

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第16048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 張仁興律師

陳立強律師

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 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國112年6月29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14,959元由原告負擔。

事實及理由

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執涉訟者，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序。民事訴訟法第427條第2項第1款定有明文。次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，應以文書為之，民事訴訟法第24條亦有明定。查訴外人謙商旅谷墨股份有限公司（下稱谷墨公司）與

01 被告所簽訂之七信大樓租賃契約（下稱系爭租約）第11條約
02 定，因本契約涉訟時，合意以本院為本契約涉訟時之第一審
03 管轄法院；又谷墨公司與原告於民國108年11月間合併，原
04 告為存續公司，谷墨公司為消滅公司，是谷墨公司對被告之
05 債權，應由原告承受，是原告向本院提起本件訴訟，核與首
06 揭規定並無不合，且兩造因系爭租約涉訟，依前揭規定應適
07 用簡易程序，合先敘明。

08 二、原告主張：訴外人谷墨公司於107年12月7日與被告簽訂系爭
09 租約，向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號
10 4樓、147號5樓、6樓、6樓之1、6樓之2及其坐落地（下稱系
11 爭租賃物），作為旅館等相關商業營業使用，約定租賃期間
12 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
13 年5月31日止，每月租金為新臺幣（下同）724,500元，自11
14 0年6月1日至113年11月30日止，每月租金為782,460元，自1
15 13年12月1日至116年11月30日止，每月租金為821,583元，
16 自116年12月1日至120年12月31日止，每月租金為879,094
17 元，押租保證金4,347,000元。原告承租系爭租賃物係以經
18 營旅客住宿為主要營業項目，但近三年來發生COVID-19（下
19 稱新冠肺炎）全球疫情，截至111年度國內累計確診病例超
20 過600萬例，影響住房率甚鉅，縱降低房價經營，仍面臨營
21 業額大幅衰退；108年每2個月銷售額1,042萬元，109年每2
22 個月銷售額衰退至491萬元，平均營收衰退達52.88%，111年
23 每2個月銷售額僅約479萬元，平均營收衰退達54%。原告前
24 於109年7月間向被告提起請求調整租金訴訟，經本院109年
25 度簡上字第494號民事判決（下稱系爭前案）酌減一成租金
26 確定，應有爭點效之適用，而111年度新冠肺炎疫情較109年
27 度更嚴峻，且新冠肺炎疫情非於締約時所得預料，應非屬客
28 觀情事之常態發展，是原告負擔原租金數額已顯失公平，為
29 此依民法227條之2第1項提起本訴，請求酌減原租金兩成等
30 語。並聲明：系爭租約就111年1月1日至113年11月30日止每
31 月租金782,460元，自111年1月1日起至111年9月30日止，每

01 月租金減為625,968元。

02 三、被告則以：原告請求酌減自111年1月1日起至同年9月30日之
03 租金，惟原告已依約付清，應不得再請求返還，且原告多次
04 請求調降租金，然系爭租約約定，僅有在不可抗力致無法繼
05 續使用系爭租賃物時可免除被告提前解約之賠償責任，原告
06 僅因營業受影響即請求酌減租金，應無理由等語置辯。並聲
07 明：原告之訴駁回。

08 四、本院之判斷：

09 (一)按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院
10 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。民法第442
11 條定有明文。次按契約成立後，情事變更，非當時所得預
12 料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減
13 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
14 明文。又依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果
15 者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，依原有
16 效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合
17 社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超
18 過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變
19 更，自無上開規定之適用(最高法院110年度台上字第1696號
20 民事判決意見)。是若契約當事人依民法第227條之2第1項規
21 定，請求增減給付時，就增減給付所依憑「非契約當時所得
22 預料的劇變」，及該劇變已「超過契約原有效果足以承受的
23 風險範圍」等利己事項，即應依民事訴訟法第277條本文的
24 規定，負舉證證明的責任。

25 (二)本件原告主張因新冠肺炎疫情，導致銷售額大幅下降，並請
26 求減少自111年1月1日起至111年9月30日兩成租金等情，固
27 據提出系爭租約、系爭前案判決、交通部觀光局來臺旅客居
28 住地分析資料、原告111年度營業人銷售額與稅額申報書、
29 謙商旅股份有限公司函暨回執等件（見本院卷第31至66頁）
30 為證，被告則以前詞置辯。經查，原告所提出之上開資料，
31 充其量僅能證明兩造間曾有系爭前案繫屬、及111年1月起至

01 同年8月止來臺旅客數量減少、與原告有營收短收之情事，
02 並不足據以證明其依原有效果履行契約顯失公平；誠然，新
03 冠肺炎疫情於109年間確屬史無前例的嚴重公眾健康危機，
04 惟隨著新冠肺炎疫苗及對抗解藥之研發、推出與施打、暨各
05 項公衛措施之配合實施，新冠肺炎疫情之嚴重性已隨著時日
06 進展而稍有緩解，是111年間縱使確診人數有所上升，惟其
07 嚴重性與致命性均已稍減，各國對邊境管制、隔離措施等
08 項，也均較109、110年度鬆綁、開放，此為週知之事實，自
09 無待乎舉證，況事業營收短收之原因諸多，並伴隨事業的市
10 場狀況及消費習慣等常有改變，是短期間的短收，尚無法遽
11 認已超過契約原有效果足以承受的風險範圍，且衡之原告主
12 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
13 擔的各項風險之一，自無法遽以推論原告係受疫情影響、導
14 致營業收入短少，並超過其契約原有效果足以承受之風險範
15 圍。遑論是否情事變更，並應依客觀之公平標準，審酌一方
16 因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其
17 他實際情形而定（最高法院105年度台上字第1710號裁判意
18 旨參照），而依卷內現有證據，尚難認原告於111年間之短
19 收係因疫情所致、及被告於該年度有因疫情而獲取利益之情
20 形，是原告請求調整111年1月1日起至111年9月30日止之租
21 金，礙難憑取。

22 (三)原告復主張其曾對被告提起請求調整租金訴訟，業經本院系
23 爭前案判決確定，應受該確定判決之拘束，惟按所謂爭點
24 效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所
25 主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有
26 顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判
27 斷、或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同一當事人
28 就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主
29 張，法院亦不得作相反之判斷，其乃源於訴訟上之誠信原則
30 及當事人公平之訴訟法理而來（最高法院105年度台上字第2
31 337號判決意旨參照）。經查，原告於系爭前案請求調整租

01 金之期間範圍，係自109年6月1日起至110年1月31日，與本
02 件請求調整租金之期間範圍（係自111年1月1日起至111年9
03 月30日）不同，而前開兩段期間中，疫情之發展、演化、對
04 社會經濟與民生之影響及衝擊，顯然各異，於此背景事實均
05 不相同之情況下，本件自111年1月1日起至同年9月30日止，
06 是否因疫情而有依原約定租金繳納有顯失公平之虞，顯然
07 未於系爭前案中列為重要爭點並經兩造攻防及本院實質審
08 酌，是原告主張系爭前案對本件有爭點效之拘束力云云，容
09 屬有誤，併此敘明。

10 五、綜上，原告依民法227條之2第1項，請求系爭租約就111年1
11 月1日至113年11月30日止每月租金782,460元，自111年1月1
12 日起至111年9月30日止，每月租金減為625,968元，為無理
13 由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
15 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
17 費用額為14,959元（第一審裁判費），由原告負擔。

18 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
19 臺北簡易庭 法 官 林振芳

20 上列正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
22 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
25 書記官 賴敏慧