

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度消簡上字第4號

上訴人 提拉米蘇精緻蛋糕

法定代理人 鍾玉觀

訴訟代理人 吳明益律師

複代理人 孫裕傑律師

被上訴人 全家便利商店股份有限公司

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 羅敬棋

上列當事人間請求終止租約事件，本院於民國114年2月5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：上訴人於民國111年7月27日將其所有、門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號、長安西路59號1樓之建物（下稱甲建物）出租予被上訴人，租賃期間為111年9月1日起至121年8月31日止（下稱系爭租約）。然上訴人另向他人承租、作為蛋糕事業店面營業使用之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號、55號1樓建物（下稱乙建物），因都更改建工程將於114年5月31日停止使用，於115年5月31日前拆除改建，導致上訴人無法於乙建物經營蛋糕事業，此情事變更並非系爭租約成立時所得預料，又系爭租約未約定上訴人終止權，如不許上訴人終止系爭租約，實屬顯失公平，爰依民法第227條之2第1項規定起訴，請求將系爭租約之租賃期間調整為自111年9月1日起至114年3月31日止。

二、被上訴人則以：甲、乙建物為不同標的物，上訴人以乙建物將拆除為理由變更存在於甲建物之系爭租約效果，於法無據

01 等語，資為抗辯。

02 三、原判決為上訴敗訴判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：

03 (一)原判決廢棄。(二)系爭租約之租賃期間應調整為111年9月1  
04 日至114年3月31日止。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

05 四、系爭租約之租賃期間為111年9月1日起至121年8月31日止，  
06 上訴人向訴外人承租作為店面使用之乙建物即將於114年5月  
07 31日停止使用，於115年5月31日前拆除改建等情，為兩造所  
08 不爭，堪信為真。

09 五、本院得心證之理由：

10 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，  
11 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按民  
12 法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠信原  
13 則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之  
14 下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，  
15 旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因  
16 之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於  
17 當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原  
18 定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以  
19 公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，  
20 進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之  
21 法律關係，使之趨於公平之結果。

22 (二)經查，在系爭租約之契約關係中，兩造互負之給付義務為上  
23 訴人付出系爭建物之使用收益，換取被上訴人支付租金。法  
24 院於審酌是否調節分配系爭租約不可預見之風險或損失時，  
25 應僅考量甲建物使用收益及租金之間對價是否顯然失衡而  
26 已，至於無關係爭契約基礎或環境之事項（如上訴人自身另  
27 外經營之蛋糕事業）則非所問。查，乙建物因都市更新而須  
28 改建一事，並未導致上訴人繼續履行系爭租約所應付出之對  
29 價（即系爭建物之客觀使用收益）增加，且上訴人猶能依訂  
30 立系爭租約時之預期繼續獲取租金利益。易言之，上訴人縱  
31 無從繼續承租乙建物經營蛋糕事業，對於上訴人身為出租人

01 所負給付義務及取得對價，並無任何影響，故系爭租約依其  
02 原有效果繼續履行，並無對上訴人失衡或顯失公平可言。再  
03 者，依上開說明，情事變更原則係源於誠信原則所衍生之下  
04 位概念，於審酌有無民法第227條之2第1項適用時，自應考  
05 量當事人主張是否合乎誠信原則，查上訴人固主張其如另承  
06 租其他店面可能導致顧客流失或需額外付出交易成本等情，  
07 然如提前終止系爭租約，被上訴人又何嘗不需要付出上開成  
08 本或損失，是上訴人本件訴訟無異試圖將上述成本及損失全  
09 數轉嫁被上訴人承受而已，實亦與誠信原則相悖。綜上，本  
10 件上訴人請求，洵屬無據。

11 六、綜上所述，上訴人依民法第227條之2第1項規定，請求調整  
12 系爭租約之租賃期間，核屬無據。原判決為上訴人敗訴之判  
13 決，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢  
14 棄改判，為無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
16 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

19 民事第二庭 審判長 法 官 蔡政哲

20 法 官 李桂英

21 法 官 林志洋

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 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  
26 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  
27 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  
28 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  
29 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  
30 行駁回上訴。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

