬元以降低利息，
29 於109年6月27日起至110年6月27日止按月付息，然其後至
30 121年6月27日止，即應按月攤還本息計1,690,540元，別無
31 其他寬限，被上訴人又無任何政府紓困方案，如將每月租金

01 減半，將大幅減少被上訴人營業收入，導致被上訴人無力負
02 擔貸款、房地遭拍賣執行，嚴重影響被上訴人正常營運。

03 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，並
04 聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭租約約定自108年1月1日至110
05 年5月31日止，每月租金724,500元，其中自109年2月1日起
06 至110年1月31日止，每月租金減為362,250元。被上訴人答
07 辯聲明為：上訴駁回。

08 四、經查，兩造於107年12月7日簽訂系爭租約，上訴人向被上訴
09 人承租門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號4樓及147
10 號5樓、6樓、6樓之1、6樓之2建物暨所坐落基地，作為旅館
11 等相關營業使用，租賃期間自108年1月1日起至120年12月31
12 日止，每月租金（未稅）自108年1月1日至110年5月31日止
13 為724,500元，自110年6月1日至113年11月30日止為782,460
14 元，自113年12月1日至116年11月30日止為821,583元，自
15 116年12月1日至120年12月31日止為879,094元等情，有系爭
16 租約在卷可稽（見原審卷第24-31頁），且為兩造所不爭
17 執，堪信為真。

18 五、本件之爭點為：系爭契約成立後，是否發生情事變更而顯失
19 公平之情事？茲論述如下：

20 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
21 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
22 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。民法第227條
23 之2，與修正前民事訴訟法第397條第1項規定，同屬情事變
24 更原則之一般性準據條文，所謂因情事變更，法院應為增減
25 給付或變更其他原有效果之判決者，以法律行為成立後，因
26 不可歸責於當事人之事由致情事變更，非當時所得預料，而
27 依原有效果顯失公平為要件（臺灣高等法院91年度重上字第
28 367號民事判決參照）。又於契約成立後，其成立當時環境
29 或基礎有所遽變，非當時所得預料，依一般觀念，認為如依
30 其原有效果顯然有失公平者，即有該規定適用。又因情事變
31 更為增減給付判決，非全以物價變動為根據，並應依客觀公

01 平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更
02 所得利益，及其他實際情形，以定其增減給付之適當數額
03 （臺灣高等法院98年度上字第423號民事判決參照）。

04 (二)經查：

05 1.我國於109年1月20日成立「嚴重特殊傳染性肺炎中央流行
06 疫情指揮中心」，嗣宣布自109年2月7日起外籍人士在14
07 日內曾經入境或居住於中國大陸、香港或澳門，暫緩入境
08 我國，並自109年3月19日起非我國籍人士限制入境，有指
09 揮中心公告在卷可憑（見原審卷第33-35頁）。又109年1
10 月至12月較108年同期來臺人次由11,864,105人減為
11 1,377,861人，減幅達88.39%，亦有交通部觀光局統計109
12 年來臺旅客居住地分析資料可憑（見本院卷第319頁），
13 又上訴人之客層中我國籍占約51.8%，其餘為世界其他國
14 人旅客，有谷默商旅房客國籍分析報表1紙可憑（見本院
15 卷第321-322頁），則因新冠肺炎之流行，致我國管制邊
16 境，進而影響上訴人旅客入住一情，可堪認定。

17 2.上訴人於108年間每2個月之銷售額為7,462,093元、
18 10,314,712元、10,420,465元、10,575,936元、
19 9,976,022元、13,788,761元，平均約為1,042萬元，有上
20 訴人108年間之營業人銷售額與稅額申報書6紙在卷可查
21 （見本院卷第139-149頁）。而上訴人於109年間每2個月
22 之銷售額為8,447,849元、4,473,507元、3,651,619元、
23 4,242,153元、4,045,074元、4,607,390元，平均約491萬
24 元，有上訴人108年間之營業人銷售額與稅額申報書7紙在
25 卷可查（見本院卷第151-165頁），足見上訴人於109年間
26 之銷售額大幅減低。被上訴人抗辯谷默商旅因上訴人於
27 109年6月15日擅自終止與友傳科技工業股份有限公司之租
28 賃契約，並自同日張貼公告停止使用谷默商旅2樓、3樓及
29 地下1層，則因其營業空間減半，營業額當然會降低云
30 云，惟上訴人另行終止其與友傳科技工業股份有限公司之
31 租賃契約，即係預見其營業額無從支撐原本之營業空間，

01 被上訴人上開抗辯將結果倒置為原因，尚難採取。

02 3.全球因新冠肺炎之流行，自109年間起已嚴重影響航空
03 業、觀光旅遊業及旅館住宿、餐飲等行業，此為法院已知
04 之事實，且109年來臺旅客人次衰退88.39%，有交通部觀
05 光局統計109年來臺旅客居住地分析資料可憑（見本院卷
06 第319頁），足佐上情，堪認系爭契約訂約後因不可歸責
07 於當事人之事由致情事變更，非當時所得預料，而依原有
08 訂約之108年1月1日至110年5月31日期間每月租金724,500
09 元，相較於被上訴人陳稱系爭租賃物為被上訴人貸款購
10 入，108年每月平均負擔之貸款金額約為52萬元一情，有
11 合作金庫銀行北中和分行之世豐國際開發股份有限公司貸
12 款申請簡便答覆單、本金及利息攤還表、合作金庫銀行放
13 款帳務資料查詢單在卷可佐（見原審卷第255-257頁、本
14 院卷第285-291頁），足見因新冠肺炎肆虐，系爭契約原
15 訂108年1月1日至110年5月31日期間之每月租金724,500
16 元，顯然有失公平。

17 4.本院審酌上訴人於108年、109年之營業額相較，約衰退
18 53%（依每2個月銷售額1,042萬元與491萬元之比例），然
19 新冠肺炎疫情雖造成上訴人營業極大之困難，尚難謂該情
20 事之變更風險均應轉嫁由出租人之被上訴人承擔，又被上
21 訴人未因該情事而多得利益，爰依新冠肺炎造成整體經濟
22 影響、對於特定行業之不利益、被上訴人亦需承擔其自身
23 經營風險等各種因素，定108年1月1日至110年5月31日期
24 間之每月租金724,500元減少一成即每月652,050元為適
25 當。

26 5.末按，上訴人在尚未聲請法院調整系爭租約租金以前，兩
27 造原約定之租金數額，並不因新冠肺炎造成之情事變更，
28 而當然失其拘束雙方當事人之效力。如上訴人對於起訴前
29 之租金，尚未按原約定金額付清者，法院為准許增加之判
30 決，得自上訴人為調整之意思表示時起算，起訴前未為此
31 項意思表示者，即不得溯及請求調整；倘上訴人就起訴前

01 之租金，已按原約定金額給付而發生清償之效力者，則法
02 院准許增加之判決，僅得就尚未給付或尚未發生之租金為
03 調整（臺灣高等法院91年度重上字第367號民事判決參
04 照）。本件兩造就系爭租約之租金係約定由上訴人一次開
05 立12張於每月1日到期之支票繳納，有系爭租約第3條可查
06 （見原審卷第24頁），而上訴人於本件起訴之109年7月7
07 日前，即於109年5月8日發函予被上訴人表示為調整租金
08 之意思，有上訴人109年5月7日謙字第109050702號函、中
09 華郵政掛號郵件收件回執可憑（見原審卷第65-67頁），
10 是本件調整租金之判決，應自上訴人為調整之意思表示時
11 起算，即就109年6月起之租金為調整，而不溯及於109年2
12 月至5月之租金。

13 (三)按公司法所稱關係企業，指獨立存在而相互間具有控制與
14 從屬關係之公司，或相互投資之公司（公司法第369條之
15 1），公司持有他公司有表決權之股份或出資額，超過他
16 公司已發行有表決權之股份總數或資本總額半數者為控制
17 公司，該他公司為從屬公司。又公司直接或間接控制他公
18 司之人事、財務或業務經營者亦為控制公司，該他公司為
19 從屬公司，而公司與他公司之執行業務股東或董事有半數
20 以上相同者，或公司與他公司之已發行有表決權之股份總
21 數或資本總額有半數以上為相同之股東持有或出資者，推
22 定為有控制與從屬關係，公司法第369條之2、第369條之3
23 分別有明定。然控制與從屬關係之公司非謂資金互相流
24 通，小鹿文娛股份有限公司與上訴人雖均由聚奕投資有限
25 公司投資設立，且法定代理人均為賈志杰，亦不能逕以小
26 鹿文娛股份有限公司有新投資旅館業之標的，即謂上訴人
27 營收係受集團經營策略影響，而未受新冠肺炎疫情影響。
28 被上訴人其餘抗辯，尚不影響本件之認定情事變更已影響
29 公平之情，毋庸再予論述，附此敘明。

30 六、綜上，上訴人請求依民法第227條之2第1項規定，減少系爭
31 契約約定108年1月1日至110年5月31日期間之每月租金

01 724,500元自109年6月1日起至110年1月31日止減為652,050
02 元，為有理由，逾此範圍之請求為無理由。原審駁回上訴人
03 前開範圍之請求，即有違誤，應由本院廢棄原判決駁回上開
04 部分，並准許該部分之請求，至上訴人請求逾上開範圍之部
05 分，為無理由，原判決駁回該部分之請求，並無違誤，上訴
06 人此部分之上訴，即無可採，應予駁回。

07 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
08 訟法436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判
09 決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日
11 民事第七庭 審判長法官 姜悌文
12 法官 溫祖明
13 法官 林欣苑

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法
16 規顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之
17 數附繕本），經本院許可後方得上訴至最高法院。上訴時應提出
18 委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另
19 應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466
20 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。若委任律師
21 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕
22 行駁回上訴。

23 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日
24 書記官 范煥堂