

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第10275號

原告 星聚點文創股份有限公司

法定代理人 劉明

訴訟代理人 陳彥希律師

黃渝清律師

被告 噶瑪蘭興業有限公司

法定代理人 李銘松

訴訟代理人 陳俊宏律師

胡善棚

上列當事人間調整租金事件，於民國110年7月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、因被告已於民國109年3月3日將租金債權讓與台中商業銀行股份有限公司(下稱台中商銀)，經本院依民事訴訟法第65條第1項規定告知台中商銀；另原告雖聲請改用通常訴訟程序，但本件已告知受告知人，且標的金額雖然龐大，但民事訴訟法第427條第5項條文並無限縮法院裁量改用通常程序的明確倍數，經本院裁量後，裁定仍適用簡易程序，且依同條第6項規定，此繼續適用簡易程序的裁定，不得抗告。

二、原告主張、聲明：原告於民國98年10月29日與訴外人李銘松、方素蝶簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，原告承租如起訴狀附表所示門牌號碼之房屋及同建物地下二層之45個車位(下稱系爭房屋)，租期為自98年11月1日起至113年10月31日止，每月租金為新台幣(下同)431萬7,835元(含稅，下稱系爭租金)。嗣李銘松、方素蝶將系爭房屋產權移

轉予被告，三方於106年9月30日簽訂租約關係移轉協議書，由被告繼受系爭租約出租人之全部權利義務。原告承租系爭房屋係經營視聽娛樂事業即KTV，自109年1月間新冠病毒疫情爆發後（下稱系爭疫情），業績大受影響，原告已無力負擔系爭租金。原告曾於109年2月18日發函予被告，請被告考量上情，但被告僅同意調減15%租金3個月，並要求疫情減緩後，須回補調減之金額。為維持公司營運及眾多員工之生計，原告乃不得不基於情事變更及公平原則提起本訴。參照最高法院103年度台上字第1142號及99年度台上字第1939號判決，系爭疫情爆發為任何人都無法預見之事件，國內疫情病例，雖自5月份開始減少，惟係因政府防疫成果較佳才有之成果，我國中央流行疫情指揮中心為降低社區感染風險，已於4月1日公布「社交距離注意事項」，及啟動「防疫新生活運動」建議國人室內要保持1.5公尺、室外保持1公尺以上之社交距離，無法保持距離時應全程配戴口罩。嗣於8月5日宣布出入八大類人潮擁擠或密閉場所時務必配戴口罩，必要時將由地方政府及各目的事業主管機關依法公告罰則予以裁罰等政策。惟本件原告之消費者不可能戴著口罩唱歌，且包廂係屬半密閉空間，大大減少消費者來店之意願。為解決目前營運之困難，原告已向國泰世華銀行提出紓困之申請，向銀行增貸，並將取得之貸款支付系爭租金及員工薪資。惟原告在4月2日至4月8日，進場批數銳減74.6%，營收銳減67.9%，109年3-4月銷售額為25,388,675元，較去年57,239,820元下降31,851,145元，降幅達55.65%；5-6月銷售額為39,190,725元，較去年63,240,742元下降240,050,017元，降幅38.03%；7-8月銷售額為53,790,010元，較去年68,160,581元下降14,370,571元，降幅21%。比較同期之進場批數及營業收入，可證因疫情影響，至原告復興館消費之消費者大減。109年1-6月間之進場批數，在經過4月份之最低點後，5月份後雖有稍微回升，但在6月份之進場批數仍較去年下降50.4%。今年5月15日應指揮中心要求暫時停止營業後，原告更

是完全無收入。縱7月13日起微解封，原告營業場所仍在禁止營業的範圍內，且各地政府考量疫情嚴峻，抱持較為保守的態度。目前三級警戒雖預計實施至7月26日，但近日各地又陸續發生群聚感染，原告復業之日遙遙無期，虧損加鉅僅能咬牙苦撐，西門店已在經營12年後於5月22日被迫結束營業，總計虧損超過2億元。被告稱每年均會發生流行性病毒，系爭疫情並非無法預期之事項云云，惟於92年間發生「嚴重急性呼吸道症候群」（下稱SARS事件），法院判決認為屬當事人締約後所生情事變更，依民法第227條之2第1項規定，調降經營使用費或減少調漲租金，有本院93年度重訴字第66號、94年度簡上字第78號判決可參。新冠病毒首次發現於108年12月武漢市，因傳染力強大，武漢市因此封城。目前全球已有3,360萬人確診感染，死亡人數更達101萬人，截至10月11日我國亦有527例，死亡人數亦有7人。在109年1月30日世界衛生組織即宣布疫情為「國際公共衛生緊急事件」，2月底提升級別為「非常高」；且縱感染者沒有發燒、感染跡象或僅有輕微感染跡象，仍可傳染給他人而無法有效篩檢，故被認為比中東呼吸症候群或SARS更難控制。目前尚無治療方法，且未能確認病毒來源、發源地、發病機理、致病能力等關鍵因素，並非僅在特定季節或已有治療方法之流行性病毒所能比擬。政府去年雖有給予紓困，但係針對員工薪資部分，且紓困金額遠不及於公司每月實際應支付之金額。許多知名商圈之店家受疫情影響業績下滑達7成，更出現倒閉潮，為協助業者度過疫情寒冬，出租人紛紛同意調降租金20-30%，經濟部所屬國營事業亦提供租金紓困措施。銀行亦提供企業許多紓困方案，包括貸款利率之調降、延緩本金之歸還期限等。被告稱因積欠受告知人台中商銀債務故將租金債權移轉，台中商銀提供貸款予被告並收取利息，被告出租房屋予原告以償還貸款及利息，可見台中商銀、被告及原告間存在上下游的財務關係，原告是財務營收鍊的最基層，受疫情影響最深、損害最劇烈。被告或台中商

01 銀未提出任何債權債務關係資料，故原告無從知悉其內容。
02 若原告無以支應高額租金致結束營業，被告即無租金收入，
03 台中商銀恐亦無貸款利息收入、甚至無法受償貸款本金，此
04 絕非被告或台中商銀所樂見。而被告是否有請求台中商銀調
05 降利率、延緩本金之還款期限，又台中商銀是否同意，就銀
06 行實務而言，縱無疫情或天災，在個別企業面臨經營困難
07 時，銀行即會伸出援手，提供各項紓困措施。台中商銀應共
08 體時艱，若其同意調降利率及延緩還款期限，被告亦應將此
09 利益回饋予經濟結構最基層之原告，共度難關。依系爭租
10 約，原告每月支付400餘萬元予被告，一年將近5,000萬元，
11 12年來已支付近6億元予被告。原告從未欠租，若非受疫情
12 衝擊，亦不會提起本訴。原告依受疫情影響之進場批數及營
13 業收入下跌之幅度，作為調整租金之比例，依法有據，也符
14 合比例原則。原告與板橋店出租人就去年疫情之租金調整，
15 雖在訴訟中，但出租人已同意就今年停業期間租金減半，去
16 年部分也同意給予折扣。旗艦店出租人也同意減半租金。西
17 門店雖已結束營業，但結束營業前，出租人亦給予減少5至7
18 成之折扣。上述出租人基於互相幫助、共存共榮的誠信理
19 念，同意降低租金。各縣市政府亦給予房屋所有人調降房屋
20 稅或可申請延期或分期繳納等措施，目的除減輕所有人負擔
21 外，亦鼓勵房屋所有人調降租金，幫助承租人度過難關。疫
22 情對系爭房屋現值並無重大影響，其現值於106年間鑑價高
23 達30億元，若每月調降租金為300萬元，僅佔其千分之1，一
24 旦疫情減緩，原告將依約給付租金，被告無理由拒絕調整租
25 金，於情於理於法，均有未合。被告稱遭疫情衝擊而無法同
26 意調整租金。然被告負責人李銘松及配偶方素蝶近年經營房
27 產投資收獲頗豐，早在100年間即出售西門町大樓獲利一
28 倍；在102年出售於南京東路三段之大樓，在3年間獲得價差
29 利益6億元（不含期間租金收入1億元）；被告取得系爭房屋
30 之成本約12億元，目前市值已有30億元，可見被告並無資金
31 上之困難。被告應考量調降租金，達成雙贏、甚至是三贏之

01 結果。另兩造締約時，出租人即有要求須調漲租金，但經協
02 商兩造將租約內所有租金加總後，再平均計算每個月租金。
03 被告主張契約未約定租金調幅，並不正確。且原告並非以
04 「營業收入下降」為由請求調整租金，而係以疫情為締約當
05 時無法預見之突發事件為由請求，被告主張，應有誤解。台
06 中商銀以原告與板橋店出租人間之判決主張進場批數減少與
07 營業收入漲跌無必然正向關聯云云，然原告經營係以人數及
08 消費時數計價收費，須消費者親自到店消費，始有營業收
09 入。原告以108年無疫情下之營收資料，比較109年之資料，
10 證明確受疫情影響而嚴重下跌。該案第一審法院顯不理解原
11 告視聽歌唱業之經營情形，對因果關係更有誤解，原告已提
12 起上訴。台中商銀所提之本院109年度北簡字第12561號、10
13 9年度重訴字第561號、花蓮地院109年度花簡字第41號判
14 決，與本案事實不同，不得比附援引。系爭疫情爆發後，已
15 有法院肯認屬當事人締約後所生情事變更，有新北地院109
16 年度訴字第2707號判決可稽。且可預期疫情無減緩跡象，營
17 收將繼續下滑，原告爰依民法第227條之2第1項規定，請求
18 將系爭租金自109年4月1日起調減為原有租金之30%即減少至
19 每月租金129萬5,351元，並暫以6個月為期限（109年4月1日
20 起至9月30日止）。並聲明：原告承租被告所有如起訴狀附
21 表所示門牌號碼之房屋及同建物地下二層45個車位，其每月
22 租金自109年4月1日起至109年9月30日止應調整為1,295,351
23 元（含稅）。

24 三、被告答辯、聲明：原告承租系爭房屋迄今已使用超過十年，
25 租賃期間內不調整租金，為系爭租約約定之條款。按民法第
26 227條之2的規定，具破壞契約原約定秩序之效果，要件自應
27 嚴格審查，應是事件確實無法預期其發生，且對於雙方契約
28 履行具有長期持續性重大影響，方符合該條文之規定，新冠
29 病毒固為新發現之病毒且具傳染力，但具傳染力之流行性病
30 毒幾乎每年均會發生，甚至同時間不只一種，是流行性病毒
31 應非契約成立後所無法預期之事項。兩造契約期間長達15

01 年，原告營收不可能每月相同，但15年租金每月相同不變，
02 顯示訂約時本即預期「在承租人每月營收有所變動的情形
03 下，承租人每月仍應繳交相同之租金」。原告雖稱109年1月
04 至4月8日止之營收低於去年同期，惟該文件之營業數字是否
05 真實，應由稅務機關依發票金額等項目勾稽核對，非原告公
06 司財務處所能自行蓋章證明。且於其所稱疫情大爆發之109
07 年1月，收入也高於108年，營收減少最多的67.9%，只有4月
08 2日至8日，且政府在此期間也提供企業紓困及補助勞工薪資
09 等方案，使原告營業成本大為降低，原告以二個多月營收較
10 低之資料，要求長期調整降低百分之七十租金，證據上顯難
11 令人信服。國內疫情在109年4月份明顯減緩，確診人數幾乎
12 沒有增加，人民生活消費娛樂活動，除無法出國外，已恢復
13 正常。同年勞動節、端午節連續假期，旅遊的車潮已造成交
14 通阻塞，顯示國內娛樂消費活動復甦力道強大，KTV本屬內
15 需娛樂相關行業，疫情至今從未遭政府禁止營業(原告曾短
16 暫停業係因消防安檢問題)，於國民難出境及發放振興券之
17 情況下，原告應屬受益行業，自不應准許調降租金。兩造均
18 是企業經營者，與傳統上租賃雙方有經濟上強弱地位之情形
19 不同。疫情期間，政府未對被告屋主的各種工地、建物稅負
20 給予優惠或減免，不動產設立抵押權的債權銀行亦未因疫情
21 同意被告降低貸款本息或緩免返還本息，被告所屬李方集團
22 本業為飯店商旅經營，因國境關閉所受影響更大，已到了需
23 出售商旅挽救自己企業危機，被告於109年2月間與原告協商
24 同意暫緩繳15%租金，已是能力範圍內最大誠意。被告因積
25 欠受告知人台中商銀債務未能清償，已於109年3月3日將系
26 爭租約之租金債權讓與受告知人，有租金債權讓與契約書可
27 憑，且台中商銀也是被告債務協商會議之主辦銀行。並聲
28 明：如主文。

29 四、受告知人台中商銀：原告於本院對訴外人寶山建設股份有限
30 公司（原告板橋店之房東）起訴請求調整租金，經本院以10
31 9年度北簡字第16450號判決原告之訴駁回。法院認定原告提

01 供之板橋店之進場批數與營業收入資料無必然關聯，是縱本
02 件之進場批數與營收呈現連動漲跌，亦無法證明係受疫情影
03 響，蓋因疫情因素、比較時間區間、經營業者皆相同，且板
04 橋店與本件復興店均位於人口稠密大台北都會區，營收成績
05 卻有不同，則本件營收下滑是否完全歸責於系爭疫情，或有
06 其他因素影響，顯非無疑。又參照本院109年度北簡字第125
07 61號判決，我國於109年6月初接連零確診與多日無本土案
08 例，於端午節連假、7月份暑假皆出現國內旅遊人潮，對於
09 旅宿業乃為大利多，系爭疫情雖係短期劇變，但影響期間不
10 到半年，應認尚在原告承受之風險範圍內，與情事變更不
11 符。另原告經營視聽娛樂事業，其營業利潤取決於經營方
12 針、長期規畫、商品對顧客之吸引力、服務態度等因素，租
13 金雖係營業成本之一，惟社會經濟既無顯著重大變化，即使
14 原告估算有誤，亦應循市場機制處理，而無情事變更之適
15 用。且政府已提出包含原告業者在內之營運資金補貼方案，
16 得依相關規定辦法申請補貼，原告要求調降租金，顯係強制
17 被告分攤其營運風險，顯無理由。有本院109年度重訴字第5
18 61號、花蓮地院109年度花簡字第414號判決可查。並聲明：
19 如主文。

20 五、本院判斷的簡要說明：

21 (一)不爭執事項：原告與訴外人李銘松、方素蝶簽有系爭租約，
22 後於106年9月30日與被告簽訂租約關係移轉契約書(本院卷
23 第43頁)，由被告繼受系爭租約之全部權利義務，被告已於1
24 09年3月3日將其對原告的租金債權讓與台中商銀(本院卷第1
25 77-179頁)。

26 (二)爭執事項：原告得否依民法227條之2第1項的規定請求減少
27 自109年4月1日起至同年9月30日止之租金？

- 28 1. 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
29 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
30 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
31 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，

發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院110年度台上字第1696號民事判決意見）。依上述最高法院的意見，若契約當事人依民法第227條之2第1項規定，請求增減給付時，就增減給付所依憑「非契約當時所得預料的劇變」，及該劇變已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」等利己的事項，即應依民事訴訟法第277條本文的規定，負舉證證明的責任。又上述規定，屬契約的一般規定，於有名契約的類型中，若該有名契約已有相當或相似的規範且當事人契約中並未明文約定時，在適用民法第227條之2第1項並決定是否符合該條規定的上述要件事實時，亦應一併加以參酌，以契合立法者於民法典有名契約中明文規範之目的。查，民法第442條明文規定，租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減租金。但租賃定有期限者，不在此限。該條規定，應係立法者於立法時，預見租賃契約存續中會有類似民法第227條之2第1項的狀況，故加以明文規定，使不動產租賃契約當事人，得使用該條規定，適當調整租金，以期公平，但該條但書同時明文規定不動產租賃若定有期限者，即不得依民法第442條本文請求增減租金，依此，原立法者似僅將不動產租賃契約的租金升降請求權，限於不定期之不動產租賃契約而不及於定期的不動產租賃契約。依上說明，本件原告依民法第227條之2第1項規定請求減少租金，自應就系爭租約109年4月1日至同年9月30日止，發生「非契約當時所得預料的劇變」，及該劇變已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」等事實，負舉證證明之責。

2. 經查，原告所提進場批數及營業收入比較表及證明書（本院卷第45-49頁）、原告109年2月18日總字第000-0000號信函（本院卷第51頁）、衛生福利部疾病管制署公告（本院卷第

53頁）、原告辦理貸款之切結書（本院卷第55頁）、原告復興分公司109年3-4月營業人銷售額與稅額申報書（本院卷第147頁）、原告復興分公司108年3-4月營業人銷售額與稅額申報書（本院卷第149頁）、原告復興分公司109年5-6月營業人銷售額與稅額申報書（本院卷第151頁）、原告復興分公司108年5-6月營業人銷售額與稅額申報書（本院卷第153頁）、衛生福利部疾病管制署公告（本院卷第155頁）、進場批數比較表（本院卷第159頁）、原告復興分公司109年7-8月營業人銷售額與稅額申報書（本院卷第191頁）、原告復興分公司108年7-8月營業人銷售額與稅額申報書（本院卷第193頁）、進場批數及營業收入比較表[108年2月5日至9月30日；109年2月5日至9月30日（本院卷第195頁）]、衛生福利部疾病管制署公告109年8月5日（本院卷第197頁）、109年8月6日「沒守戴口罩規定雙北將開罰」新聞報導（本院卷第201頁）、109年8月26日「有夠慘！北市商圈待租店面暴增業者：暑假過後更恐怖」新聞報導（本院卷第203頁）、國營事業委員會109年4月24日新聞稿（本院卷第207頁）、被告109年11月9日營財字第1091109號函文（本院卷第311頁）、被告公司109年10月13日109蘭字第1091013001號函（本院卷第391頁）、臺北市政府稅捐稽徵處110年5月16日新聞稿（本院卷第393頁）、2017年11月20日新聞、住友不動產2013年3月21日房地新訊（本院卷第395頁）等，至多僅能證明系爭租約，於原告承租系爭不動產之109年4月1日起至同年9月30日，客觀發生了非契約當時所得預見的疫情及有相關的政府防疫措施，併產生了營收短收的情形。然事業營收短收的原因眾多，且會伴隨事業的市場狀況及消費習慣等而有所改變，短期間的短收，並無法當然認定已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」，原告所主張的營收減少，本為長租型承租人承租房屋經營商業所應承擔的各項風險之一，參考美國聯邦地方法院法官在Alabama Association of Realtors v. United States Department of Health and Human

Services案(WL0000000)中所表示的意見「肺炎疫情是嚴重的公眾健康危機，且是史無前例的挑戰，並觸發了艱困的公共政策做成，而此政策，同時會造成巨大的現實世界影響。但這是政治部門的事(去制定對人民有利的政策與四處肆虐的病毒戰鬥--如由政府補貼房東，以確保政府禁止房東逼遷房客禁令的適法性)，而不是法院應做的事，即使是疫情蹂躪全球的現在。」，本院即不能僅以疫情對我國社會的廣泛影響，就依原告所主張短期營收減少的結果，認定系爭租約的租金已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」。至於原告於訴狀中所提的110年疫情狀況，並非原告本件請求減付租金期間的疫情狀況，並不能以110年疫情的狀況，反溯推認原告本件主張符合民法第227條之2第1項規定的要件事實。

3. 原告雖另引用最高法院103年度台上字第1142號判決（本院卷第21頁，並未肯認該案得適用民法第227條之2第1項規定）、最高法院99年度台上字第1939號判決（本院卷第25頁，該案之基本事實為無償提供公有土地與本件不同），亦無法依該判決意見認定原告本件主張已符合民法第227條之2第1項規定的要件事實。

4. 另關於如何證明「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」的要件事實部分，本院曾發文原告請原告陳報是否有鑑定本件請求減少租金期間合理租金數額之必要，但經原告要求本院依職權認定，無送鑑定之必要(本院卷第211頁)，應併說明。

六、綜上，原告依民法第227條之2第1項規定，請求減少109年4月1日至同年9月30日之租金，並無理由，應駁回。

七、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提之法院判決意見，經審酌後不影響上述認定說明，故不詳論。

八、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 8 月 20 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
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 8 月 20 日

書記官 翁挺育