

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第561號

原告 明日大飯店有限公司

法定代理人 邱顯年

訴訟代理人 章少琴

郭明松律師

複代理人 陳宜宏律師

被告 黃順猛

法定代理人 黃美靜

訴訟代理人 謝崇浯律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年12月28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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明：被告應自本起訴狀繕本送達翌日起至民國113年1月31日止，按月返還新臺幣（下同）175,000元，自113年2月1日起至115年1月31日止，按月返還189,280元（卷第11頁）；嗣於109年12月28日具狀更正聲明為：(一)被告應就原訂109年2月1日起至113年1月31日止之每月租金364,000元，應每月酌減182,000元，自113年2月1日起至115年1月31日止之每月租金378,560元，應每月酌減189,280元；(二)被告應返還原告自109年2月至109年12月28日至清償日止，按年息5%計算之利息（卷第435-436頁），此係請求之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：訴外人邱顯榮前於104年12月21日向被告承租門

牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號房屋（下稱系爭房屋）並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年12月21日至115年1月31日。嗣邱顯榮與兩造於107年10月31日簽立租約轉讓協議書（下稱系爭轉讓協議），約定由邱顯榮將系爭租約權利義務轉讓予原告。然自109年1月起因新冠肺炎疫情而影響國內旅遊及觀光飯店業，原告之營業額大幅縮減，新冠肺炎疫情非訂約當時所得預料之情事，系爭租約原約定租金已達顯失公平程度，爰依民法第227條之2第1項規定，請求酌減自109年2月1日至115年1月31日每月租金之2分之1，另依民法第179條、第181條規定，請求被告返還原告已溢付自109年2月至109年12月28日之租金等語，並聲明：(一)被告應就原訂109年2月1日起至113年1月31日止之每月租金364,000元，應每月酌減182,000元，自113年2月1日起至115年1月31日止之每月租金378,560元，應每月酌減189,280元；(二)被告應返還原告自109年2月至109年12月28日至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭租約之租金及調整方式均非被告片面決定，原告經營飯店業已近30年，經營過程亦曾有SARS疫情前例，故疫情所生影響應為契約成立時所得預料；又原告僅以營業稅繳納資料即主張情事變更云云，然依訂房網站上資料顯示原告飯店入住率甚佳，原告未提出其他資料證明整體營收之真實情況，亦未說明調整租金與新冠肺炎間之關聯性及調整租金之計算依據，系爭房屋之租金並非不合理價格，被告之租金收入是作為夫妻入住照護機構、醫療費用及生活養老之款項，該等費用均不會因疫情而降低收費，而原告強求降低租金對於被告而言才是顯失公平，本件不符合民法227條之2因情事變更而得聲請法院增減給付之要件，被告無不當得利情形等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

01 查邱顯榮前於104年12月21日向被告承租系爭房屋，並簽立
02 系爭租約，約定租賃期間自104年12月21日至115年1月31
03 日；嗣邱顯榮與兩造於107年10月31日簽立系爭轉讓協議，
04 約定由邱顯榮將系爭租約權利義務轉讓予原告等情，有系爭
05 租約（卷第93-105頁）、系爭轉讓協議暨公證書（卷第119-
06 125頁）為憑，復為兩造無爭執，應堪認屬實。本件應審酌
07 系爭租約成立後有無民法第227條之2規定得聲請法院減輕其
08 租金給付之情形，茲論述如下：

09 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
10 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
11 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。按民法第227
12 條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠信原則內容之
13 具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位概
14 念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對
15 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
16 要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人
17 之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法
18 律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁
19 量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為
20 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
21 係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於日
22 後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真
23 意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風
24 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
25 料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能
26 依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請
27 求增減給付（最高法院103年度臺上字第308號判決意旨參
28 照）。

29 (二)查原告主張自109年1月起因新冠肺炎疫情重創旅遊觀光業，
30 依系爭租約原約定租金顯失公平，主要係以原告108、109年
31 度營業人銷售額與稅額申報書（卷第127-133頁）為證，而

01 觀諸原告營業人銷售額與稅額申報書於108年度銷售額3-4月
02 為10,512,653元、5-6月為8,712,177元；109年度銷售額3-4
03 月為5,633,500元、5-6月為6,014,841元，至多僅得認原告
04 於109年度銷售額較諸108年度減縮，惟尚難遽認該銷售額之
05 減縮原因確均係新冠肺炎疫情所致，則原告主張因新冠肺炎
06 疫情之情事變更而依系爭租約原約定租金給付顯失公平，殊
07 難遽採。

08 (三)系爭租約權利義務係經原告於107年10月31日簽立系爭轉讓
09 協議而受讓自邱顯榮，已如前述。依系爭轉讓協議第1條即
10 明定：系爭房屋自107年9月1日起至109年1月31日止每月租
11 金35萬元；自109年2月1日起至113年1月31日止，每月租金
12 36萬4,000元；自113年2月1日起至115年1月31日止，每月租
13 金37萬8,560元等語（卷第119頁），核與邱顯榮與被告前於
14 104年12月21日簽立系爭租約第3條約定之每月租金相同（卷
15 第93頁），堪認原告於107年10月31日已再度衡酌系爭房屋
16 之租金後始簽立系爭轉讓協議決定承受系爭租約權利義務。
17 縱新冠肺炎疫情非原告之前手邱顯榮與被告簽立系爭租約或
18 兩造簽立系爭轉讓協議時所得預料，因原告承受之系爭租約
19 為長達10年租賃期間，而新冠肺炎疫情發展實質上對旅宿業
20 之長期營收影響實具複雜多元性而未能確知，雖短期內恐因
21 未開放外國旅客入境而減少部分營收，然亦因國內旅遊需求
22 增高及防疫旅館需求而增加旅宿業營收，自難遽認新冠肺炎
23 疫情必致旅宿業營收減損，亦難僅因原告短期內營收下降即
24 認其長期營收確受受實質影響，是原告主張因新冠肺炎疫情
25 導致系爭租約原訂租金顯失公平而聲請酌減每月租金，殊難
26 採憑。況原告既決定承受系爭租約以系爭房屋經營旅宿業，
27 於簽立系爭轉讓協議前即應仔細評估給付租金之經濟效益，
28 且對旅宿業消費市場長期發展當就各項風險、利潤、成本均
29 列入考量並妥為預測，且原告經營旅宿業之營收實應取決於
30 經營策略、管理規劃、服務品質及態度等多重因素之影響，
31 租金支出既係原告營業成本，原告自應妥適評估並承受經營

01 風險，縱因市場變化超越評估範圍，亦屬商業經營損益自負
02 之範疇，倘應允原告得於締約後片面要求被告調降租金，實
03 無異強制被告分擔原告之營運風險，殊非事理之平。

04 五、綜上所述，原告依民法第227條之2第1項規定聲請法院酌減
05 系爭租約每月租金，及依民法第179條、第181條之規定請求
06 被告返還原告溢付租金，均為無理由，應予駁回。原告之訴
07 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
09 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 110 年 1 月 25 日

12 民事第四庭 法 官 姚水文

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 1 月 25 日

17 書記官 吳華瑋