

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第16450號

原告 星聚點文創股份有限公司

法定代理人 劉明（威理投資股份有限公司指派）

訴訟代理人 黃渝清律師

陳彥希律師

被告 寶山建設股份有限公司

法定代理人 李正津

訴訟代理人 林雯澤律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國110年2月24日言詞
辯論終結，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、原告主張：兩造於民國98年1月10日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租臺北縣板橋市（99年12月25日升格為新北市○○區○○○路○段0號一層、二層、三層及地下一層建物（下稱系爭建物）暨同建物地下二層坡道平面車位計79個（下稱系爭停車位），租賃期間自98年4月21日起至113年12月15日止，其中自98年4月21日起至同年12月15日止為免租裝潢期，原告每月給付租金額為新臺幣（下同）304萬7,619元，營業加值稅外加由原告負擔，自租金起算日起前5年不調整，第6年起每3年調漲5%，故108年12月26日起至109年12月15日止之租金為每月352萬8,000元。而原告向被告承租系爭建物係為經營視聽娛樂事業（即KTV），自109年1月起COVID-19(下稱新冠肺炎)疫情在國內爆發後，民眾避免前往室內密閉空間，致原告業績大

01 受影響，與去年同期之來客數及營業收入相較大幅下降，致
02 原告無力負擔租金，新冠肺炎疫情爆發乃兩造於簽訂系爭租
03 約時所無法預見之劇變，且對原告之營業產生嚴重衝擊，原
04 告為維持公司營運及員工生計，僅得依民法第272條之2第1
05 項情事變更原則之規定，請求將系爭租約自109年4月1日起
06 至同年9月30日止之每月租金由352萬8,000元調減為105萬8,
07 400元，爰依民法第227條之2第1項之規定提起本件訴訟。並
08 聲明：系爭租約每月租金自109年4月1日起至同年9月30日止
09 應調整為105萬8,400元。

10 二、被告則以：原告未能舉證證明其業績下滑全係因新冠肺炎疫
11 情所致，臺北市中山區林森北路錢櫃KTV於109年4月26日上
12 午發生火災事故釀成死傷，新北市政府乃針對轄內各封閉式
13 娛樂場所加強全面安檢及臨檢，臺北市政府消防局亦加強查
14 驗市內KTV業者之消防安全檢查，若不合格者即勒令停業，
15 原告經營之星聚點KTV復興館即因消防安全檢查不合格而遭
16 勒令停業，前揭因素均會影響消費意願。又國內新型冠狀病
17 毒疫情控制得宜，於疫情趨緩之情形下，國人產生報復性國
18 內旅遊及消費現象，原告之來客數應已回升，原告未能舉證
19 其109年4月至同年9月之「進場批數」與「業績降幅」之具
20 體關係，亦未說明其每月不同之「進場批數差異」暨「業績
21 降幅」與每月租金減至30%之具體理由及依據。縱原告因新
22 冠肺炎疫情致業績下滑，亦不代表其未獲利，則原告將其減
23 少獲利轉嫁被告，是否符合民法第227條之2所規定之「顯失
24 公平」，亦非無疑。故原告主張系爭租約於109年4月至同年
25 9月之每月租金應驟減70%，顯屬無據，資為抗辯。並聲
26 明：原告之訴駁回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張兩造於98年1月10日簽訂系爭租約，約定由原告向
29 被告承租系爭建物及系爭停車位，租賃期間自98年4月21日
30 起至113年12月15日止，其中自98年4月21日起至同年12月15
31 日止為免租裝潢期，原告每月給付租金額為304萬7,619元，

營業加值稅外加由原告負擔，自租金起算日起前5年不調整，第6年起每3年調漲5%，故108年12月26日起至109年12月15日止之租金為每月352萬8,000元，且原告向被告承租系爭建物係為經營視聽娛樂事業（即KTV）等情，業據原告提出公證書暨系爭租約影本為據（見本院卷第27至35頁），且為被告所不爭執，固堪信為真實。

(二)惟原告主張其業績受新型冠狀病毒疫情影響而大幅減少，依民法第227條之2第1項情事變更原則之規定，系爭租約於109年4月至同年9月之每月租金應調整為105萬8,400元乙節，則為原告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文，上開規定係屬為在私法自治、契約自由及當事人意思自主原則下，授予法院裁量權限來調和債之關係的衡平規定，以使債權之行使及債務之履行能實現具體之公平合理，故其適用更應注意是否符合誠實信用原則。再按依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為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104年度台上字第2413號判決要旨參照）。又按因情事變更而增減給付之法理，於適用時，應斟酌當事人因情事變更，一方所受不相當之損失，他方所得不預期之利益及彼此間之關係，為公平之裁量（最高法院47年度台上字第1771號判決意旨參照），是以在天秤上調整債之關係的原理，在於重新依具體狀況為利益之公平分配，易言之，此衡平裁量之運用，除了著眼一方受到不能預期之客觀情事變更所致之不利益（損失）外，尚應衡酌他方是否因此情事變更後取得不相當之利益，而顯失公平，且有

01 此消彼長之關連性，畢竟上開原則之適用目的乃在「平衡利
02 益」，而非「救濟損失」。

03 2.原告雖以其承租系爭建物經營KTV，受新冠肺炎疫情影響，
04 致其「營業收入」及「進場批數」與108年同期相較明顯減
05 少，並提出109年與同期營業收入比較表（下稱系爭營業收
06 入比較表）、109年與同期進場批數比較表（下稱系爭進場
07 批數比較表）為據（見本院卷第181頁）。惟對照系爭營業
08 收入比較表及系爭進場批數比較表，其中不乏109年進場批
09 數較108年同期減少逾50%，然其營業收入減少比例卻未逾
10 5%之情形，甚且109年5月6日至同年月12日、同年5月20至
11 同年月26日、同年6月3日至同年月9日、同年6月10日至同年
12 月16日、同年6月24日至同年月30日各期之進場批數較108年
13 同期減少64.7%至22%不等，惟各該期之營業收入卻較108
14 年同期正成長，足認109年各期進場批數較108年同期減少乙
15 情，與原告營業收入漲跌乙事並無必然之正向關聯性，則原
16 告主張109年4月至同年9月進場批數受新冠肺炎疫情影響而
17 減少，致其營業收入較108年同期大幅減少云云，已難認有
18 據。再觀諸系爭營業收入比較表，自109年2月5日起至同年9
19 月29日止之各期營業收入固有較108年同期減少之情形，惟
20 其中109年2月19日至同年月25日、同年5月6日至同年月12
21 日、同年5月20日至同年月26日、同年6月3日至同年月9日、
22 同年6月10日至同年月16日、同年6月24日至同年月30日各期
23 之營業收入與108年同期相較乃為正成長，而營業收入呈負
24 成長之各期比例由-63.7%至-0.3%不等，109年各期營業收
25 入與108年同期相較之落差亦有日漸趨緩之情形，則以原告
26 所提系爭營業收入比較表，至多僅得認原告於109年2月至同
27 年9月各期營業額較諸108年同期有部分期間呈減縮之情形，
28 惟尚難逕認該營業額減縮之原因確均係受新冠肺炎疫情影響
29 所致，則原告主張因新冠肺炎疫情，為免系爭租約之履行發
30 生顯失公平之情事，而有將系爭租約原定租金數額大幅調降
31 70%之必要，殊難遽採。

01 3.又系爭租約之性質屬不動產租賃契約，依契約原定之目的及
02 效果，乃由出租人即被告將其租賃物出租予承租人即原告，
03 以獲取該資產所生之法定孳息，而原告則因利用此資產營業
04 獲利，並支付租金以為對價。系爭租賃物資產之法定孳息或
05 使用對價之金額乃依市場法則，由契約雙方本於自由意思下
06 所形成，其所約定之租金應認係屬契約當事人皆認同之合理
07 價額，況原告承租系爭建物經營KTV，扣除免租裝潢期之租
08 賃期間長達15年，且系爭租約第三條就租金調幅亦有約定自
09 第6年起每3年調漲5%（見本院卷第30頁），足認原告對於
10 系爭租約之租金標準應已詳細核算是否符合15年租期之經濟
11 效益，且對於國內消費市場長期發展當有所預測，各項風
12 險、利潤與成本應已列入其考慮因素。而109年年初新冠肺
13 炎疫情爆發，為免疫情擴散，致國人之生活及社交方式受有
14 限制，雖屬無法預期之突發事件，惟是否有所謂「依原有效
15 果履行契約顯失公平」之情形，法院所應觀察者，並非僅著
16 眼於承租人營業是否因此收入減少，更應審究系爭租賃物市
17 場上合理之法定孳息價額是否有所增減，蓋出租人之契約義
18 務乃提供符合債之本旨之租賃物予承租人使用，相對的，其
19 權利即為換取相當之租金孳息，至於承租人使用租賃物後，
20 是否有因此獲得利益，則非出租人所須擔保之範疇，故若非
21 租賃物本身價值變動而使其租金孳息增減之情事變更，即不
22 宜屬法院應介入調整租金之事由，基於「契約嚴守」及「契
23 約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而
24 不得再根據情事變更原則，請求增減給付。原告既未能說明
25 及舉證系爭租賃物於109年4月至同年9月間之租金行情有因
26 不動產市場變動發生大幅降價之情事，致系爭租約原約定之
27 租金明顯高於其他市場上租賃物之合理租金，自難遽認出租
28 人即被告有溢收超出合理租金以外之利益，造成顯失公平之
29 結果，而有依民法第227條之2情事變更原則之規定調降租金
30 之必要性，是原告主張109年4月至同年9日之租金應予調
31 降，難認有據。

01 四、綜上所述，原告依民法第227條之2第1項之規定，請求將系
02 爭租約每月租金自109年4月1日起至同年9月30日止應調整為
03 105萬8,400元，為無理由，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
05 料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 110 年 3 月 22 日
08 臺北簡易庭 法 官 黃珮如

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
11 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
12 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 3 月 22 日
14 書記官 李易融