

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第12561號

原告 謙商旅股份有限公司

法定代理人 賈志杰

訴訟代理人 簡榮宗律師

呂畊霈律師

蔡明秀律師

被告 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 王中騏律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於中華民國109年9月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆萬肆仟零陸拾伍元由原告負擔。

事實及理由

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。查訴外人謙商旅谷墨股份有限公司(下
稱謙商旅谷墨公司)與被告簽訂之辦公大樓租賃契約(下稱系
爭租約)第11條約定，係合意以本院為第一審管轄法院，嗣
原告合併謙商旅谷墨公司，原謙商旅谷墨公司之權利義務自
由原告行使負擔之，系爭租約由原告承擔而為系爭租約之承
租人，並經被告同意，有確認書可稽(見本院卷第31頁)，依
民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權，合先敘明。

二、原告主張：原告於民國107年12月7日與被告簽定系爭租約，
向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號4樓、1
47號5樓、6樓、6樓之1、6樓之2及其坐落地(下稱系爭租賃

物)，作為旅館等相關商業營業使用，約定租賃期間自108年1月1日起至120年12月31日止，自108年1月1日至110年5月31日止，每月租金為新臺幣(下同)724,500元(未稅)，自110年6月1日至113年11月30日止，每月租金為782,460元(未稅)，自113年12月1日至116年11月30日止，每月租金為821,583元(未稅)，自116年12月1日至120年12月31日止，每月租金為879,094元(未稅)，押租保證金4,347,000元。因近來發生COVID-19(下稱新冠肺炎)疫情，傳染力強並造成全球大流行，自108年底開始蔓延，如今日益嚴峻，仍無特效藥可控制病情，致人心惶惶，中央流行疫情指揮中心亦高聲疾呼大眾應保持社交距離，避免進出公場所，同時進行室內活動人數、風景區人流之管制措施，為防堵疫情，交通部先於109年2月7日禁止中國大陸、香港、澳門人士來臺，後於同年3月18日限制非我國籍人士入境，致旅宿業平均住房率僅餘一、二成，許多旅宿業者更是選擇資遣員工甚至直接休業降低損失，原告承租系爭租賃物亦因前揭因素，影響住房率甚鉅，縱降低房價經營，於109年3月仍虧損216萬餘元，相較108年3月獲利6萬餘元，相差222萬元，年衰退率達3700%、109年4月虧損234萬餘元，且系爭租賃物周遭之國立臺灣師範大學累積2例新冠肺炎診病例，更使得原告經營狀況雪上加霜，原告為求永續經營，前於109年5月8日發函與原告，希望自109年2月1日至110年2月28日共計13個月期間減少租金50%，即上開期間每月租金調降為362,250元，被告收受函文後，表示至多僅得緩繳租金，拒絕原告降租之請求，因新冠肺炎疫情之擴散至影響原告營業之情形，實非兩造於締約時所得預料，非屬客觀情事之常態發展，而逾兩造訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自符合民法第227條之2第1項所稱之情事變更非當時所得預料之要件，應許原告依情事變更原則請求調降租金，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義。另查原告另經營之謙商旅東門館，位於永康商圈，同樣

01 因新冠肺炎疫情而受衝擊，該出租人臺北市政府為旅宿業之
02 永續經營，已減收一半租金，爰請求自109年2月1日至110年
03 1月31日止，每月租金減為362,250元，為此提起本件訴訟等
04 語，並聲明：系爭租約就108年1月1日至110年5月31日止每
05 月租金724,500元，自109年2月1日起至110年1月31日止，每
06 月租金減為362,250元。

07 三、被告則以：情事變更原則係基於衡平理念，對於因當事人不
08 可預見情事產生之劇變所設之救濟制度，如該等情事所生劇
09 變並非當事人無法預料，自無適用之餘地，所謂「情事變
10 更」本質上應系指社會經濟在短時間內發生重大變化(例：
11 石油危機)，或是長期發展致與早年狀況產生顯著差異而
12 言，本件系爭租約訂於107年間，正值國內經濟成長率持續
13 下滑階段，且因兩岸政治因素，旅遊業業績主要來源之大陸
14 遊客人數當時早已大幅衰落至今，其他國家旅客人數則無明
15 顯變動，原告於訂約當時客觀上可評估並預見之大環境經濟
16 成長率及遊客人數，與現在並無明顯差異或變動，況自新冠
17 肺炎疫情發生後，政府近來除提出旅館業者之營運負擔補
18 貼、員工薪資補貼等方案外，陸續以各式各樣的國內旅遊補
19 助方案，促進國內觀光旅遊，更提出觀光業紓困3.0方案，
20 原告亦列入其中紓困旅宿業名單，臺北市政府亦加碼提出紓
21 困方案，當時原告依上開政府方案之一申請房屋稅補貼，被
22 告立即配合原告要求申請相關證明文件，並提供予原告前往
23 申請房屋稅之補貼，原告受有房屋稅之補助金30餘萬元，且
24 新冠肺炎疫情現於國內逐漸趨緩，民眾出遊意願大增，更有
25 所謂的「報復性出遊」情況發生，足見原告業績受新冠肺炎
26 疫情影響不但並非巨大，更有逐漸好轉之現象；又被告與原
27 告簽訂系爭租約之同時，另與訴外人友傳科技工業股份有限
28 公司(下稱友傳公司)簽訂辦公大樓租賃契約，承租門牌號
29 碼臺北市○○區○○○路0段000號地下一層(含4個停車
30 位)、地下二層共10個車位、145號2樓、3樓之房屋及其坐落
31 土地，約定租賃期間自108年1月1日起至120年12月31日止，

01 自108年1月1日至110年5月31日止，每月租金為829,500元
02 (未稅)，自110年6月1日至113年11月30日止，每月租金為89
03 5,860元(未稅)，自113年12月1日至116年11月30日止，每月
04 租金為940,653元(未稅)，自116年12月1日至120年12月31日
05 止，每月租金為1,006,499元(未稅)，系爭租約及友傳公司
06 租約之租賃標的物，係被告與友傳公司互為連帶保人，共同
07 向合作金庫北中和分行進行貸款後所購買，所收取之租金均
08 須存入合作金庫貸款備償專戶，現仍餘有約7億元貸款尚未
09 償還，原告一方面於109年6月3日發函將於109年6月15日單
10 方終止與友傳公司之租賃契約，且未繼續給付109年7、8月
11 租金予友傳公司，致友傳公司受有損害，另一方面提起本件
12 調整租金訴訟，而被告及友傳公司均不適用政府提出之任何
13 紓困方案，因被告與友傳公司存入備償專戶之金額大幅縮減
14 時，恐面臨合作金庫銀行提前要求償還鉅額貸款，影響被告
15 運作及資金週轉至鉅；再被告於收受原告降租之函文後，旋
16 即安排與原告會面協商，並提出6個月租金遞延方案及取消
17 第1期租金調漲5%的機制等，惟原告事後並未回復，且單方
18 逕向友傳公司終止租賃契約，並提出本件調整租金訴訟，足
19 見原告並無協商之意思，顯有違誠信；原告主張之新冠肺炎
20 事件雖係短期劇變，但就我國影響時程不到半年，為時甚
21 短，對於長期租金產生影響有限，原告徒以109年3月、4月
22 份綜合損益表，即貿然主張情事變更云云，非但無從證明與
23 109年1月、2月份即爆發之新冠肺炎間關聯性，反更顯無原
24 告所稱情事變更之適用至明，原告本件起訴顯無理由等語，
25 資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 四、原告主張於107年12月7日與被告簽定系爭租約，向被告承租
27 系爭租賃物，作為旅館等相關商業營業使用，約定租賃期間
28 自108年1月1日起至120年12月31日止，自108年1月1日至110
29 年5月31日止，每月租金為724,500元(未稅)，自110年6月1
30 日至113年11月30日止，每月租金為782,460元(未稅)，自11
31 3年12月1日至116年11月30日止，每月租金為821,583元(未

01 稅)，自116年12月1日至120年12月31日止，每月租金為879,
02 094元(未稅)，押租保證金4,347,000元，有系爭租約、確認
03 書可稽(見本院卷第24-31頁)，復為兩造所不爭執，堪信為
04 真實。

05 五、得心證之理由：

06 原告主張因發生新冠肺炎疫情，影響住房率，依情事變更原
07 則請求自109年2月1日至110年1月31日止，每月租金由724,5
08 00減為362,250元，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述
09 如下：

10 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
11 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
12 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又依上開規
13 定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立
14 後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之
15 劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。
16 倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀
17 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
18 圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用(最高法院104
19 年度台上字第2413號判決要旨參照)。

20 (二)經查，原告固主張因發生新冠肺炎疫情，交通部先於109年2
21 月7日禁止中國大陸、香港、澳門人士來臺，後於同年3月18
22 日限制非我國籍人士入境，致旅宿業平均住房率僅餘一、二
23 成，原告亦同受影響，於109年3月虧損216萬餘元，109年4
24 月虧損234萬餘元，並提出相關新聞報導、109年3月及4月綜
25 合損益表為證(見本院卷第33-64頁)，然我國自109年2月初
26 出現新冠肺炎首例確診病例後，固有原告前揭所指稱主管機
27 關之封鎖國境之措施，惟中國大陸團客及自由行旅客來臺人
28 數減少，係發生於新冠肺炎疫情爆發前，是新冠疫情發生後
29 再為禁止大陸人士來臺，對於旅宿業之影響甚微，原告提出
30 之上開文件，至多僅能證明原告於109年3月及4月發生虧損
31 之事實，尚難遽認原告109年3月及4月發生之虧損係肇因於

發生新冠肺炎疫情主管機關所為封鎖國境之行為。

(三)再者，經濟行為以自由競爭為主要原則，法律僅就競爭行為規範其秩序，並非任何商業行為適合由法律介入，是以「情事變更」本質上應係指社會經濟在短時間內發生重大變化，或是長期發展致與早年狀況產生顯著差異而言，為避免交易當事人遭遇重大損失，而得訴求法院增減或變更給付。原告承租系爭租賃物經營旅館業，租賃期間長達12年，對於租金標準應已詳細核算是否符合12年租期之經濟效益，且對於國內消費市場長期發展當有所預測，各項風險、利潤與成本應已列入其考慮因素。況我國於109年6月初接連零確診與多日無本土新冠肺炎案例，於端午節連假期間即開始出現所謂「報復性旅遊」之出遊人潮，接著7月份暑假亦呈現國內出遊之旅遊人潮，對於旅宿業者而言，乃為大利多，是發生新冠肺炎疫情雖係短期劇變，但影響期間不到半年，為時甚短，應認尚在原告承受之風險範圍內，核與情事變更不符。

(四)另系爭租賃物既係供原告經營旅館，其營業利潤取決於經營方針、長期規畫、商品對顧客之吸引力、服務態度等重多因素，租金雖係原告營業成本之一，但是社會經濟既無重大變化，即使原告估算有誤，亦應循市場機制處理，而無民法第227條之2第1項之適用。況自新冠肺炎疫情發生後，政府除提出旅館業者之營運負擔補貼、員工薪資補貼等方案外，陸續以各式各樣的國內旅遊補助方案，促進國內觀光旅遊，更提出觀光業紓困3.0方案，原告亦列入其中紓困旅宿業名單（見本院卷第163-181頁），原告單方要求被告調降租金，顯係強制被告分攤其營運風險，核屬無據。

(五)原告另主張其所屬謙商旅東門館，位於永康商圈，同樣因新冠肺炎疫情而受衝擊，該出租人臺北市政府為旅宿業之永續經營，已減收一半租金云云，然臺北市政府向原告收取租金非以營利為目的，而被告就系爭租賃物所收取之租金均須存入合作金庫金行貸款備償專戶，用以清償貸款，現仍餘有約7億元貸款尚未償還，亦有被告所提出之合作金庫銀行答覆

單及本金利息攤還表在卷供參（見本院卷第255至256頁）若依原告請求減少50%租金，其租金收入將大幅減少，恐發生面臨合作金庫銀行提前要求償還鉅額貸款之情事，影響被告運作及資金週轉至鉅，故原告請求比照臺北市政府減收一半租金云云，亦屬無據。

六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求系爭租約就108年1月1日至110年5月31日止每月租金724,500元，自109年2月1日起至110年1月31日止，每月租金減為362,250元，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 109 年 10 月 6 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	44,065元	
合 計	44,065元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（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 109 年 10 月 6 日
書記官 林錫欽