

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北重訴字第11號

原告 美麗新娛樂股份有限公司

法定代理人 黃世杰

訴訟代理人 周志潔律師

李岳庭律師

李岱穎律師

被告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 魯奐毅

訴訟代理人 陳彥文

吳嘉恩

莊志成律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國一百一十年九月三十日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾壹萬肆仟陸佰零捌元由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：原告向被告承租坐落於新北市○○區○○路○段○○○號二樓建物之每月租金，應於民國一百零九年二月一日起至一百零九年八月三十一日止，調整為每月新臺幣（下同）四十一萬六千一百八十九元。

二、陳述略稱：

(一)緣原告向被告承租其所有而坐落於新北市○○區○○路○段○○○號之建物，供作經營「美麗新廣場淡海館」之百貨商場，爰原告向被告承租「一○三淡建字第○○五二五號建

01 照」規劃建築之影城棟二樓（含）以上空間，即門牌地址
02 「新北市○○區○○路○段○○○號二樓」，並將租賃物作
03 為經營電影院「美麗新淡海影城」（下稱系爭影城）之用，
04 原告與被告雙方簽訂「淡海影城租賃契約書」（下稱系爭租
05 約）在案。

06 (二)嗣因系爭影城受不可預料之嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)
07 (下稱系爭疫情)影響及防疫指揮中心之各項防疫指示，已
08 致原告無營業收入可供存續，文化部更確認電影院已呈現歇
09 業狀況，一百零九年一月六日衛生福利部疾病管制署（下稱
10 疾管署）首次發布新聞稿，提醒國人注意系爭疫情；一月二
11 十日疾管署正式成立「嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指
12 揮中心（下稱疫情指揮中心）」，我國正式進入防疫期間。
13 疫情指揮中心為求國人健康安全，採取「超前部署」，國人
14 應疫情指揮中心之要求，避免室內擁擠之群聚情況。一月二
15 十九日，疫情指揮中心為避免長時間且近距離之人潮擁擠現
16 象，將增加呼吸道傳染病之傳播風險，要求集會活動均需採
17 取疫情指揮中心所要求之防疫措施，鄭重呼籲國人免除不必
18 要之外出活動，並需嚴格維持室內一點五公尺以上之社交安
19 全距離，室內座位亦需保持梅花型座位，拉大間隔（如同法
20 院旁聽席）。惟電影院的映演特性，是在狹窄密閉空間內，
21 數百人以緊鄰座位的方式，一邊飲食，一邊共同觀看電影。
22 因此，電影院之傳統營業及消費模式，完全違反疫情指揮中
23 心所要求之避免群聚、保持社交距離等要求。戴口罩、不飲
24 食、梅花座等觀影措施，大幅降低消費者購票觀賞電影之意
25 願。三月以後，因世界電影大國美國遭遇空前大規模疫情，
26 各州採取封城禁止人民出遊的限令，致使美國電影供應商拒
27 絕先將熱門強檔電影在美國以外之地區首映。至此，我國電
28 影院除原本國內客群已急速下降，更陷入無國外重量熱門新
29 片可放（例如「花木蘭」、「○○七系列」及其他知名的超
30 級英雄系列電影均延遲放映）之窘境，雪上加霜，已近無人
31 願意走進電影院之慘景。一百零九年四月十日，電影院之中

01 央主管機關文化部，正式發布新聞稿，確認電影院至此已無
02 法維持正常營運，電影院現況等同「視同歇業」、「等同歇
03 業」。原告一百零九年二至六月各項固定支出龐大，但收入
04 微薄，已呈現大幅赤字，加上原告公司之現金呈現大量流出
05 狀態，長此以往將有難以存續而無法繼續照顧公司員工十七
06 人暨家庭生計。

07 (三)又依租賃物所在地即本公司淡海影城之銀行存摺足以顯示，
08 自一百零九年二月起，原告每月現金均呈現不足狀態，每下
09 愈況，需由母公司及股東每月不斷挹注大量現金，才得勉強
10 支撐。說明如下：

11 (1)一百零九年二月，原告支付租金前，現金僅餘一百五十一
12 萬二千七百五十九元，無法支應租金二百零八萬零九百四
13 十三元，須賴母公司匯入一百八十萬元，才能給付租金；
14 同月十日支付同仁薪資前，現金又僅剩一百一十九萬四千
15 二百一十五元，仍需母公司匯入一百五十萬元，勉強給付
16 同仁薪資。

17 (2)一百零九年三月，原告支付租金前，現金僅餘十六萬零五
18 百一十元，無法支應租金二百零八萬零九百四十三元及八
19 十一萬七千九百六十二元之薪資，仍需靠母公司匯入三百
20 三十萬元，方能渡過難關。甚且當月另需母公司再挹注二
21 百四十萬元，始可維持基本運營。總計當月缺口至少五百
22 七十萬元以上。

23 (3)一百零九年四月，原告支付租金前，現金又僅餘二十二萬
24 二千元，仍無法支應租金二百零八萬零九百四十三元及七
25 十萬四千三百六十七元之薪資，最終仍靠母公司匯入四百
26 二十萬元，方能渡過難關。

27 (四)本件原告與被告就租賃物訂立系爭租約，縱有約定租賃期
28 間，惟有非契約成立當時所得預料，因不可歸責於當事人之
29 事由，而依其原有效果顯失公平之情事，法院仍得依情事變
30 更原則加以公平裁量，爰依民法第二百二十七條之二規定提
31 起本件訴訟，請求減少一百零九年二月一日到一百零九年八

01 月三十一日的租金，請求的額度就是希望只付百分之二十的
02 租金。

03 (五)又財政部國有財產署、臺北市政府及新北市政府，均對轄下
04 所屬之公有不動產租金減收，顯已蘊涵為因應新型冠狀病毒
05 肺炎，減租為合理分配當事人間風險及彌補不可預見損失之
06 具體做法。各級政府機關固有公法人之身分及地位，惟有關
07 公有財產之出租，則向來被視為公法人之私經濟行為，是以
08 各級政府於公有不動產之出租者身分，實與一般參與租賃市
09 場之人民無異，並非僅有公共行政目的。因此，既有出租人
10 選擇降租作為因應系爭疫情之作法，顯然此一措施實有助承
11 租人及出租人之法律關係，趨於公平之結果

12 (六)被告宏泰人壽保險股份有限公司為壽險公司，原本主管金融
13 監督管理委員會（下稱金管會）對壽險業之不動產出租報酬
14 率原有最下限之要求。但為因應系爭疫情所產生之影響，
15 金管會已放寬最低收益率標準，使壽險業得自行評估調降承
16 租戶租金，適用期間至一百一十年六月三十日為止。況依新
17 聞報導，被告亦有對其他承租人有降租之實際紓困作法，乃
18 原告所求，並非被告承租人之特例。被告拒絕原告之降租請
19 求，已使原告處於無以為繼之狀態，不符系爭疫情肆虐下之
20 雙方當事人公平狀態，原告因不可抗力之系爭疫情傳染風險
21 及防疫指揮中心所為之防疫要求，導致租賃物營收出現嚴重
22 衰退，此為雙方締結租賃契約時所無法預測之重大變化。原
23 告已兩次發函相對人請求協商防疫期間之租金，但遭被告書
24 面回覆嚴詞拒絕。自系爭疫情擴散以來，系爭影城之來客觀
25 影人數產生雪崩式下滑，致使原告之營收大幅衰退，幾近無
26 以為繼，每月現金呈現淨流出狀態，迄今難以止血。惟原告
27 公司仍有諸多員工生計需要維持，迄今均未採行資遣裁員或
28 無薪假之措施，原告亦從未對所屬員工有任何欠薪或產生勞
29 資行為爭議，實屬苦撐當中。

30 (七)原告與被告之間的系爭租約本來就包括抽成的部分，所以原
31 告都會提供被告營業收入報表，如同被告亦能提出被證十六

01 之原告營業收入報表，原告並提出原證四銀行帳戶資料核
02 對。原告有辦法投資新莊宏匯廣場再開新的分公司，也是因
03 為除了被告以外的房東，對原告有租金上的優惠及支持。原
04 告主張之降租比例考量依據，以電影票房收入跟全國票房收
05 入下降幅度在一百零九年二到六月營收下降最多到百分之八
06 十六點一三，所以才會主張用百分之八十來降租。

07 (八)系爭租約就租金之給付，採「最低保證租金」（下稱包底租
08 金）及「營業額抽成租金」（下稱抽成租金），不影響原告
09 依民法第二百二十七條之二請求調整租金，更非基於營收風
10 險所為之合理公平分配。查被告稱系爭租約第四條已將租金
11 區分成「包底租金」及「抽成租金」，則可見兩造顯已就營
12 收風險預作合理分配，被告收取「包底租金」並未顯失公
13 平，並稱本次系爭疫情已屬社會常態風險，為兩造締約時所
14 得預見，且對我國內部消費需求之影響甚微，未超過租約原
15 有效果足以承受風險，不屬情事變更云云。然系爭租約採
16 「固定給付租金」及「抽成租金」之雙重租金架構，目的是
17 單純使被告出租人可以獲得更多的租金收入，並非對雙方公
18 平合理之機制。查本件租賃契約第四條約定，雙方按當年度
19 「包底租金」加計「抽成租金」，計算系爭租約之租金總
20 額。而抽成租金計算方式為：當年度影城之實際營業額超過
21 一億四千萬元（未稅）部分乘以固定抽成率百分之二十；原
22 告分租第三人所收取租金則按百分之五十比例平均拆分。依
23 系爭租約第四條前後文義可知，所謂當年度「包底租金」，
24 係指相對「抽成租金」而言，亦即被告除了當年度一定可以
25 收取的「固定給付租金」外，如果原告的營業收入超過一定
26 標準，被告可以再額外收到第二筆租金收入。就該約定之經
27 濟實質意義，此乃訂約當時，被告對於原告如有營運日漸步
28 上軌道，且營收隨之增加時，被告可以再透過「抽成租金」
29 方式之約定，獲得更多的租金收益。換言之，「抽成租金」
30 是以保障出租人即被告為目的，使原告作為承租人，除了按
31 月必須負擔的固定租金以外（俗稱包底租金，使出租人獲得

01 保障收益)，被告作為出租人尚可以分享原告的營業收入，
02 使出租人可以獲得更多的抽成租金。此制度並非為保障雙方
03 公平合理為出發點，而係單純使被告出租人可以獲得更多的
04 租金收入為目的。因此，在系爭租約第四條所定之「固定給
05 付租金」及「抽成租金」的雙重租金架構下，雙方當事人的
06 締約基礎及考量，係反映於「固定給付租金」。至於「抽成
07 租金」，僅係單方保障被告出租人的機制，無涉當事人雙方
08 之公平合理的處理機制。

09 (九)原告確有營收大幅下降之事實，查原告與被告之系爭租約第
10 四條約定，原告除須按月給付被告包底租金外，尚須於符合
11 一定條件時，以年度為單位，給付抽成租金。故雙方亦於系
12 爭租約第四條第三項第五款約定，原告應交付年度營業額之
13 會計資料，此為被告提出被證十六之依據。據此，原告再提
14 出一百零九年一月至十二月營業收入（含票房收入及販賣部
15 收入，原證十四）以供比較，確證原告確有營收鉅降之事
16 實。經查，對照被證十六及原證十四，可知：

17 (1)原告於一百零八年二月之營業收入（含影片收入及販賣部
18 收入，以下均同），計九百八十二萬一千七百二十一元；
19 一百零九年二月則為三百五十四萬四千三百四十五元，一
20 百零九年二月僅為一百零八年二月之百分之三十六點一。

21 (2)原告於一百零八年三月之營業收入，計九百八十二萬六千
22 八百三十六元；一百零九年三月則為一百八十五萬一千一
23 百五十一元，一百零九年三月僅為一百零八年三月之百分
24 之十八點九，亦即一百零九年三月之營業收入，不足去年
25 同期五分之一。

26 (3)原告於一百零八年四月之營業收入，計一千三百四十八萬
27 一千七百六十四元；一百零九年四月則為六十五萬二千五
28 百九十八元，一百零九年四月僅為一百零八年四月之百分
29 之四點九，亦即一百零九年四月之營業收入，不足去年同
30 期二十分之一。

31 (4)原告於一百零八年五月之營業收入，計一千二百四十九萬

01 二千五百五十六元；一百零九年五月則為九十八萬一千一
02 百零七元，一百零九年五月僅為一百零八年五月之百分之
03 七點九。

04 (5)原告於一百零八年六月之營業收入，計一千三百五十五萬
05 四千一百八十九元；一百零九年六月則為一百零三萬零一
06 百九十七元，一百零九年六月僅為一百零八年五月之百分
07 之七點六。

08 (6)綜上，以上數據所呈現之票房收入跌幅，係我國電影院產
09 業歷史上前所未見，絕非被告泛稱的社會常態風險。單單
10 依照上開營業收入金額比較，在系爭疫情出現及疫情指揮
11 中心提醒國人採取避免室內群聚之防疫作法後，原告之營
12 業收入就完全呈現直落式之下降。僅僅差距一年，同一個
13 月份，竟可以有數十倍之收入差距。系爭疫情出現及後續
14 防疫措施（尤其是避免室內群聚部分）已顯逾雙方締結契
15 約時所得認知之基礎或環境，而難有預見之可能性，構成
16 最高法院歷次判決所揭示之情事變更意旨。

17 (十)原告投入宏匯廣場營運與是否適用情事變更之法理無關，被
18 告泛稱原告持續投入資金建設並營運新莊宏匯廣場，故難認
19 原告存在受有疫情之影響致經營困難情形云云。惟查：

20 (1)依被告自行提出之補充協議書第一條，原告公司同意由美
21 麗新娛樂股份有限公司淡海分公司繼受租賃契約之權利義
22 務，則本件租賃契約自應單就「淡海分公司」之盈虧情況
23 而為論斷，被告以本案無關之新莊宏匯廣場逕為指摘，顯
24 為引喻失當。

25 (2)退步言之，依最高法院對情事變更原則所揭櫫之法理，情
26 事變更原則係：「…為因應情事驟變之特性所作之事後補
27 救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效
28 果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，
29 因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變
30 動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依
31 情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險

01 及不可預見之損失」，乃情事變更原則係在處理當事人之
02 間，有無顯失公平之問題，並未以原告是否營收獲利或虧
03 損為判斷要件，被告企圖就此混淆焦點，至非所宜。

04 (3)再退萬步言，原告籌設新莊宏匯廣場即原告新莊分公司，
05 屬原告集團內長期重大營運投資計畫，相關營運架構，執
06 行過程，及各期資源投入預作規劃，並非僅數月或數日即
07 可完成。原告縱在一百零九年七月六日為配合新莊宏匯廣
08 場營運，向臺北市政府申請設立新莊分公司，此亦係原告
09 基於長期擬定計畫之預定行為，更與本次疫情對電影院產
10 業影響是否構成情事變更一事無關。

11 (4)承上所述，情事變更原則於調整契約給付之審查時，本應
12 以系爭個案及契約基礎之公平狀態為出發，並非獲利豐富
13 之公司就不能主張及適用民法第二百二十七條之二規定，
14 惟為免被告公司續對原告之財務狀況屢以無關情事變更原
15 則適用之指摘，提出原告公司經會計師查核簽證之一〇八
16 年度財務報表內之權益變動表，足證原告公司在一〇八年
17 度及一〇七年度，尚仍處於虧損狀態，而非被告所稱之大
18 量獲利狀態。

19 (五)原告本次主張調降的是做為雙方締約基礎而約定的固定租
20 金，因系爭疫情的流行自無法預料也導致如原證十四所呈現
21 鉅額營業收入下降的結果，因此原告才會請求依照民法第二
22 百二十七條之二調降一百零九年二月至八月的固定租金。關
23 於被告主張原告還另外開設新莊分公司，因此還有資力盈
24 餘，但新莊店的開設原本就有在規劃中且該開設也得到房東
25 的支持，不像本件被告堅拒降租，至於被告前次主張不知道
26 為什麼新聞會報導被告公司有降租，原告也聲請法院函查保
27 險局確認被告公司是否有向該局申報對不動產承租戶緩繳或
28 展延或降租等具體行為。金管會覆函（參本院卷第三九九、
29 第四〇〇頁）只能說明被告沒有依照該函所附函釋規定申報
30 報核展延，尚不能證明被告公司沒有對任何房客有任何降租
31 的行為。

01 (㉔)關於被告否認原告淡海店營收受疫情影響，稱係新影城開幕
02 所影響，原告否認。被告所指其他家淡水的電影院和原告淡
03 海影城車程相距十五分鐘以上，且原告在淡海的影城的巨幕
04 廳，有「二十五公尺寬、十三點五公尺高」的超大螢幕，而
05 且原告在淡海影城每廳的最大來客數以第一廳為例可容納四
06 百六十人，其他廳也都有一百九十人至二百五十人的規模，
07 但淡水另一家影城是以小廳為主，也沒有巨型螢幕，因此對
08 觀賞電影的消費者來說，是不同的消費體驗，因此二家沒有
09 具備競爭的可比較性。

10 (㉕)本件調整租金的基礎法律關係是原告和被告間的系爭租約，
11 應與新莊宏匯廣場無關，其實今年新莊宏匯廣場一開幕就是
12 三級警戒，電影院不能營業。嚴重急性呼吸道症候群（下稱
13 SARS）與系爭疫情沒有可比較性，因為系爭疫情期間在一百
14 零九年二月以後所採取的要求室內不能群聚，以及其他避免
15 室外的群聚防疫措施，乃至於系爭疫情所引發在一百零九年
16 二月排隊數小時才能夠領口罩情況完全不同。回歸本件的締
17 約基礎從系爭租約內的保證租金跟抽成租金兩種模式可知被
18 告可以參與享受原告的獲利，因此締約基礎都是在考量影城
19 消費的越多越好的共識下所提出的租金約定。

20 (㉖)系爭疫情已逾雙方締約時所得認知之基礎或環境，難有預見
21 之可能，構成民法第二百二十七條之二情事變更之基礎。被
22 告陳稱系爭疫情流行之前，即有嚴重SARS之經驗，乃原告並
23 無締約時不能預見之風險云云，顯屬無稽。系爭疫情的防疫
24 措施，是以降低室內影城人數為目標，擴大人與人之間的安全
25 社交距離為手段，此種締約時無人能先預知的防疫措施，
26 對於雙方租賃契約締約及計算租金之基礎已有大幅更動。依
27 會計師查核簽證之營業收入報告書，一百零九年度的營業收
28 入遠遠少於一百零八年度，且自一百零九年二月起，呈現一
29 百零九年度的每一月份營收，都比一百零八年同期月份為
30 少。換言之，有疫情、沒有疫情的年份、月份，營收明顯有
31 別，疫情確實對原告之營業額之降低，有正向關聯及因果關

01 係，如謂不受疫情影響，顯屬虛言，亦不符經驗法則。但如
02 今被告租賃物之市場價值，不減反增，享受不動產增值之利
03 益，且被告對該不動產租賃收益仍受「包底租金」之保障，
04 顯然僅有原告單獨受前所未見之疫情、防疫政策及手段影
05 響，導致不公平之情事。

06 (五)從原告所提出建物騰本可見被告公司沒有任何抵押的債務也
07 沒有貸款的壓力，原告有提出內政部的不動產價格指數的說
08 明，在裡面凸顯在系爭疫情後，不動產價格是往上的，而原
09 告承受營運的衰退極為顯著，故請考量情事變更調降租金。
10 另被告所提出法院其他判決均不是針對電影院行業，因此個
11 案不同尚無可比較性。

12 三、證據：聲請向金管會保險局函詢，並提出租金支票簽收條影
13 本一件、民事裁判費試算結果一件、民事裁判費臨時收據影
14 本一件、增補協議書影本一件、建物騰本一件及下列證據及
15 附件為證：

16 原證一：系爭租約影本一件。

17 原證二：系爭疫情因應指引一件。

18 原證三：文化部新聞稿一件。

19 原證四：原告分公司之往來銀行存摺紀錄影本一件。

20 原證五：財政部國有財產署新聞稿一件。

21 原證六：臺北市政府產業發展局新聞稿一件。

22 原證七：臺北市政府產業發展局新聞稿一件。

23 原證八：有關臺北市政府降租受益業者新聞稿一件。。

24 原證九：新北市政府因應系爭情影響提供市有不動產租金優惠措
25 施新聞稿一件。

26 原證十：金管會新聞稿一件。

27 原證十一：有關被告對其他承租人降租之新聞稿一件。

28 原證十二：原告請求降租存證信函影本一件。

29 原證十三：被告公司函影本一件。

30 原證十四：原告淡海影城一〇九年各月營業收入明細一件。

31 原證十五：調降租金協議書影本一件。

- 01 原證十六：調降租金增補協議書影本一件。
- 02 原證十七：原告一〇八年經會計師簽證財務報表之權益變動表一
03 件。
- 04 原證十八：網路新聞報導一件。
- 05 原證十九：原告一〇八年度會計師查核報告一件。
- 06 原證二十：原告一〇九年度會計師查核報告一件。
- 07 原證二一：內政部最新住宅價格指數報導一件。
- 08 附件一：最高法院一〇三年台上字第三〇八號民事判決一件。
- 09 附件二：最高法院九十三年台上字第二四四六號民事判決一件。
- 10 附件三：最高法院八十六年台上字第二七五六號民事判決一件。
- 11 附件四：最高法院一〇一年台上字第二一〇〇號民事判決一件。
- 12 附件五：最高法院一〇九年台上字第二五九九號民事判決一件。
- 13 附件六：臺灣高等法院一〇九年度重上字第二二〇號民事判決一
14 件。
- 15 附件七：臺灣高等法院臺中分院一〇六年上字第三六三號民事判
16 決一件。
- 17 乙、被告方面：
- 18 一、聲明：原告之訴駁回。
- 19 二、陳述略稱：
- 20 (一)被告與原告間訂有一百零四年十一月十日之系爭租約，嗣又
21 簽訂一百零五年六月八日「協議書」及「淡海影城租賃契約
22 書」並辦理公證、一百零七年七月二十日補充協議書、一百
23 零八年三月二十日補充協議書。
- 24 (二)兩造就租金之計算約定如系爭租約第四條所示，被告需支付
25 包含「包底租金」及「抽成租金」：
- 26 (1)「包底租金」係指當年度原告「至少」應給付被告之租金
27 數額，兩造約定系爭租約之租賃期間自一百零七年十二月
28 八日至一百二十二年十二月三十一日止，一百零九年一月
29 一日開始為第二租賃年度，依系爭租約第四條第二項所示
30 每坪每月租金六百五十元，故原告於一百零九年度應給付
31 包底租金為每月一百九十八萬一千八百五十元，再加計百

01 分之五營業稅後每月應付被告二百零八萬零九百四十三元
02 (計算式： $650\text{元}\times 3049\text{坪}=1,981,850\text{元}$ ； $1,981,850\times 1.05$
03 $\div 2,080,943\text{元}$ ，小數點下四捨五入)。

04 (2)「抽成租金」係指當年度原告經營影城之實際營業額(含
05 電影放映本業之門票收入、零售販賣收入及其他任何乙方
06 於本租賃標的之銷貨收入)超過一億四千萬元(未稅)之
07 部分乘以固定抽成率百分之二十後應給付被告；如被告分
08 租予第三人所收得之租金，則按百分之五十比例平均拆
09 分。

10 (三)惟查，原告目前僅按系爭租約支付每月包底租金二百零八萬
11 零九百四十三元，就抽成租金部分，其以影城於一百零八年
12 間營業收入未達一億四千萬元為由而免予支付被告。另就兩
13 造約定於系爭租約第七條行銷及商業活動條款，關於原告應
14 發行、贈送海都社區會員卡予住戶一事，原告亦未履行。我
15 國早於九十二年即具有與本次系爭疫情相似之SARS防疫經
16 驗，且隨著幾十年來全球化及科技發展，全球規模之傳染病
17 已屢見不鮮，實已構成現今社會之常態風險，從而本次系爭
18 疫情尚非於兩造締約時難以預見；又系爭影城之營收來源主
19 要為國內消費需求，惟本次系爭疫情於我國內部消費需求之
20 影響甚微，且政府亦已推行各式紓困及振興方案，減緩各行
21 業所受衝擊，故本次系爭疫情實未超過系爭租約原有效果足
22 以承受之風險範圍，難認有情事變更原則之適用

23 (四)本次系爭疫情雖遍及各國，惟兩造締結系爭租約之目的在於
24 供原告經營系爭影城，且觀諸系爭租約第七條第一項可知，
25 被告在淡海新市鎮進行不動產投資，打造海洋都心一期至三
26 期等大型建案，並於海洋都心建案之住宅區旁另規劃設置商
27 業區，其包含美麗華淡海商場及原告承租之影城，顯見系爭
28 影城於訂約當時即已預設主要客群為淡海新市鎮及周邊地區
29 之消費者，商業區主要之收入來源為我國內部消費需求，故
30 本次系爭疫情所造成之情事變更，是否有超過契約原有效果
31 足以承受之風險範圍，實應以本國內因疫情所受影響為判斷

01 基準。而我國內部消費需求確實未因系爭疫情受到嚴重影
02 響，惟我國曾於九十二年經歷SARS疫情，故本次防疫意識超
03 前各國，直至一百零九年八月三十一日為止，我國確診案例
04 僅四百八十八人，且多數為自境外移入之病例，而本土案例
05 更僅有五十五人，且於同年四月十二日起即無任何本土確診
06 案例，故我國疫情顯非重大。

07 (五)原告固稱被告拒絕原告之降租請求，已使原告處於無以為繼
08 之狀態，不符雙方當事人公平狀態云云。惟觀諸系爭租約第
09 四條第一項及第五條第一項等約定可知，系爭租約就原告應
10 給付被告之租金，係依照原告當年度營業額之多寡進行核
11 算，如系爭影城當年度營運收益良好，當年度營業額超過一
12 億四千萬元部分即應計算抽成支付予被告，如營運收益不如
13 預期，原告亦同意至少支付「包底租金」與被告。依前所述
14 契約內容，原告實已就承租系爭影城所需承擔之成本、營運
15 風險進行縝密之估算，系爭租約與一般採取每月固定租金金
16 額之租賃契約顯不相同，從而兩造既已於系爭租約中對於營
17 收風險預作公平分配之約定，被告依系爭租約之約定收取
18 「包底租金」，應未構成顯失公平，難認本件屬情事變更。

19 (六)原告於一百零九年七月設立登記新莊分公司，並於新北市新
20 莊區「宏匯廣場」設有宏匯影城，於原告主張之降租期間，
21 仍持續投入資金參與宏匯廣場影城之設置，顯見其公司營運
22 未受疫情嚴重影響，並無原告所稱處於無以為繼之狀態，原
23 告主張應非可採。原告主張於一百零九年二月至六月間因受
24 疫情影響，導致營業收入對比一百零八年同期下降許多而有
25 虧損之情形，並須自母公司及股東挹注資金始得支付租金及
26 員工薪資等支出云云。惟查，原告以「淡海分公司」經營系
27 爭影城，嗣於一百零九年七月六日向臺北市政府申設「新莊
28 分公司」，該新莊分公司即係為配合新北市新莊區「宏匯廣
29 場」內所設宏匯影城營業而成立，並有相關百貨試營運新聞
30 可稽。然而影城之設置並非一朝一夕即可完成，原告於「宏
31 匯廣場」一百零九年七月開幕前，即已準備在該百貨設立新

01 影城，暨於一百零九年七月六日設立新莊分公司並持續招募
02 宏匯影城員工，顯然原告對於疫情仍採樂觀態度而持續投入
03 資金於建置新設影城上，難認原告於一百零九年二月至八月
04 間有受疫情影響導致經營困難之情形。

05 (七)原告雖稱系爭影城因系爭疫情有營收下降之情事，並提出票
06 房收入下降之數據，又稱其淡海分公司於一百零九年二至六
07 月之固定支出龐大，已虧損二千零五十萬四千二百二十一
08 元，其銀行帳戶內每月現金不足，尚須仰賴母公司及股東挹
09 注現金等語。經查，系爭疫情對於我國所生影響，相較世界
10 上各國而言，影響尚非重大，我國自一百零九年五月起國內
11 疫情趨緩，同年六月七日起已擴大鬆綁生活防疫規範，從事
12 各項日常及休閒活動將不再受限於人數規範，高鐵、電影院
13 等亦開放飲食，消費人潮逐漸回流。惟因疫情尚未完全結束
14 之故，且兩造就抽成租金亦係以每一租賃年度進行結算，本
15 件自不得僅以原告之淡海分公司於一特定短時期內之收入，
16 一概論以如按原契約約定支付租金將有顯失公平之情形，至
17 少應以原告於一百零九年度之營收來判斷，始為妥適。又原
18 告淡海影城營業收入是否均有全部匯入至如原證四所示之臺
19 灣新光商業銀行內湖分行帳戶內，仍未可知，況依其關係企
20 業「美麗華實業股份有限公司」名下至少有二個銀行帳戶之
21 情形，被告不免懷疑原告公司另有開設其他銀行帳戶使用
22 中，再以原告亦未提供其他證據資料，可供比對原告過往與
23 今年同期營收變化、原告營收下降是否確因受到疫情影響等
24 情，難認原告所述為真，原告之訴應予駁回。

25 (八)原告就其一百零八年度大量獲利情形恣置不論，且被告亦未
26 保證原告每月獲利，詎原告一遇短時期內虧損即主張租金應
27 調降為原約定租金之兩成，顯非公平合理：

28 (1)系爭租約約定每月租金（含稅）為二百零八萬零九百四十
29 三元，原告現請求一百零九年二月至八月，共七個月之租
30 金調整為每月四十一萬六千一百八十九元，僅為原租金之
31 兩成。

01 (2)如依原告先前向被告提出之淡海分公司一〇八年營業收入
02 報表，其一〇八年營業收入合計為一億一千四百八十二萬
03 五千四百三十三元，如以其本年度每月平均支出約五百七
04 十四萬元來推估原告一〇八年度營業利益，推估約為獲利
05 四千五百九十四萬元【計算式：114,825,433 - (574萬x
06 12個月) = 4594萬元】，應足以支應原告於一百零九年度
07 之虧損。況且本件租約本即無約定保證原告每月均有獲利
08 亦未約定原告虧損時即應減免租金，原告應不得以短
09 時期內有虧損出現，即任意要求被告減免八成租金。

10 (九)原證四銀行往來存摺紀錄只是顯示原告繳納租金以及美麗新
11 興業股份有限公司匯入款項的證據，並無法確認原告的營業
12 收入到底為何，原告既然主張在一百零九年二月到六月之間
13 有虧損入不敷出的狀態，何以還能在一零九年七月去設立新
14 的新莊分公司，顯見原告的收入有可能不會顯示在如原證四
15 所示之銀行帳戶內，且被告認為縱使其他房東有減租，也與
16 原告開設新的分公司並無關聯，因為原告在新莊宏匯廣場要
17 設置新的影城前期，必定要支出大量金錢，豈有可能因為部
18 分房東減租的關係就能完全支應龐大開銷，被告認為原告之
19 說詞並非合理。關於原告一百零八年度財產所得資料清單，
20 並沒有原告出售電影票及其他銷售的收入。被告經詢問相關
21 承辦部門並無對其他房客減租的事情，而且也在搜尋網路上
22 關於減租的消息來源，對於原告所提原證十一新聞內容，被
23 告也沒有頭緒。

24 (十)原告主張投資新莊宏匯廣場跟本件沒有太大關係，但是被告
25 認為原告在其所稱的疫情衝擊營收顯著降低之情形，仍有餘
26 力投資新莊宏匯廣場開設新的電影院，顯見本次疫情對其營
27 運並無造成太大衝擊，並不符合情事變更原則所謂之重大影
28 響，另外關於原告所主張其他房東也有降租等語，被告認為
29 本件所要考量的是在此疫情下依照原合約履行時是否顯失公
30 平，而不是要考量顯然與兩造間系爭租約條件不同的其他契
31 約。至於針對原告提出的原證十四即一百零九年營業收入報

01 表，該報表顯示一百零九年七月間原告的營收就回復到五百
02 萬元，而原告請求針對一百零九年二月到八月間租金調降並
03 非合理，另外被告也認為原告營業收入驟降之原因並非疫情
04 所導致，而是因為在一百零八年七月間淡水另有開幕新的影
05 城而導致客源被瓜分，所以在原告先前提供給被告的一百零
06 八年營業收入報表（即被證十六）才會顯示新開幕之前期收
07 入上看至一千多萬元，及至一百零八年八月新影城開幕後持
08 續驟降至八百萬元至五百萬元不等。

09 (四)依原告所提供被告之一〇八年度營業收入報表（即被證十
10 六）可知，原告自一百零七年十二月十一日正式營業以來，
11 因為屬於淡水地區第一家大型連鎖電影院開幕、民眾嘗鮮即
12 開幕優惠之效應，吸引大批淡水地區民眾及遊客進入消費，
13 而於一百零八年二月間開始營業收入大增，嗣因淡水禮萊國
14 賓影城於一百零八年七月二十八日開幕後，原告一百零八年
15 八月營收即呈現大幅下滑之趨勢，及至一百零九年一月為
16 止，原告於疫情發生前之營收水準在五百萬元左右。再觀諸
17 原告所提供之一百零九年營業收入報告（即原證十四），顯
18 示一百零九年七月間原告之營收就回復達五百萬元，顯然疫
19 情對於原告之影響甚為短暫有限，原告以短期內營業收入減
20 少，遽主張情事變更，顯非合理。再者導致原告營業收入減
21 少之原因可能有多端，未必係因為疫情關係導致原告之營收
22 下降，如系爭租約第七條行銷及商業活動條款，原告應發
23 行、贈送海都社區會員卡與住戶一事，原告從未發行；淡水
24 地區出現其他新的影城等等，原告推說係因系爭疫情影響其
25 營業收入云云，請求酌減租金，實難認合理。查系爭租賃乃
26 被告為原告量身而定，被告為此投入巨額資金（參系爭租約
27 第三條約定），而就系爭疫情之發生，被告並無因此獲得任
28 何利益，原告恣意主張情事變更，拒繳租金，進而請求調整
29 租金，兩相比較，原告之主張，反而有顯有失公平之虞，原
30 告請求調整租金，非有理由。且原告乃有經驗之經營者，原
31 告於締約時自當已詳為營運風險評估，今以系爭疫情之發生

01 請求調整租金，顯已違誠實信用原則，亦已違契約嚴守之原
02 則，任意毀棄雙方之承諾，應非可採。

03 (㉔)金管會覆函（參本院卷第三九九、第四〇〇頁）顯示被告沒
04 有對其他承租戶降租，有降租的話就會去申報。定期租賃應
05 該不適用情事變更原則，以前也有SARS疫情發生，疫情不能
06 算是不可預料的，這個疫情縱然有影響，期間也很短，縱然
07 是在疫情剛發生的時候，政府並沒有像國外的封城或禁止社
08 交活動，如果疫情真的這麼有影響，原告怎麼會又另外開一
09 間影城，而且還有徵人廣告。被告認為本件是有期限的租賃
10 契約，沒有民法第二百二十七條之二的適用。縱然本件有情
11 事變更，但是否符合情事變更的要件，應該由主張情事變更
12 的承租人盡舉證責任。

13 (㉕)原告提出原證十九、原證二十營業經會計師查核之營業收入
14 報表，稱一百零九年二至八月之營業收入較一百零八年二至
15 八月之營業收入鉅額下降（原告稱下滑幅度高達百分之七十
16 八），而主張確有情事變更之情事云云，惟查，上開查核報
17 告僅檢附封面一張、目錄一張、會計師查核報告一頁、還有
18 原告自編之營業收入報告一張，除此之外，並未檢附任何實
19 際營業收入會計憑證及支出會計憑證，無法比對會計師之查
20 核報告內容之真實性，故原證十九及原證二十，不足以認定
21 原告於一百零九年二至八月之實際營業收入狀況為何，非得
22 據以認定原告確實因系爭疫情之爆發，而導致其營業額下滑
23 及狀況，況且原告於起訴時主張其於一百零九年二至六月間
24 支出大於營收、虧損二千零五十萬四千二百二十一元（參本
25 院卷第十七頁），被告乃一再要求原告提出完整會計報表，
26 以佐證其淡海分公司之營收、支出、虧損數據之真實性，詎
27 原告亦僅提出一百零七年、一百零八年度全公司之權益變動
28 表等不完整資料，以示其於一百零七年、一百零八年處於虧
29 損狀態，嗣原告又僅提出原證十九、原證二十之一百零八
30 年、一百零九年營業收入報表，惟上開資料仍無法確認其於
31 一百零九年間損益情形是否確如原告所述之情形，是以，原

01 告稱依原證十九及原證二十之營業報告，而主張本件有情事
02 變更原則之適用，尚非有理。

03 (四)系爭契約將租金區分為「包底租金」、「抽成租金」，若營
04 運狀況不佳，則原告僅須依「包底租金」支付租金，顯見兩
05 造於締約時，已就營收風險預作公平合理之分配，此與一般
06 採取每月固定租金金額之租賃契約，顯不相同。查原告雖主
07 張系爭疫情之發生，非其立約當時所能預見，但原告絕
08 不能主張承租後「有可能營運不佳」，非其立約當時所能預
09 見，而如上所陳，「包底租金」之收取，乃係以原告承租
10 後，營運狀況不佳之情況所設定之租金金額，故系爭疫情之
11 發生縱如原告所稱致其營運狀況不佳，亦難認係屬情事變更
12 (因承租後，營運狀況有可能不佳，顯非原告簽約時所不能
13 預見)，故本件應無情事變更原則之適用。本案被告已經依
14 系爭租約提供合於使用目的之租賃物給原告，且系爭影城之
15 不動產價值並未減損，雙方所約定之租金仍符合市場價值，
16 而被告為出租給原告投入巨額資金，自是希望藉由租金之收
17 取，以平衡支出，若租金金額收入減少，被告將遭受無法彌
18 補之損失，原告僅考量自己營業額減少，未慮及原告為出租
19 系爭影城已支出巨額資金，亦未考慮被告並無因系爭疫情之
20 發生而獲得任何不預期之利益，恣意主張情事變更，拒繳租
21 金，進而請求調整租金，兩相比較，原告之主張，對被告反
22 而有顯失公平之虞，原告請求調整租金，非有理由。

23 (五)原告主張不動產價格往上升，然系爭租賃標的是否價格有上
24 升其實被告存疑，縱然有上升原告也沒有舉證上升是因為系
25 爭疫情產生的關係。兩造間另件判決租賃標的物是在同一個
26 地方，一個影城，一個是百貨，原告稱被告提出相關判決不
27 是相關行業，但是否要調整租金其實法理概念判斷基準都相
28 同，系爭疫情發生後政府有紓困措施，也會減輕原告所稱因
29 系爭疫情所生的損失。

30 三、證據：聲請函查原告各類所得資料清單，並提出SARS及系爭
31 疫情確診人數統計圖表一件、本院一一〇年度北重訴字第二

- 01 號民事判決一件及下列證據及附件為證：
- 02 被證一：一百零五年六月八日協議書及淡海影城租賃契約書影本
03 各一件。
- 04 被證二：一百零七年七月二十日補充協議書影本一件。
- 05 被證三：一百零八年三月二十日補充協議書影本一件。
- 06 被證四：九十二年五月十日行政院SARS防治及紓困委員會醫療及
07 疫情組新聞稿一件。
- 08 被證五：新型流感(H1N1)之相關資訊一件。
- 09 被證六：中東呼吸系統症候群冠狀病毒(MERS)之相關資訊一件。
- 10 被證七：系爭疫情本土確診案例圖表一件。
- 11 被證八：一百零九年四月一日疾管署新聞稿一件。
- 12 被證九：一百零九年四月三十日疾管署新聞稿一件。
- 13 被證十：一百零九年五月二十七日新聞稿一件。
- 14 被證十一：一百零九年八月八日新聞稿一件。
- 15 被證十二：原告公司之商工登記公示資料查詢一件。
- 16 被證十三：宏匯廣場試營運之新聞稿一件。
- 17 被證十四：人力銀行求職頁面截圖一件。
- 18 被證十五：美麗華實業股份有限公司一〇八年度所得資料清單影
19 本一件。
- 20 被證十六：原告公司淡海分公司一〇八年度營業收入報表。
- 21 被證十七：臺灣高等法院臺南分院九十六年度重上字第四十九號
22 民事判決一件。
- 23 附件一：本院一〇九年度北簡字第一〇二七五號民事簡易判決影
24 本一件。
- 25 附件二：本院一〇九年度北簡字第一六四五〇號簡易判決影本一
26 件。
- 27 附件三：本院一〇九年度重訴字第六〇三號民事判決影本一件。
- 28 丙、本院依原告申請函詢金管會保險局，並依職權調閱原告一〇
29 八年度財產所得資料清單。
- 30 理 由
- 31 一、程序方面：按因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關

01 係所生之爭執涉訟者，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾
02 第一項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定
03 改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第四
04 百二十七條第二項第一款、第五項定有明文。經查，本件原
05 告起訴請求調整租金固屬民事訴訟法第四百二十七條第二項
06 第一款所定因建築物定期租賃關係所生之爭執涉訟，惟本件
07 訴訟標的價額經原告具狀陳報訴訟標的價額計算後高達一千
08 一百六十五萬三千二百七十八元（參本院卷第一六九頁），
09 已逾民事訴訟法第四百二十七條第一項所定五十萬元額數之
10 十倍以上，並經原告具狀聲請改依通常程序審理（參本院卷
11 第三〇七頁），故本院依前揭規定將本件裁定改用通常訴訟
12 程序，由原法官繼續審理（參見本院一百零九年十二月十日
13 言詞辯論筆錄，本院卷第三〇三頁）。

14 二、原告主張意旨略以：原告向被告承租其所有而坐落於新北市
15 〇〇區〇〇路〇段〇〇〇號之建物，並將建物二樓作為經營
16 系爭影城之用，雙方並簽訂系爭租約，嗣因系爭影城受系爭
17 疫情影響及防疫指揮中心之各項防疫指示，已致原告無營業
18 收入可供存續，文化部更確認電影院已呈現歇業狀況，嗣於
19 一百零九年四月十日，電影院之中央主管機關文化部，正式
20 發布新聞稿，確認電影院至此已無法維持正常營運，電影院
21 現況等同「視同歇業」、「等同歇業」。原告一百零九年二
22 至六月各項固定支出龐大，但收入微薄，已呈現大幅赤字，
23 加上原告公司之現金呈現大量流出狀態，長此以往將難以存
24 續而無法繼續照顧公司員工十七人暨家庭生計，本件原告與
25 被告就租賃物訂立系爭租約，縱有約定租賃期間，惟有非契
26 約成立當時所得預料之系爭疫情，因不可歸責於當事人之事
27 由，而依其原有效果顯失公平之情事，法院得依情事變更原
28 則加以公平裁量，爰依民法第二百二十七條之二提起本件訴
29 訟，請求系爭影城自一百零九年二月一日起至一百零九年八
30 月三十一日止，每月租金由包底租金二百零八萬零九百四十
31 三元調整為四十一萬六千一百八十九元等語。

01 三、被告答辯意旨則以：被告與原告間訂有一百零四年十一月十
02 日之系爭租約，嗣又簽訂一百零五年六月八日「協議書」及
03 「淡海影城租賃契約書」並辦理公證、一百零七年七月二十
04 日補充協議書、一百零八年三月二十日補充協議書，此等定
05 期租賃應不適用情事變更原則，另兩造就租金之計算約定如
06 系爭租約第四條所示，被告需支付包含「包底租金」及「抽
07 成租金」，惟原告目前僅按系爭租約支付每月包底租金二百
08 零八萬零九百四十三元，本次系爭疫情於我國內部消費需求
09 之影響甚微，且政府亦已推行各式紓困及振興方案，減緩各
10 行業所受衝擊，原告尚於系爭疫情期間開設新莊宏匯廣場，
11 故本次系爭疫情實未超過系爭租約原有效果足以承受之風險
12 範圍，難認有情事變更原則之適用，系爭租約與一般採取每
13 月固定租金金額之租賃契約顯不相同，兩造既已於系爭租約
14 中對於營收風險預作公平分配之約定，被告依系爭租約之約
15 定收取「包底租金」，並未因疫情額外獲有利益，應未構成
16 顯失公平，難認本件符合情事變更之要件，原告之訴應予駁
17 回等語置辯。

18 四、兩造對於下列事項並無爭執：(一)兩造簽訂系爭租約，就系爭
19 影城之租金約定有「包底租金」及「抽成租金」，「包底租
20 金」為每月二百零八萬零九百四十三元；(二)原告聲請向金管
21 會保險局函詢結果，針對系爭疫情，被告對不動產之投資，
22 並未以對不動產承租戶降租之理由向金管會保險局申請報核
23 展延即時利用期限。兩造爭執重點在於：(一)不動產定期租賃
24 是否適用情事變更原則？(二)系爭疫情是否構成情事變更？(三)
25 原告請求系爭影城自一百零九年二月一日起至一百零九年八
26 月三十一日止，每月租金調整為四十一萬六千一百八十九元
27 是否有據？爰說明如后。

28 五、按民法第四百四十二條規定：「租賃物為不動產者，因其價
29 值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期
30 限者，不在此限。」。次按契約成立後，情事變更，非當時
31 所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院

01 增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第二百二十七條
02 之二第一項定有明文。考其立法理由「情事變更原則為私法
03 上之一大原則，民事訴訟法第三百九十七條雖有明文，惟民
04 法除有個別具體之規定，例如二百五十二條、第二百六十五
05 條、第四百四十二條等外，尚乏一般性之原則規定，致適用
06 上易生困擾。目前實務上雖依誠實信用原則依民事訴訟法第
07 三百九十七條，為增、減給付或變更原有效果之判決。但誠
08 實信用原則為上位抽象之規定，究不如明定具體條文為宜。
09 爰參考民事訴訟法第三百九十七條之立法體例，增訂第一項
10 規定，俾利適用。」，由是可知，可知民法第二百二十七條
11 之二第一項規定之立法目的，乃係為補個別具體規定之不
12 足，故於民法債編第一章「通則」中為原則性之規定，屬
13 「情事變更原則」之原則性規定。再按情事變更原則為法院
14 依衡平法則裁判，除依契約性質（如期貨、一定期間供給契
15 約）或特約排除，均應適用。而是否情事變更，非全以物價
16 指數變動為根據，並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事
17 變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際
18 情形而定（最高法院一〇五年度台上字第一七一〇號裁判意
19 旨參照），又依上開法第二百二十七條之二第一項規定請求
20 增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不
21 可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因
22 而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生
23 之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以
24 判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難
25 認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院一〇四年度
26 台上字第二四一三號裁判意旨參照）。

27 六、經查：(一)如系爭租約之不動產定期租賃，不動產縱有價值昇
28 降之情形，依前揭民法第四百四十二條但書之規定，當事人
29 並不得因此等情事變更而聲請法院增減其租金，故原告主張
30 租賃標的物市場價值不減反增部分，不論是否屬實，應與本
31 件無關，但本件原告爭議重點在於認為系爭疫情構成情事變

01 更，係主張不動產價值昇降以外之情事變更，並不因系爭租
02 約為定期租賃契約即逕行排除民法第二百二十七條之二第一
03 項規定之適用，仍應審酌系爭疫情是否構成民法第二百二十
04 七條之二第一項情事變更之要件，被告辯稱定期租賃契約就
05 絕對不能適用情事變更原則，尚有誤會；(二)關於系爭影城之
06 營業收入狀況，原告提出一〇八年度及一〇九年度會計師查
07 核報告內容顯示，一百零八年二月至八月系爭影城之營業收
08 入，最高為一百零八年七月之一千四百一十三萬一千五百八
09 十六元，最低為一百零八年八月之八百七十一萬九千九百六
10 十三元，全年單月最高營業收入為一百零八年七月之一千四
11 百一十三萬一千五百八十六元，最低營業收入為一百零八年
12 十一月之五百七十三萬四千五百九十七元（參本院卷第五六
13 三頁原證十九），一百零九年二月至八月系爭影城之營業收
14 入，最高為一百零九年七月之五百零六萬零五百六十元，最
15 低為一百零九年四月之六十五萬二千五百九十八元，全年單
16 月最高營業收入為一百零九年十一月之六百一十五萬零三百
17 八十七元，最低營業收入為一百零九年四月之六十五萬二千
18 五百九十八元（參本院卷第五七一頁原證二十），一〇九年
19 度系爭影城之營業收入確實遠低於一〇八年度系爭影城之營
20 業收入；(三)但另一方面，被告抗辯系爭影城一百零七年十二
21 月間正式營業，初期營業收入較高，但一百零八年七月淡水
22 另有開設禮萊國賓影城，原告營業收入即下滑，此與前揭一
23 〇八年度會計師查核報告內容之數字相符，且以一〇八年度
24 及一〇九年度會計師查核報告十一月同期營業收入相對照，
25 一百零八年十一月營業收入為五百七十三萬四千五百九十七
26 元，一百零九年十一月營業收入為六百一十五萬零三百八十
27 七元，已經超過一百零八年十一月系爭疫情前之營業收入，
28 足見至少以一百零九年之狀況而論，難以認定原告於一百零
29 九年間受疫情影響而產生數個月營業收入之下滑有超過依系
30 爭租約原有效果原告足以承受之風險範圍，且誠如被告所
31 述，其他房東是否對原告降租牽涉各個租約條件不同之考

01 量，又原告於一百零九年七月尚投資新莊宏匯廣場，亦佐證
02 前揭疫情造成原告數個月營業收入之短少，並未超過原告足
03 以承受之風險範圍；(四)又情事變更原則並非僅考量原告所遭
04 受之損失，尚須考量被告是否獲有利益，經核因系爭疫情，
05 被告除向原告收取包底租金外，抽成租金部分全部歸零，其
06 實被告並未因系爭疫情而獲取利益，另原告提出原證十一新
07 聞稿（參本院卷第一〇五頁）主張被告有對其他承租人降租
08 情事，聲請向金管會保險局函詢，然如前所述，金管會保險
09 局函覆針對系爭疫情，被告對不動產之投資，並未以對不動
10 產承租戶降租之理由向金管會保險局申請報核展延即時利用
11 期限，即難證明客觀事實上被告如前揭新聞稿所述有對其他
12 承租人降租卻刻意對原告不降租之差別待遇；(五)基上，參酌
13 前揭最高法院裁判意旨所示關於民法第二百二十七條之二第
14 一項規定適用所應考量之要件，原告依情事變更原則主張就
15 系爭影城之租金，要求自一百零九年二月一日起至一百零九
16 年八月三十一日止應調降八成，其主張難認有據。

17 七、綜上所述，原告本於民法第二百二十七條之二第一項規定，
18 請求原告向被告承租系爭影城之每月租金，應於一百零九年
19 二月一日起至一百零九年八月三十一日止，調整為每月四十
20 一萬六千一百八十九元，其請求為無理由，應予駁回。

21 八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

22 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
23 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

24 十、據上論結，原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第七十八
25 條，判決如主文。

26 中 華 民 國 110 年 10 月 28 日

27 民 事 庭

28 法 官 文衍正

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶
31 南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之

01 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
02 費。

03 中 華 民 國 110 年 10 月 28 日

04 書 記 官 高秋芬

05 訴訟費用計算書：

06 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
07 第一審裁判費	114,608元	
08 合 計	114,608元	