

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第988號

原告 國賓影城股份有限公司

法定代理人 張中周

訴訟代理人 張元宵律師

複代理人 吳仁華律師

被告 微風廣場實業股份有限公司

法定代理人 黃瑞妍

訴訟代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

黃薌瑜律師

複代理人 黃郁茹律師

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於民國113年3月13日言
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰零玖萬肆仟捌佰陸拾柒元，
及自民國一一一年十一月三日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣肆佰零參萬元為被告供
擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹仟貳佰零玖萬肆仟捌
佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告於民國90年3月5日與被告簽訂微風廣場租賃契約書（下
稱系爭租約），承租址設臺北市○○區○○路0段00號

01 「微風廣場大型購物中心」B1樓與7至11樓經營電影院，並
02 先後以微風廣場補充協議書(一)至(四)（下分別稱補充協議書(一)
03 至(四)）調整租賃期間及租金，依補充協議書(二)約定，原告於
04 105年10月26日至110年10月25日續約期間，每月租金以底租
05 新臺幣（下同）322萬5,000元（稅後338萬6,250元）或原告
06 營業額之18%金額較高者計算，原告遂於109年初即以支票
07 給付該年度租金全額（如附表一到期日為109年者所示）。

08 (二)、然自109年1月15日起，因新冠肺炎肆虐，致原告連續2年虧
09 損（營收降幅如附表二所示）。其間原告多次請求被告依補
10 充協議書(二)第3條約定共同協商調整租金，嗣於109年12月18
11 日雙方會議中（下稱系爭會議），被告常務董事岡一郎認為
12 降租3成為合理之範圍，然因尚需雙方董事會之同意，雙方
13 雖未簽立書面減租協議，仍於會後達成110年1月至10月租金
14 暫以原租金7折計算之協議（即補充協議書(四)），原告乃於
15 110年初開立支票支付該年度以每月底租7成計算之租金（如
16 附表一到期日為110年者所示）。後原告因無力續租原址營
17 業，雙方乃於110年10月25日終止租約，被告竟無視雙方約
18 定，要求原告於疫情期間仍應支付全額租金，逕將110年度
19 原告剩餘之3成租金自原告所繳交之保證金中扣除。

20 (三)、爰依附表三「依據」欄所示法律關係，請求就109年度租金
21 酌減至7成，並返還溢收之租金；及就110年度部分請求返還
22 溢收之保證金等語。並聲明：1.被告應給付原告2,846萬
23 9,023元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
24 利率5%計算之利息，2.願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：原告主張所據之補充協議書(二)第3條，適用要件
26 為「政府為防制法定傳染病散播而採行行政措施，致影響原
27 告營業額」；惟109年1月15日至110年5月14日及110年9月27
28 日後，因我國本土病例極少，嚴重特殊傳染性肺炎中央流行
29 疫情指揮中心（下稱指揮中心）未就電影院採行任何具強制
30 力之行政措施，不符上開約定之要件。原告營業額減少，係
31 因片商延後新片上檔、消費者欠缺入場觀賞誘因，與政府行

政措施無關；而補充協議書(四)第2條，亦非原告主張兩造已達減少租金3成共識之依據。且原告於疫情前已正常收益18年，應自行承擔短期虧損，兩造約定之底租，較被告向黑松股份有限公司承租之租金成本更低，原告以包底租金給付被告，已屬被告虧本出租，若再調降底租，無非將疫情造成之損失全部由被告負擔，實有不公，因此原告主張民法第227條之2情事變更減少租金並無理由。至原告稱免計水電費部分，原告於疫情期間仍有使用空調、除濕設備，自應給付水電費等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第379至380、406頁，以判決論述方式略為文字修正）：

(一)、原告於90年3月5日簽立系爭租約，向被告承租區位開設影城，約定租賃期限15年、每月底租266萬6,667元；兩造嗣於104年7月6日簽署補充協議書(二)調升每月底租。

(二)、兩造於補充協議書(二)，將系爭租約續約5年，其中第3條記載「因不可歸責於雙方之天災等不可抗力事由、或因政府防制法定傳染病散播而採取行政措施，致影響乙方電影院之營業額時，經乙方提出相關證明後，甲乙雙方同意就電影院營業額實際受影響之狀況，共同協商並簽訂書面協議，調整本協議書第2條規定之乙方包底營業額與底租金額」。

(三)、兩造嗣於109年12月30日簽署補充協議書(四)，其中第2條約定「甲乙雙方同意，俟雙方達成減付租金之協議後，就乙方已簽發之7成減租租金支票，多退少補。亦即倘約定應付之租金多於原租金7成，乙方應補付其中之差額。未到期之租金支票，由乙方另簽發經協議後之租金支票，換回前已交付甲方之租金支票」。

(四)、系爭租約至110年10月25日屆期，兩造未續約。

(五)、行政院衛生福利部（下稱衛福部）於109年1月15日將新冠肺炎列為第五類法定傳染病，並於同年月20日成立指揮中心。

(六)、指揮中心自110年5月15日起至同年7月26日止，對臺北市發

01 布第三級疫情警戒，原告之影城於同年5月15日起至同年0月
02 00日間遭強制停業。

03 (七)、指揮中心自110年7月13日起至同年9月26日止，有條件開放
04 電影院營業，然限制座位應採梅花座或間隔座；嗣同年月27
05 日開放全座位演出。

06 (八)、兩造合意約定水電費用為每月25萬元。

07 (九)、原告於經政府強制停業期間之水電費用共50萬8,065元，已
08 支付被告。

09 (十)、原告於109年、110年之營收數額，及相較於108年營收之降
10 幅比例，如原證6即附表二所示。

11 □、原告於租賃期間已給付之租金數額及被告扣減之保證金數
12 額，如原證11即附表一所示。

13 四、得心證之理由：

14 原告主張兩造已於系爭會議後就110年之租金達成減租3成之
15 協議，且依兩造約定，109年度之租金亦應酌減，被告應返
16 還109年度溢收租金、110年度扣除之保證金等節，為被告所
17 否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)兩造是否達成
18 110年度減租3成之協議？(二)如認無減租協議存在，本件是否
19 有情事變更原則之適用？(三)原告請求返還已支付租金、遭沒
20 收保證金及停業期間水電費用，有無理由？茲分述如下：

21 (一)、兩造未達成110年度減租3成之協議，原告依補充協議書(二)、
22 (四)主張應酌減租金，為無理由：

23 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
24 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
25 者，即不能反捨契約文字而為曲解。

26 2.經查，觀以前引補充協議書(二)第3條約定，縱有不可抗力事
27 由或政府防疫措施，致影響原告之營業額時，系爭租約之
28 租金並非當然酌減，僅兩造依約有共同協商並簽訂協議，
29 以調整底租金額之義務，是原告以上開約定為請求酌減租
30 金之依據，已有未洽。再者，系爭會議後簽署之補充協議書
31 (四)前言記載「在未達成減租協議前……雙方協議如下：」、

第2條約定「俟雙方達成減付租金之協議後，就乙方已簽發之7成減租租金支票，多退少補。亦即倘約定應付之租金多於原租金7成，乙方應補付其中之差額。」皆明示簽署該協議書時，兩造尚無110年度應減租之合意，此與證人即被告常務董事岡一郎於本院結證稱：系爭會議中有談到原告因為疫情而希望降低租金之事，但在該次會議後，雙方才談到先付（110年度之）7成租金之事，原告負責人雖提議先支付租金7成，而被告財務部門業已接受租金7成之支票，但我沒有答應原告可以不用支付剩下3成的租金等語（本院卷第408至411頁）互核相符，足認兩造並無110年度減租7成之合意；質言之，正因雙方未於系爭會議後達成110年度減租之合意，而原告僅交付租金7成之支票予被告財務部門，方有補充協議書(四)第2條於將來如有協議後「多退少補」之記載，故原告執上揭約定，主張兩造已就110年度租金酌減至7成乙事達成協議，被告所為違反兩造協議云云，應無理由。

- 3.原告固以證人即原告之財務長柯玫華證稱：系爭會議時原告有要求要降租3成，當時常務董事岡一郎認為3成合理，雙方同意先用降3成之租金支付並簽立補充協議書(四)，直到110年8月雙方對於降租3成均無意見，係原告考慮不續約後，被告才要求原告補足110年之3成租金等語（本院卷第225至227頁），主張兩造於系爭會議後已有減租3成之共識，被告僅因原告不欲再續租而自保證金中扣除3成租金，此舉有違誠信原則云云（本院卷第433頁）。然證人柯玫華亦結證：被告之財務長蔡彩雲有告知降租3成乙事要回報公司高層才能再確認，因110年底租支票要在109年底提供，方簽訂上開補充協議書等語（本院卷第225頁），證人即被告之財務長蔡彩雲復證述：原告自109年10月迄今均未提出具體之減租條件等語（本院卷第279頁），則被告於系爭會議後接受原告提出110年底租7成之支票，僅因110年租金支票依系爭租約約定需於109年底交付，兩造為杜爭議而簽訂補充協議書(四)作為權宜措施；參以前述補充協議書(四)之明確文義，益徵

01 兩造並無減租合意甚明，原告此揭主張，要屬無據。

02 (二)、因新冠肺炎疫情影響，參之相關因素，原告依民法第227條
03 之2情事變更原則之規定請求酌減租金，為有理由：

04 1.次按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
05 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
06 他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又所稱情
07 事變更，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果
08 發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不
09 可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如
10 仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更
11 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
12 之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，使之趨於
13 公平；易言之，乃源自誠信原則而具體發展出之法律一般原
14 則，屬於誠信原則之下位概念，屬為因應情事驟變之特性所
15 作之事後補救規範；職是，當事人於訴訟外或訴訟上為主
16 張，均無不可。

17 2.經查，我國曾於92年間經歷嚴重急性呼吸道症候群（SARS）
18 疫情，復因國際交流頻繁而先後有A型流感病毒H1N1亞型
19 （H1N1）、茲卡病毒（ZIKV）等疫情，固非首次面臨疫情風
20 險。惟本件原告承租被告之區位以經營電影院，係以招攬消
21 費者購票觀影及販賣餐飲、周邊商品為主要營業活動；而
22 109年起全球因新冠肺炎之流行，大眾唯恐在特定空間內群
23 聚感染，致航空業、觀光旅遊業、旅館住宿、餐飲業及室內
24 娛樂產業等之營收受嚴重影響，此為公知之事實；而各國重
25 要片商，多因新冠肺炎疫情而採取「強檔新片延期上映」之
26 應對策略，尤其美國好萊塢商業電影占我國電影院超過7成
27 之票房，為我國電影院票房高低之關鍵，其中如「神力女超
28 人：1984」、「自殺突擊隊：集結」、「黑亞當」、「黑寡
29 婦」等備受期待之電影均一再延後上映，致電影院縱可正常
30 營業，消費者亦欠缺入場觀看之誘因，導致票房銳減之結
31 果，此為被告所自承（本院卷第125至127頁），並有「2017

台灣電影票房觀察」網路資料及相關新聞報導可憑（本院卷第167至185頁）；又衛福部除成立指揮中心外，更自110年5月15日起至同年7月26日止，對臺北市發布逾2月之三級警戒，其間電影院亦遭強制停業，其後縱有條件開放營業，仍限制座位應採梅花座或間隔座等情，亦為兩造所不爭執，業如上述；另兩造自90年間締結系爭租約以來，就系爭租約底租及抽成租金僅於104年7月6日以補充協議書(二)調整。凡此各情，均足認新冠肺炎帶來之影響，與先前其他疫情截然不同，而於本件原告請求返還租金前，全無如同新冠肺炎般肇致全球疫情嚴峻、重創好萊塢電影產業鏈、經主管機關多次公告、長期命令暫停營業，致眾多行業受有大幅虧損、業務緊縮，甚或歇業倒閉之紀錄，難謂此一情事變更為兩造成立系爭租約及簽署補充協議書(一)至(三)時已可預見。

3.再者，原告於疫情期間之營收如附表二所示，其109年度較108年度降低63.48%（最高降幅為5至6月間降低91.55%）、於110年度系爭租約到期前較108年度降低70.71%（最高降幅為5至6月間降低94.75%），此為兩造所不爭執，已如前述。縱兩造於系爭租約第7條第1項、補充協議書(二)第2條已約定租金之計算方式係以底租或抽成租金之較高者為準，似已將原告營運風險納入考量；但本院衡量租賃契約究非如保險契約等以風險分配為主要目的之契約類型，新冠肺炎對國際電影產業及我國觀影情形之衝擊，已逾租賃契約承租人應承擔通常營收減少風險之範圍，而以原告疫情期間營收顯著減少之情，倘以稅後底租338萬6,250元計算，對原告確為相當沉重之負擔而顯失公平，是認本件應有情事變更原則之適用，原告此揭主張，應為可採。

4.至被告固辯稱系爭租約已終止，原告不得再本於情事變更原則，請求減少租金云云。然：

(1)按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之

01 終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第267條、第196條第1
02 項、第2項前段分別設有規定。查本院前命被告於112年10月
03 20日前提出答辯書狀，敘明答辯要旨，並諭知未適時提出之
04 攻擊防禦方法將生失權效（本院卷第347至348頁），被告卻
05 於本院準備程序終結後，始於113年2月1日之綜合言詞辯論
06 意旨狀始提出此揭抗辯（本院卷第447至448頁）。考量本件
07 原告於起訴時即已表明依民法第227條之2為請求酌減之依
08 據，被告於收受起訴狀繕本後即於111年11月11日委任律師
09 為訴訟代理人（本院卷第191至192頁），非無能力適時提
10 出上開抗辯，卻遲於準備程序終結後為之，應認屬因重大
11 過失而逾時提出該防禦方法，有礙訴訟終結，爰依民事訴訟
12 法上引規定駁回之。

13 (2)另縱允許此一抗辯之提出，情事變更之時間要件著重者係
14 情事變更之事實必須發生在「法律效果消滅前」，非謂
15 「已發生於法律效果消滅前之情事變更，但當事人嗣後已先
16 為給付者」也將造成情事變更原則無法適用；尤以系爭租約
17 之租金給付係於前一年度以支票預付，倘認各期租金請求權
18 消滅後即不得主張情事變更，對於原告非無過苛，故被告此
19 揭抗辯，非上開規定之要件之一，尚不可採，併此敘明。

20 (三)、本件租金酌減為附表四「酌減內容」欄之成數，原告得請求
21 被告返還共1,209萬4,867元，逾此範圍之請求，則無理由：

22 1.基上，本件既有情事變更原則之適用，原告自得聲請法院為
23 增減其給付之判決；然如依原告所主張附表三之酌減內容為
24 裁判，反有過分強制被告分擔原告營運風險之虞，亦非事理
25 之平；審酌兩造因情事變更所致損益，認應以如附表四之調
26 整內容為適當，即除政府強制停業、限制梅花座期間，因政
27 府措施致營收銳減，應分別酌減至原租金5成、7成外，其餘
28 期間應僅酌減至原租金9成。是原告請求被告就已收取之租
29 金及扣除之保證金，返還逾附表四「計算後租金」欄所示數
30 額，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

31 2.又原告於110年5月15日至同年0月00日間，遭政府強制停

業，而此段期間原告已支付被告之水電費用為50萬8,065元等情，為兩造所不爭執，已如上述。是原告主張其於此段期間，既無實際營業，則無使用水、電乙節，應堪認定；而被告雖辯稱原告為避免影廳內放映用之螢幕、座椅、地板及牆壁等使用布質材料之設施受潮，仍需全日開啟空調及除濕設備，自應支付水電費云云（本院卷第263頁），然未就此舉證以實其說，礙難採信。故原告請求被告返還已支出停業期間水電費用50萬8,065元為理由，應予准許。

五、綜上所述，系爭租約所訂租金應有民法第227條之2情事變更原則適用而酌減為如附表四「酌減內容」欄所示成數。從而，原告依民法第179條規定，請求被告返還溢收租金、保證金及停業期間水電費用共1,209萬4,867元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月3日起（本院卷第117頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
民事第三庭 審判長 法官 方祥鴻

法 官 黃鈺純

法 官 陳冠中

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 113 年 5 月 29 日

書記官 劉則顯

附表一：原告109、110年度支付租金情形（原證11）

附表二：原告疫情期間與108年正常營業期間營收降幅比較表

國賓影城 微風分公司 疫情期間與108年正常營業期間營收降幅比較表

營業稅單收入明細比較

	1-2月	3-4月	5-6月	7-8月	9-10月	11-12月	小計
108年營收	19,336,678	27,897,270	33,996,632	32,943,474	23,818,817	23,935,457	161,928,328
109年營收(疫情期間)	16,164,053	4,018,602	2,872,315	7,336,208	11,426,675	17,321,795	59,139,648
營收降幅	-16.41%	-85.59%	-91.55%	-77.73%	-52.03%	-27.63%	-63.48%

* COVID-19於109/1/15為法定傳染病

	1-2月	3-4月	5-6月	7-8月	9-10月	小計
108年營收	19,336,678	27,897,270	33,996,632	32,943,474	23,818,817	137,992,871
110年營收(疫情期間) (110/10/25閉店)	11,043,639	13,966,515	1,785,178	3,461,268	10,163,453	40,420,053
營收降幅	-42.89%	-49.94%	-94.75%	-89.49%	-57.33%	-70.71%

附表三：原告主張酌減租金之數額

編號	期間		原因	酌減內容	計算後租金	依據
	年度	日期				
1	109	1月15日至12月31日	疫情期間	減至原租金7成	2,737萬4,008元 ($3,386,250 \times 70\% \times (11+17/31) = 27,374,008$)	擇一依系爭租約第18條、補充協議書(二)第3條、補充協議書(四)、民法第227條之2第1項請求酌減租金；並依第179條請求返還溢收租金
2	110	1月1日至5月14日	疫情期間	減至原租金7成	1,055萬1,992元 ($3,386,250 \times 70\% \times (4+14/31) = 10,551,992$)	擇一依系爭租約第18條、補充協議書(二)第3條、補充協議書(四)、民法第227條之2第1項請求酌減租金；並依第179條請求返還保證金
3		5月15日至7月12日	政府強制停業期間	(1)免收租金； (2)免計水電費用	(1)0元； (2)應退水電費50萬8,065元	擇一依系爭租約第18條、補充協議書(二)第3條、補充協議書(四)、民法第227條之2第1項請求酌減租金；並依第179條請求返還保證金；另依兩造協議、民法第179條請求返還水電費
4		7月13日至9月26日	政府限制梅花座期間	減至原租金5成	419萬8,222元	擇一依系爭租約第18條、補充協議書(二)第3條、補充協議書

(續上頁)

01

					(3, 386, 250×50 %×(1+19/31+26/30)=4, 198, 222)	(四)、民法第227條之2第1項請求酌減租金；並依第179條請求返還保證金
5		9月27日至10月25日	疫情期間	減至原租金7成	222萬7, 643元 (3, 386, 250×70 %×(4/30+25/31)=2, 227, 643)	
合計	應給付租金4, 435萬1, 865元；已收取租金共7, 231萬2, 823元； 應返還租金及水電費合計2, 846萬9, 023元 (72, 312, 823-44, 351, 865+508, 065=28, 469, 023)					
備註	日期：民國；幣值：新臺幣					

02

附表四：本院判斷應酌減租金之數額

03

編號	期間		原因	應調整內容	計算後租金
	年度	日期			
1	109	1月15日至12月31日	疫情期間	減至原租金9成	3,519萬5,153元 ($3,386,250 \times 90\% \times (11+17/31) \approx 35,195,153$)
2	110	1月1日至5月14日	疫情期間	減至原租金9成	1,356萬6,847元 ($3,386,250 \times 90\% \times (4+14/31) \approx 13,566,847$)
3		5月15日至7月12日	政府強制停業期間	(1)減至原租金5成； (2)免計水電費用	(1)322萬2,399元 ($3,386,250 \times 50\% \times (1+28/31) \approx 3,222,399$)； (2)應退水電費50萬8,065元
4		7月13日至9月26日	政府限制梅花座期間	減至原租金7成	587萬7,510元 ($3,386,250 \times 70\% \times (1+19/31+26/30) \approx 5,877,510$)
5		9月27日至10月25日	疫情期間	減至原租金9成	286萬4,112元 ($3,386,250 \times 90\% \times (4/30+25/31) \approx 2,864,112$)
合計	應給付租金6,072萬6,021元；已收取租金共7,231萬2,823元； 應返還租金及水電費合計1,209萬4,867元 (72,312,823-60,726,021+508,065=12,094,867)				
備註	(1)日期：民國；幣值：新臺幣 (2)小數點後四捨五入				