

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第12432號

原告 棉堡貿易有限公司

法定代理人 哈龍

被告 信義商務中心有限公司

法定代理人 盧士傑

訴訟代理人 丁遵富

上列當事人間請求減少租金事件，本院於民國一百一十年十一月十八日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：原告向被告承租臺北市○○區○○路○段○○○號地下室號一，其每月租金自民國一百一十年五月一日起至一百一十年七月三十一日止，應調整為新臺幣（下同）一萬七千五百元。

二、陳述略稱：

（一）緣原告與被告於一百一十年一月一日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），出租人為被告、承租人為原告、地址為臺北市○○區○○路○段○○○號地下室號一，服務期間為一百一十年一月一日至一百一十年十二月三十一日止。嗣因嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）（下稱系爭疫情）爆發，中央流行疫情指揮中心（下稱疫情指揮中心）於一百一十年五月二十八日因應本土疫情持續嚴峻而提升全國疫情警戒至第三級。疫情指揮中心之疫情防疫措施對原告之生意影響很大，原告生意之性質是藝術工作，需要客人來工作坊或是原告去客人

01 的場地跟客人解釋要怎麼做，全國疫情警戒提升至第三級前
02 原告的收入是正常的，銷售額總計為一百萬八千二百六十二
03 元，有一百一十年三至四月之營業人銷售額與稅額申報書可
04 證。全國疫情警戒要提升至第三級後，從當天開始許多客人
05 取消報名到五月二十八日，之後沒有人報名，原告的收入減
06 少了七成，銷售額總計為二十七萬一千二百六十二元，一百
07 一十年五至六月之營業人銷售額與稅額申報書可證，因情況
08 嚴重故於一百一十年六月十六日原告以郵局存證信函通知被
09 告該情況，請求被告減少租金一半為一萬七千五百元，詎被
10 告收到通知後沒有回覆原告，爰依民法第二百二十七條之二
11 第一項規定提起本件訴訟。

12 (二)又疫情指揮中心於一百一十年五月二十八日前之疫情防疫措
13 施是輕鬆，該時段內依疫情指揮中心連續五十幾天本土確診
14 數為零，各家店之室內用餐為開放，也有國外新聞宣為各個
15 國家開始打COVID-19的疫苗，而確診數越來越少，也慢慢開
16 始開放公共社區。依照社會觀察來看，該情況下認為全世界
17 疫情快結束，在我國也已經很久沒有確診，也有注意疫情防
18 疫措施，所以不可能再爆發疫情，故原告也無法預見五個月
19 之後會爆發疫情。

20 (三)另疫情指揮中心提升疫情防疫措施前，依照一百一十年三至
21 四月之營業人銷售額與稅額申報書可知系爭租約之月租金對
22 原告不造成任何困難與負擔，惟依一百一十年五至六月之營
23 業人銷售額與稅額申報書情況有變不利益，對原告變成很大的
24 負擔，故系爭租約變為顯失公平，故原告之情況符合民法
25 第二百二十七條之二第一項規定，原告於系爭租約上的履行
26 義務不能給付原因係不可抗力之疫情與疫情指揮中心之疫情
27 防疫措施所致，故請求減少疫情防疫措施期間即一百一十年
28 五月、六月及七月之月租金，一個月減少一萬七千五百元。

29 三、證據：提出系爭租約影本一件、疫情指揮中心之公告一件、
30 一百一十年三至四月之營業人銷售額與稅額申報書一件、一
31 一百一十年五至六月之營業人銷售額與稅額申報書一件及存證

01 信函影本一件為證。

02 乙、被告方面：

03 一、聲明：原告之訴駁回。

04 二、陳述略稱：

05 (一)本件兩造締結系爭租約時，系爭租金之計算基礎，係完全遵
06 照原告締約前，對於本件租賃標的之租金、調整率及調整時
07 機之財務規劃結果，原告實難諉稱此為締約當時所不能預
08 料，而主張有情事變更原則之適用。蓋情事變更原則係為衡
09 平當事人因情事變更之一方受不相當之損失，他方得不預期
10 之利益者所設之補救辦法，此乃最高法院判例所諭示。

11 (二)又本件系爭租金之金額若干及調整方式，皆係原告之意思，
12 絕非原告於締約當時所不能預見；再就本件兩造當事人之利
13 益以觀，原告無視兩造當時系爭租約之約定，卻於一百一十
14 年六月、七月逕自片面給付不完全予應給付之租金部分，而
15 使被告平白蒙受重大不利益之損失，兩相比較之下，實難想
16 像本件原告竟有以情事變更為由而主張調整租金之餘地。

17 (三)退步言之，按兩造當時系爭租約之約定，原告應按月給付租
18 金三萬五千元，未料原告單方面於一百一十年六月、七月租
19 金給付不完全，嗣經被告口頭告知按系爭租約，被告取得解
20 除契約權利得加上違約金；原告復於一百一十年八月十三日
21 匯款補上六月、七月租金，顯見原告不符合情事變更原則之
22 適用。又無論被告營業中，亦或歇業、停業，倘公司仍設址
23 於原告，則國稅局仍依法課稅，原告租金給付不完全，有侵
24 害被告之積極財產權益，本件應該不適用民法第二百二十七
25 條之二情事變更原則，對原告所提證物形式真正沒有爭執。

26 三、證據：提出原告租金歷次給付明細一件為證。

27 理 由

28 一、程序方面：

29 (一)按因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭
30 執涉訟者，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序。民事
31 訴訟法第四百二十七條第二項第一款定有明文。本件兩造因

01 系爭租約涉訟，依前揭規定應適用簡易程序，合先敘明。

02 (二)次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第二百五十六條定有
04 明文，此項規定於簡易訴訟程序適用之（民事訴訟法第四百
05 三十六條第二項參照）。經查，本件原告原聲明為「被告應
06 按月減少租金一萬七千五百元。」，嗣於一百一十年十一月
07 十八日言詞辯論程序中更正聲明為「原告向被告承租臺北市
08 ○○區○○路○段○○○號地下室號一，其每月租金自一百
09 一十年五月一日起至一百一十年七月三十一日止，應調整為
10 一萬七千五百元。」，核屬更正事實及法律上之陳述，參酌
11 前揭規定，程序並無不合，應予准許。

12 二、原告主張意旨略以：兩造簽訂系爭租約，地址為臺北市○○
13 區○○路○段○○○號地下室號一，服務期間為一百一十年
14 一月一日至一百一十年十二月三十一日止，嗣疫情指揮中心
15 於一百一十年五月二十八日因應本土疫情持續嚴峻而提升全
16 國疫情警戒至第三級，全國疫情警戒提升至第三級前原告的
17 收入是正常的，銷售額總計為一百萬八千二百六十二元，提
18 升至第三級後原告的收入減少了七成，銷售額總計為二十七
19 萬一千二百六十二元，因情況嚴重故於一百一十年六月十六
20 日原告以郵局存證信函通知被告該情況，請求被告減少租金
21 一半為一萬七千五百元，詎被告收到通知後沒有回覆原告，
22 爰依民法第二百二十七條之二第一項規定提起本件訴訟等
23 語。被告答辯意旨則以：兩造締結系爭租約時，系爭租金之
24 計算基礎，係完全遵照原告締約前，對於本件租賃標的之租
25 金、調整率及調整時機之財務規劃結果，原告實難諉稱此為
26 締約當時所不能預料，而主張有情事變更原則之適用等語置
27 辯。兩造對於確有簽訂系爭租約，地址為臺北市○○區○○
28 路○段○○○號地下室號一，租期自一百一十年一月一日起
29 至一百一十年十二月三十一日止，每月租金三萬五千元並無
30 爭執。兩造爭執重點在於：(一)不動產定期租賃是否適用情事
31 變更原則？(二)系爭疫情是否構成情事變更？(三)原告請求系爭

01 租約自一百一十年五月一日起至一百一十年七月三十一日
02 止，每月租金調整應為一萬七千五百元，此是否有據？爰說
03 明如后。

04 三、按民法第四百四十二條規定：「租賃物為不動產者，因其價
05 值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期
06 限者，不在此限。」。次按契約成立後，情事變更，非當時
07 所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院
08 增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第二百二十七條
09 之二第一項定有明文。考其立法理由「情事變更原則為私法
10 上之一大原則，民事訴訟法第三百九十七條雖有明文，惟民
11 法除有個別具體之規定，例如二百五十二條、第二百六十五
12 條、第四百四十二條等外，尚乏一般性之原則規定，致適用
13 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
14 三百九十七條，為增、減給付或變更原有效果之判決。但誠
15 實信用原則為上位抽象之規定，究不如明定具體條文為宜。
16 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
17 規定，俾利適用。」，由是可知，可知民法第二百二十七條
18 之二第一項規定之立法目的，乃係為補個別具體規定之不
19 足，故於民法債編第一章「通則」中為原則性之規定，屬
20 「情事變更原則」之原則性規定。再按情事變更原則為法院
21 依衡平法則裁判，除依契約性質（如期貨、一定期間供給契
22 約）或特約排除，均應適用。而是否情事變更，非全以物價
23 指數變動為根據，並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事
24 變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際
25 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
26 旨參照），又依上開法第二百二十七條之二第一項規定請求
27 增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不
28 可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因
29 而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生
30 之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以
31 判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難

01 認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院一〇四年度
02 台上字第二四一三號裁判意旨參照）。

03 四、經查：(一)本件原告爭議重點在於認為系爭疫情構成情事變
04 更，係主張不動產價值昇降以外之情事變更，並不因系爭租
05 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
06 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
07 七條之二第一項情事變更之要件；(二)關於原告之收入狀況，
08 固據提出一百一十年三至四月之營業人銷售額與稅額申報書
09 及一百一十年五至六月之營業人銷售額與稅額申報書各一
10 件，顯示銷售額由原先一百一十年三至四月之一百萬八千二
11 百六十二元，減少為一百一十年五至六月之二十七萬一千二
12 百六十二元，但受疫情影響而產生數個月營業收入之下滑，
13 尚難認定有超過依系爭租約原有效果原告足以承受之風險範
14 圍，且情事變更原則並非僅考量原告所遭受之損失，尚須考
15 量被告是否獲有利益，而被告其實並未因系爭疫情而獲取利
16 益；(三)基上，參酌前揭最高法院裁判意旨所示關於民法第二
17 百二十七條之二第一項規定適用所應考量之要件，原告依情
18 事變更原則主張就系爭租約之租金，要求自一百一十年五月
19 一日起至一百一十年七月三十一日止，每月租金調整為一萬
20 七千五百元，其主張難認有據。

21 五、綜上所述，原告依民法第二百二十七條之二第一項規定，請
22 求原告向被告承租臺北市○○區○○路○段○○○號地下室
23 號一，其每月租金自一百一十年五月一日起至一百一十年七
24 月三十一日止，調整為一萬七千五百元，其請求為無理由，
25 應予駁回。

26 六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
28 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

29 八、據上論結，原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第七十八
30 條，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 12 月 16 日

臺北簡易庭

法 官 文 衍 正

以上正本係照原本作成。

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 12 月 16 日

書 記 官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	