

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第470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 張仁興律師

陳立強律師

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 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

複代理人 賴慧玲

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於民國112年7月28日本院臺北簡易庭111年度北簡字第16048號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：

(一)訴外人謙商旅谷墨股份有限公司（下稱谷墨公司）於民國107年12月7日與被上訴人簽訂七信大樓租賃契約（下稱系爭租約），向被上訴人承租址設臺北市○○區○○路0段000號4樓及147號5樓、6樓、6樓之1、6樓之2建物暨所坐落基地，經營「谷墨商旅」旅館（下稱谷墨商旅）使用，約定租賃期間自108年1月1日起至120年12月31日止，其中110年6月1日至113年11月30日之租金為每月78萬2,460元。嗣上訴人合併谷墨公司，概括承受谷墨公司一切權利義務，成為系爭

01 租約當事人。上訴人固以經營旅客住宿為主要營業項目，然
02 由於新冠肺炎（COVID-19）疫情自109年2月起日趨嚴峻，我
03 國交通部先於109年2月7日禁止曾入境中國大陸、港、澳之
04 外籍人士入境，再於同年3月18日限制全球非我國籍人士入
05 境，且自111年1月起，Omicron變種株於我國之疫情更加嚴
06 峻，確診人數遽增，導致谷墨商旅住房率受創，109年度每2
07 個月銷售額較108年衰退52.88%、111年度每2個月營收額亦
08 較108年度衰退54%。上訴人於租約簽訂時，難以預見新冠
09 肺炎疫情之劇變，致上訴人持續負擔原租金，已顯失公平，
10 而有請求減少租金之必要。

11 (二)兩造間前訴（本院109年度簡上字第494號，下稱前訴）審理
12 過程中，法院已將「系爭租約成立後是否發生情事變更而具
13 顯失公平之情事」列為主要爭點，經兩造充分辯論，原審應
14 就該爭點為與前訴相同之認定；況111年度來臺旅客較109年
15 度更少，各國限制更加嚴格，在111年1月1日致同年9月28日
16 止，外國觀光客仍無法正常來臺旅遊，益見如依系爭租約原
17 有效果給付租金，顯有失公平。

18 (三)爰依民法第227條之2第1項規定提起本件訴訟等語，並聲
19 明：系爭租約約定自111年1月1日至113年11月30日止每月租
20 金新臺幣（下同）78萬2,460元，其中自111年1月1日起至
21 111年9月13日，每月租金減62萬5,968元。

22 二、被上訴人則以：

23 (一)前訴僅就系爭租約於108年1月1日至110年5月31日間之原約
24 定租金是否顯失公平為判斷，並未就本件上訴人請求酌減之
25 期間為判斷，難認前訴上開爭點對本件有爭點效之適用。

26 (二)111年1月起至同年8月止來臺旅客數量減少、上訴人營收短
27 收等情，並不當然謂契約顯失公平；且隨新冠肺炎疫苗及新
28 藥之研發、推出、施打及各項公衛措施之配合實施，疫情之
29 嚴重性已隨著時日進展而稍有緩解，是111年間縱使確診人
30 數上升，但嚴重性與致命性均已稍減，各國對邊境管制、隔
31 離措施等項，也均較109、110年度、開放，而政府推行之防

01 疫旅館及相關補助亦有減少對旅館業之衝擊。

02 (三)上訴人於109年間另有與他人提早解除租約，因而有營運面
03 積減少使營業額減少之情形，是其營收短收不可一概認定皆
04 因疫情所致等語，資為抗辯。

05 (四)並聲明：上訴人之訴駁回。

06 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人全部不服，提起上訴，並
07 聲明：(一)原判決廢棄；(二)兩造間系爭租約約定自111年1月1
08 日起至113年11月30日止每月租金78萬2,460元，其中自111
09 年1月1日起至111年9月30日止，每月租金減為62萬5,968
10 元。被上訴人則聲明：上訴駁回。

11 四、兩造不爭執之事項（本院卷第105頁，並依判決論述方式略
12 為文字修正）：

13 (一)兩造於107年12月7日簽訂系爭租約，上訴人向被上訴人承租
14 門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段000號4樓及147號5
15 樓、6樓、6樓之1、6樓之2建物暨所坐落基地，作為旅館經
16 營使用，租賃期間自108年1月1日起至120年12月31日止，每
17 月租金（未稅）自108年1月1日至110年5月31日止為72萬
18 4,500元、自110年6月1日至113年11月30日止為78萬2,460
19 元、自113年12月1日至116年11月30日止為82萬1,583元、自
20 116年12月1日至120年12月31日止為87萬9,094元。

21 (二)系爭租約自109年6月1日起至110年1月31日止之租金，經本
22 院以109年度簡上字第494號判決宣告減為每月65萬2,050元
23 確定。

24 五、得心證之理由：

25 上訴人主張系爭租約於111年1月1日起至111年9月30日止之
26 租金應酌減為每月62萬5,968元乙節，為被上訴人所否認，
27 並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)系爭租約訂立後，是否
28 因新冠肺炎疫情而有情事變更、非當時所得預料，而依原有
29 效果顯失公平？上開爭點之認定，是否受前訴判決理由中判
30 斷之拘束？(二)如本件得依民法第227條之2第1項減少租金，
31 上訴人請求減少2成租金（即減為每月62萬5,968元），有無

01 理由？茲分述如下：

02 (一)本訴爭點之判斷不受前訴判決理由中判斷之拘束：

03 按所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟
04 標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之
05 結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新
06 訴訟資料足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情
07 形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不
08 得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言。準此，
09 仍以該重要爭點與他訴訟之爭點相同，始有適用。查，前訴
10 之主要爭點為「系爭租約自109年6月1日起至110年1月31日
11 止，該期間每月租金72萬4,500元是否因情事變更而顯失公
12 平」，為原審所認定；而上訴人於本件起訴係請求調整

13 「111年1月1日起至111年9月30日止之租金」，並經本院將
14 該段期間之租金是否有情事變更原則之適用乙事列為本件爭
15 點（本院卷第105頁），故本訴重要爭點與前訴爭點不同，
16 前訴判決理由亦不涉本訴請求調整租金之期間，故本訴爭點
17 之判斷不受前訴判決理由中判斷之拘束，上訴人主張本件上
18 開爭點之判斷應受前訴確定判決所拘束，為無理由。

19 (二)被上訴人於113年11月29日所提攻擊防禦方法，應予准許：

20 上訴人主張被上訴人於113年12月2日（應為113年11月29日
21 之誤）以民事陳報狀對上訴人所提財務報表表示之意見，屬
22 逾時提出新攻擊防禦方法，而應依民事訴訟法第196條予以
23 駁回等語（本院卷第353至354頁）。然查，被上訴人固遲於
24 113年11月26日始對上訴人所提104至111年度財務報表表示
25 意見；惟本院已於112年12月21日參酌兩造意見後，諭知上
26 訴人應於113年2月23日前提出其於103年度至111年度經會計
27 師簽證之財務報表到院（本院卷第107頁），但上訴人於113
28 年6月20日方提出104年度至106年度之財務報表（本院卷第
29 263至275頁），縱被上訴人對該等財務報表之分析意見遲誤
30 提出，亦難謂有延滯訴訟之意圖或因重大過失所為，而應予
31 准許。至被上訴人於同次陳報狀另提出之中央流行疫情指揮

01 中心新聞稿（本院卷第345至347頁），非本件判決論理所據
02 之書證，應無庸再為准駁，併此敘明。

03 (三)本件無情事變更原則之適用：

04 1.經查，新冠肺炎疫情於109年間確屬史無前例的嚴重公眾健
05 康危機，惟隨著新冠肺炎疫苗及對抗解藥之研發、推出與施
06 打、暨各項公衛措施之配合實施，新冠肺炎疫情之嚴重性已
07 隨著時日進展而稍有緩解，是111年間縱使確診人數有所上
08 升，惟其嚴重性與致命性均已稍減，各國對邊境管制、隔離
09 措施等項，也均較109、110年度鬆綁、開放，此為週知之事
10 實，自無待乎舉證；況事業營收短收之原因諸多，並伴隨事
11 業的市場狀況及消費習慣等常有改變，是短期間的短收，尚
12 無法遽認已超過契約原有效果足以承受的風險範圍，且衡之
13 上訴人主張之營收減少，本為長租型承租人承租房屋經營商
14 業所應承擔的各項風險之一，自無法遽以推論上訴人係受疫
15 情影響、導致營業收入短少，並超過其契約原有效果足以承
16 受之風險範圍等情，業為原審所是認，則上訴人本件於未舉
17 證其營業收入短少為新冠肺炎疫情影响所致前，其依情事變更原
18 則所為減少租金之請求，礙難採憑。

19 2.再觀以上訴人於109至111年度之綜合損益稅後淨額雖均為虧
20 損情形，然其歷年「營業收入」顯示：本件請求調整租金之
21 111年度營業收入為1億5,690萬9,936元，與疫情前之104至
22 106年度差距不多，並遠高於疫情開始前或初期之108年度營
23 業收入7,236萬2,299元，且其營業收入於109至111年度間呈
24 逐年增加趨勢，111年度復高於110年度約3,700萬元，此有
25 上訴人104年度至111年度各年度綜合損益表可參（本院卷第
26 169至171、179至251、163至275頁），可見上訴人縱於109
27 至111年度有虧損，然此或與營業成本、費用、租賃負債利
28 息等會計科目相關，無礙於其在疫情期間營業收入仍有成長
29 之認定；換言之，要難以本件既存卷證認定上訴人之營業虧
30 損與新冠肺炎疫情影响相關，上訴人本件主張應無理由。

31 六、綜上所述，上訴人未就所主張營業額因新冠肺炎影響銳減，

01 而有情事變更，依其原有效果顯失公平乙情節，舉證以實其
02 說，則其依民法第227條之2第1項規定，訴請將系爭租約111
03 年1月1日起至111年9月30日止之每月租金額自78萬2,460元
04 減為62萬5,968元，為無理由，應予駁回。原審為上訴人全
05 部敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予
06 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 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
08 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
10 3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
12 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

13 法官 蒲心智

14 法官 陳冠中

15 以上正本係照原本作成。

16 本判決不得上訴。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
18 書記官 劉則顯