

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第603號

原告 逸寬股份有限公司

法定代理人 吳家馨

訴訟代理人 江東原律師

李佳芳律師

馮聖中律師

被告 日耀開發股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 蕭偉松律師

陳怡雯律師

黃雍晶律師

上列當事人間請求酌減租金等事件，本院於民國110年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之「臺北市○○區○○段○○段000000000000地號市有土地設定地上權案旅館經營租賃契約書」（下稱系爭契約）第20條約定（見本院卷一第51頁），雙方合意以本院為第一審管轄法院，是本院就本件訴訟應有管轄權。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255

條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查原告起訴聲明原
為：(一)先位聲明：1.原告承租被告位於臺北市○○區○○段
○○段00000000000000地號地上權土地上建物（下稱系爭建
物）之每月固定租金部分，自民國109年3月起至109年12月
止，免付租金。2.被告應返還原告已簽發如附表一所示8張
支票予原告，亦不得提示兌現。3.被告應返還附表二已兌現
支票之金額予原告，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息。(二)備位聲明：1.原告承租
系爭建物之每月固定租金部分，自民國109年3月起至109年1
2月止，調整為每月新臺幣（下同）217萬2300元。2.被告應
返還原告已簽發如附表依所示8張支票予原告，亦不得提示
兌現。3.被告應於前開酌減範圍內，就附表二已兌現支票之
金額，扣除原告應給付之租金後返還予原告，並自起訴狀繕
本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
嗣於審理中撤回先位聲明，並變更聲明為：(一)原告承租系爭
建物之每月固定租金部分，自109年2月起至109年12月止，
均調整為每月217萬2300元；自110年1月起至110年12月止，
均調整為每月235萬3784元。(二)被告應返還原告已簽發如附
表一所示8張支票予原告，亦不得提示兌現。(三)被告應於前
開酌減範圍內，就附表二已兌現支票之金額，扣除原告應給
付之租金後返還予原告，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷三第137至13
8頁）。經核原告所為金額變更屬擴張應受判決事項之聲
明，係本於新冠肺炎疫情而就系爭契約請求酌減租金之爭議
為請求，追加前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張
在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，
於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後
請求之審理予以利用，應認基礎事實同一，且無妨礙被告防
禦及訴訟終結之虞。是揆諸前揭規定，原告所為上開追加均
應予准許。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：兩造於102年8月14日訂定系爭契約，由伊向被告
02 承租系爭建物經營HOME HOTEL DA AN旅館（下稱系爭旅
03 館），伊已交付被告如附表一二所示之支票（下稱系爭支
04 票）。詎109年初全球爆發新型冠狀病毒肺炎（下稱新冠肺
05 炎），我國採取邊境管制及入境檢疫措施，致系爭旅館營收
06 大幅下降，伊函請被告協商調降租金，為被告所拒，嗣於11
07 0年5月因我國本土新冠肺炎流行，政府升為三級警戒之管
08 制，伊之營業額更大幅縮減，新冠肺炎疫情非訂約當時所得
09 預料之情事，系爭契約原約定租金已達顯失公平程度，爰依
10 民法第227條之2第1項規定及系爭契約第14條之約定，請求
11 酌減自109年2月1日至110年12月31日每月租金之7成，另依
12 民法第179條，請求被告返還附表一之支票及溢付之金額等
13 語，並聲明：(一)原告承租系爭建物之每月固定租金部分，自
14 109年2月起至109年12月止，均調整為每月217萬2300元；自
15 110年1月起至110年12月止，均調整為每月235萬5784元。(二)
16 被告應返還原告已簽發如附表依所示8張支票予原告，亦不
17 得提示兌現。(三)被告應於前開酌減範圍內，就附表二已兌現
18 支票之金額，扣除原告應給付之租金後返還予原告，並自起
19 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
20 利息。

21 二、被告則以：伊向臺北市政府取得地上權，耗費鉅資興建大樓
22 出租予原告，原告之租金為伊之唯一營業收入；系爭契約第
23 14條明訂縱遇不可抗力亦僅得延後履行，伊已同意原告延後
24 給付20%之租金，更將臺北市政府之地租減免全數回饋原
25 告；被告未因疫情受有利益，並不符合民法第227條之2之要
26 件；又縱認有調整租約之必要，應以延後部分給付之方式處
27 理，且於租金全部清償前，原告無權要求返還支票；另從民
28 法第442條規定僅得以租賃標的物價值升降請求調整租金，
29 可知兩造之資力非租賃契約之締約基礎，原告所提之財務數
30 據等資料，無法佐證有70%的降幅之必要；原告現經營防疫
31 旅館，收入已不仰賴觀光客，縱使經營失敗亦不得令被告分

01 擔損失等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
02 回；願供擔保，請准予宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)被告取得臺北市○○區○○段○○段00000000000000地號市
05 有土地（下稱市有土地）之地上權，與訴外人臺北市政府於
06 99年10月25日簽定市有土地設定地上權契約書，約定地上權
07 存續期間為50年，被告於99年10月18日繳交地上權權利金11
08 億8889萬元，並自99年12月起繳納地上權租金（以當年公告
09 地價5%計算），109年度之地租為1071萬2754元，另繳納房
10 屋稅402萬8806元，被告均已繳納。

11 (二)被告於市有土地上興建系爭建物，並將建物部分租予原告經
12 營系爭飯店，約定租賃期間為15年（104年5月5日至119年5
13 月5日），109年3至12月之固定租金如原證3附表所載，雙
14 方有抽成租金的約定，原告自承租迄今，營收未達系爭契約
15 所定之抽成金額，致從未給付抽成租金。

16 (三)原告已經交付109年度各月份租金支票，其中1月至4月之支
17 票，被告已於各該月提示兌現。

18 (四)衛生福利部於109年1月15日將新型冠狀病毒肺炎訂為第5類
19 法定傳染病，外交部就入境旅客入境管制措施如本院卷第31
20 5至330頁所載。

21 (五)被告依臺北市政府因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情提供促參及
22 以市有土地設定地上權案優惠措施向臺北市政府聲請減收系
23 爭土地地上權租金，而臺北市政府業已同意減收每月租金百
24 分之50即109年3月至5月共133萬9094元、109年6月至8月共1
25 33萬9094元，並同意撥款予被告，被告亦已承諾依臺北市政
26 府規定全額回饋給原告。

27 四、得心證之理由：原告主張受新冠肺炎疫情影響，致系爭旅館
28 營運不佳，而無法依系爭契約給付租金，請求依系爭契約第
29 14條約定、民法第227條之2第1項情事變更之規定，請求酌
30 減租金等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲析述如
31 下：

01 (一)原告得否依系爭契約第14條之約定請求酌減租金？

02 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
03 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
04 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字11
05 18號判決意旨可資參照）。

06 2.原告主張其因新冠肺炎疫情致無法給付兩造原約定之租金，
07 得依系爭契約第14條規定，請求酌減7成之租金云云。查，
08 系爭約第14條約定：「因不可抗力之因素致影響本租約所定
09 義務之履行時，除第十二條第一項第三款之約定外，甲、乙
10 雙方得另行協商使該義務延至不可抗力截止之時方履行
11 之」；第12條第1項第3款約定：「因不可抗力、政府法令變
12 更或政府機關行政措施之原因，致嚴重影響本租約之履行
13 者，任一方皆得終止本租約。」（見本院卷一第48、50
14 頁）。兩造就新冠肺炎疫情係發生於系爭契約成立後，非兩
15 造所得預料，且不可歸責於雙方等情均不爭執（見本院卷四
16 第367頁），是新冠肺炎疫情為系爭契約第14條之不可抗力
17 因素，依文義解釋系爭契約明文約定，除雙方任一方主張終
18 止契約，否則遭遇不可抗力因素致契約義務無法履行，兩造
19 得另行協商以延後履行方式為之，原告尚不得依系爭契約第
20 14條之約定，請求酌減租金。

21 (二)原告得否依民法第227條之2第1項規定，請求酌減租金？

22 1.按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠
23 信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原
24 則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規
25 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生
26 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸
27 責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫
28 徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則
29 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
30 失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人
31 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，當事人固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。惟該項風險之發生及變動之範圍，若非客觀情事之常態發展，而逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能時，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自應許當事人依情事變更原則請求調整契約之效果，而不受原定契約條款之拘束，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義。（最高法院106年度台上字第1866號判決意旨參照）。依上開說明，民法第227條之2關於情事變更原則的適用，應設有3個要件，即契約成立後情事變更、情事變更須非契約成立當時所得預見、依原有效果顯失公平，以合理分配契約風險，調和契約嚴守與契約正義。

2. 查原告主張自109年2月起因新冠肺炎疫情及110年5月國內升級為三級警戒等情事，致使旅遊觀光業受到重創，其經營發生困難，收入大幅減少，乃請求酌減109年2月起至110年12月之租金等語，並提出原告大安分公司104年至108年財報、108年、109年系爭旅館2月至12月同期客房收入分析表、109年財報（見本院卷三第9至30、289、331頁）為佐。被告則辯以系爭契約第14條約定就不可抗力因素影響契約義務之履行時，已約定可延後履行，此約定排除民法第227條第2第1項之適用等語。然觀諸系爭契約第14條之約定，僅就發生不可抗力因素影響契約所定義務之履行時，兩造可另行協商契約義務延期給付，並無限制兩造得另行循管道救濟，是新冠肺炎疫情既於契約成立後發生，於兩造訂約時未能預見，若依原契約，有顯失公平之情事，自得依民法第227條之2第1項規定，訴請法院調整租金。準此，系爭契約第14條未就因不可抗力事由發生時，兩造應負擔之風險為何為明確約定，

01 且兩造已就酌減租金一事協商不成，兩造均不得直接以該條
02 約定請求法院增減給付，已如前所述，是難認系爭契約第14
03 條約定有排除民法第227條之2第1項之適用，則被告上開所
04 辯，並不足採。

05 3.被告又抗辯民法第442條為同法第227條之2之特別法，就不
06 動產租因之調整應優先適用，本件既不符第442條規定之要件，
07 即不得再依第227條之2要求調整。按租賃物為不動產者，因其
08 價質之升降，當事人得聲請法院增減其租金，但其租賃定有期限者，
09 不在此限，民法第442條定有明文，此為法定的風險分配，然因上開
10 租賃物價值之升降，乃情事變更原則態樣之一，非謂除上開情形外，
11 於有其他之情事變更，非契約成立當時所得預料，而依原有效果顯失
12 公平者，當事人不得聲請法院增減其租金。查系爭契約定有15年之
13 期限，非不定期租賃，自無本條之適用，況本件系爭建物並無價值
14 升降之情形，乃因新冠肺炎疫情所致，故不受民法第442條之規定。
15
16

17 4.又按民法第227條之2第1項情事變更原則，旨在規定契約成立
18 後，發生訂約當時不可預料之情事，若依其原有效果顯失公平時，
19 得經由法院裁量增減其給付或變更其他原有之效果，期能公平分配
20 契約當事人間之風險及不可預見之損失。是以法院依該原則為增加
21 給付之判決，應本於客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之
22 損失，他方因情事變更所得之利益及其他實際之情形，定其增加給
23 付之適當數額（最高法院98年度台上字第331號裁判意旨參照）。
24

25 5.查，新冠肺炎疫情為不可抗力之因素，為兩造所肯認，原告固
26 提出108年、109年系爭旅館2月至12月同期客房收入分析表、109
27 年財報以證明系爭旅館營收大減係因新冠肺炎疫情之影響，惟系爭
28 契約屬租賃契約，依風險分擔原則，出租人原則上應承擔租賃物適
29 於使用收益，承租人應承擔因疫情或政治因素，觀光客不來致營收減
30 少的風險。我國除天災如地震外，尚有兩岸政治關係等因素，系爭契
31 約為繼續性契約，

01 期間為15年，原告除經營系爭旅館外，尚經營HOME HOTEL信
02 義館，故其並非毫無經營旅館之經驗，衡情原告於締約前已
03 謹慎就主、客觀情事加以衡酌，且原告對於經營模式、營運
04 狀況、成本支出、收益成果、市場趨勢等應具有相當之經驗
05 及風險評估判斷能力，原告於訂約時必然已考量其自身履約
06 能力，實不容於契約訂立後任意反悔。

07 6.原告又主張情事變更原則之適用不以一方獲利，他方受損為
08 要件云云。查，被告於99年間與臺北市政府警察局，簽訂設
09 定地上權契約書，並繳交11億8889元之權利金，地上權存續
10 期間為50年，每年尚須繳交地租，且被告係興建系爭建物出
11 租予原告經營系爭旅館，有臺北市政府警察局109年7月29日
12 北市警後字第1093082554號函及後附文件可佐（見本院卷二
13 第13至58頁），且參以被告104年至108年財務報表可佐（見
14 本院卷一第299至478頁），足見被告須支出之成本包含建造
15 系爭建物成本、地上權權利金、地租及房屋稅，原告就被告
16 每年就系爭建物所支出之成本估算至少為5100餘萬元一情亦
17 不否認（見本院卷四第193頁）。又新冠疫情之發生雖屬不
18 可抗力之因素，依上開說明，難認被告有因新冠肺炎疫情受
19 有利益。新冠肺炎疫情非兩造簽立系爭契約時所得預料，因
20 系爭契約為長達15年租賃期間，而新冠肺炎疫情發展實質上
21 對旅宿業之長期營收影響實具複雜多元性而未能確知，雖短
22 期內恐因未開放外國旅客入境而減少部分營收，然亦因國內
23 旅遊需求增高及防疫旅館需求而增加旅宿業營收，自難遽認
24 新冠肺炎疫情必致旅宿業營收減損，亦難僅因原告短期內營
25 收下降即認其長期營收確受實質影響，是原告主張因新冠
26 肺炎疫情導致系爭租約原訂租金顯失公平而聲請酌減每月租
27 金，殊難採憑。況原告以系爭建物經營旅宿業，於簽立系爭
28 契約前即應仔細評估給付租金之經濟效益，且對旅宿業消費
29 市場長期發展當就各項風險、利潤、成本均列入考量並妥為
30 預測，且原告經營旅宿業之營收實應取決於經營策略、管理
31 規劃、服務品質及態度等多重因素之影響，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風險，縱因市場變化超越評估範圍，亦屬商業經營損益自負之範疇，倘應允原告得於締約後片面要求被告調降租金，實無異強制被告分擔原告之營運風險，殊非事理之平。

7.綜上所述，新冠肺炎疫情雖為兩造訂約時，非所得預料，然原告並未能證明依原有效果顯失公平，則其援引民法第227條之2第1項規定系爭契約約定應給付租金應予減少，自無可採。

五、綜上所述，原告依系爭契約第14條約定、民法第227條之2第1項規定聲請法院酌減租金，及依民法第179條之規定請求被告返還原告溢付租金及支票，均為無理由，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 7 月 30 日

民事第六庭 法 官 賴秋萍

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 7 月 30 日

書記官 黃國焜

附表一

編號	付款人	支票號碼	票面金額 (新臺幣)	發票日 (民國)
1	台新國際商業銀行建北分行	CI0000000	7,809,087元	109年5月1日
2	同上	CI0000000	7,845,946元	109年6月1日
3	同上	CI0000000	7,845,946元	109年7月1日
4	同上	CI0000000	7,845,946元	109年8月1日
5	同上	CI0000000	7,845,946元	109年9月1日
6	同上	CI0000000	7,845,946元	109年10月1日

(續上頁)

01

7	同上	CI00000000	7,845,946元	109年11月1日
8	同上	CI00000000	7,845,946元	109年12月1日

02

附表2

03

編號	付款人	支票號碼	票面金額 (新臺幣)	發票日 (民國)
1	台新國際商業銀行建北分行	CI00000000	7,617,423元	109年2月1日
2	同上	CI00000000	7,617,423元	109年3月1日
3	同上	CI00000000	7,617,423元	109年4月1日