

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第2097號

原告 雲朗觀光股份有限公司

法定代理人 辜懷如

訴訟代理人 張菟萱律師

複代理人 李盈佳律師

參加人 雲品國際酒店股份有限公司

法定代理人 盛治仁

被告 萬達通實業股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 吳詩敏律師

簡見安律師

黃馬煜律師

李佳蕙

傅嘉和

上列當事人間請求調整租金事件，本院於中華民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾萬柒仟捌佰壹拾貳元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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。查被告(由中信觀光開發股份有限公司與中美企業股份有限公司吸收合併，以中美企業股份有限公司為存續公司，並更名為原告現名)與原告所簽訂之「台北車站特定專用區交九用地開發案旅館經營租賃契約書」(下

01 稱系爭租約)第20條約定，兩造合意以本院為本契約涉訟時
02 之第一審管轄法院，有系爭租約、台北車站特定專用區交九
03 用地開發案旅館經營租賃第三次變更契約書可稽(見本院卷
04 第25-40、49-50頁)，依民事訴訟法第24條規定，本院自有
05 管轄權。

06 二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
07 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1
08 項亦定有明文。參加人雲品國際酒店股份有限公司(下稱雲
09 品公司)主張原告將其向被告所承租之后述系爭租賃標物轉
10 租予參加人，參加人給付予原告之租金數額同於被告給付予
11 原告之租金數額，依原告與參加人簽署「協議書」約明「因
12 和疫情相關所取得之台北君品大酒店(下稱君品酒店)來自政
13 府或其他私人企業之紓困補助款、補貼或任何減免款項，皆
14 全數於原告獲得後，轉匯予參加人」，因此本件兩造間請求
15 調整租金、被告是否應減免原告租金、減免之租金金額為
16 何，對參加人有法律上利害關係，為輔助原告而為參加，有
17 聲明參加訴訟狀可查(見本院1卷第377-381頁)，參加人之
18 參加應屬合法，合先敘明。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：被告取得「台北車站特定專用區交九用地開發經
21 營契約」並興建飯店建物後，將建物租賃予原告，兩造於民
22 國94年8月11日簽訂系爭租約，約定租賃標的物包括1樓飯店
23 大廳、5樓至16樓之宴會廳、接待大廳、客房與地下1樓及地
24 下3樓飯店後勤部分及其他旅館經營之附屬設施等(下稱系爭
25 租賃標的物)，租賃期間為20年，以包底租金與抽成租金兩
26 者較高者之金額為原告應付租金，包底租金為每年新臺幣
27 (下同)92,500,000元，抽成租金第1年至第4年按原告當年度
28 營總額之16%之金額計算之，抽成比例每4年調增1%，最高調
29 增至20%，嗣於102年5月2日簽訂旅館經營租賃第6次變更契
30 約書，約定自102年6月1日起至118年12月28日止，每年1至4
31 月包底租金為8,935,353元、5至12月之包底租金為8,935,35

2元，含營業稅之包底租金為每月9,382,120元，原告於109年12月25日已交付12張面額為9,382,120元之支票即110年度租金予被告，又被告同意原告自107年10月1日起將系爭租賃標的物轉租予原告從屬之雲品公司(即參加人)，兩造及參加人簽署「台北車站特定專用區交九用地開發案旅館經營租賃第七次變更契約書」，雲品公司給付予原告之租金金額與原告給付予被告之租金金額相同；原告110年承租期間，遭遇本土新冠肺炎疫情嚴峻，110年5月15日臺灣單日新增180名病例，且多數來源不明，中央流行疫情指揮中心同日宣布臺北市及新北市疫情警戒升為第三級，關閉休閒娛樂場所、展覽觀賽場所，且須避免不必要移動、活動及集會，停止室內5人以上、室外10人以上之家庭聚會和社交聚會等管制措施，另110年5月19日中央流行疫情指揮中心將全國疫情警戒均調整為第三級，且禁止未持有我國居留證之非本國籍人士入境，三級警戒措施重創觀光、休閒、旅宿產業，且雲品公司經營之君品酒店為配合中央流行疫情指揮中心之政策，於110年5月開始停止接受訂房，原告向被告租賃之建物為5樓至16樓，除5、6、16樓有部分餐飲以「提供外帶方式」勉為經營外，占租賃樓地板面積達79%的客房部分則完全無收入，於此同時，原告仍需支出人事、保險、水、電等固定營運成本，若仍命原告依約給付每月9,382,120元之租金，不僅不公平，更已嚴重影響租賃契約之履行，為此，原告於110年5月20日發函被告，表明因疫情進入三級警戒，酒店營運困難，依系爭租約第15條「不可抗力」相關約定，與被告協商，請求「延後履行合約」相關事宜，惟兩造未達成任何共識，而雲品公司亦與原告於111年7月5日簽署「協議書」，約明原告就系爭租賃物因疫情取得來自政府或其他私人企業之紓困補助款、補貼或任何減免款項，全數轉匯予雲品公司，是本件如鈞院判決原告之勝訴金額亦將全數給付雲品公司；新冠肺炎疫情於109年開始蔓延全球，中央流行疫情指揮中心於109年3月18日起公告禁止未持有我國居留證之非本

01 國籍人士入境，使君品酒店之營收銳減，109年之總營收較1
02 08年之11億餘元減少高達約40%，降為6億7,477萬5,777元，
03 其中餐飲收入自6億4,132萬0,090元降至5億2,618萬8,879
04 元，共降低1億餘元，但「房租收入」自4億2,120萬0,889元
05 減至1億0,456萬9,123元，110年度總營業收入較108年之11
06 億餘元，更大為銳減超過50%，僅存5億4,487萬5,125元，足
07 見政府警戒措施對君品酒店營收之影響，又君品酒店110年
08 三級警戒期間，5月、8月之房租收入僅1百萬元左右，6月、
09 7月則為0，5月至8月房租收入貢獻整體總營收占比分別只剩
10 5.9%、0%、0%、4.28%，足證君品酒店之營收確實已受影
11 響，君品酒店雖為雲品公司經營，但原告為雲品公司之最大
12 股東，原告將系爭租賃標的物轉租予雲品公司營運，係基於
13 集團內部之營運品牌考量，原告與被告間之租賃契約仍然存在，
14 原告給付被告之租金約定，亦無影響，原告因兩造間之
15 租賃契約必需給付被告每月將近1千萬元之租金，且原告支
16 付被告之租金與雲品公司支付予原告之租金完全相同，係在
17 兩造間契約關係不變情形下，原告經被告同意將租賃標的物
18 轉租予雲品公司，原告就租金之給付屬「代收、代付」性
19 質，基於損益同歸原則，被告降低或返還租金，原告也會以
20 同額降低或返還予雲品公司，自不能謂於原告之營運無影
21 響，原告就君品酒店之收入已受三級警戒影響，然仍需按月
22 交付被告近1千萬元之租金，等同在營收減少情形下仍需支
23 出同樣的租金成本，自有依法依約請求合理調整租金之必要，
24 再新冠肺炎疫情及中央流行疫情指揮中心之政策及指示，
25 確實為兩造締約時所無法預見之情事，更屬不可抗力，
26 如依原契約所定效果履行，實有顯失公平，爰依系爭租約第
27 15條約定、民法第227條之2第1項規定，請求免除系爭租約
28 屬於「客房部分」之租金，即自110年5月15日至8月15日
29 間，每月租金應調整為1,970,246元(計算式： 0000000×0.21
30 $= 0000000$)，其餘之22,235,624元(計算式： $0000000 \times 3 - 00$
31 $00000 \times 3 = 00000000$)，應返還原告，為此提起本訴等語，並

01 聲明：被告應給付原告22,235,624元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 二、參加人雲品公司表示：原告是參加人之母公司，擁有7成雲
04 品公司上市股票，原告與參加人之交易性質為代收、代付性
05 質，即原告房租付多少，就跟參加人收多收，原告收到多少
06 補貼，就給參加人多少，新冠肺炎疫情對內3個月三級警戒
07 如同封城，這樣情事為不可抗力因素，非簽約時可預期之風
08 險，君品酒店住宿客人在疫情前85%為外國籍，這3年都沒
09 了，宴會業務大幅衰退，再加上3個月三級警戒封館，在扣
10 掉政府所給補助款，109年虧損9800萬元，110年虧損1億700
11 0萬元，111年預估虧損1億6500萬，3年共4億3,800萬元，現
12 在請求因不可抗力因素減租客房部分之2200萬元，絕對沒有
13 將風險全面轉嫁給房東，另外君品酒店自98年至110年已經
14 支付被告租金共18.2億元，已經遠遠超過被告提出的營造成
15 本14.8億元。且109年被告稅後淨利達2.3億元，卻不願意為
16 房客減租，被告訴狀提到我們的包底比其他房客便宜，減租
17 會不公平，這個說法有兩個邏輯錯誤，第一當時會如此定
18 價，因為飯店要花很高的裝潢費用，賣場不用裝潢，所以會
19 有差異，第二如果不是疫情影響，我們每年實際交的房租，
20 都遠遠高於包底，實際上沒有比較便宜，新冠肺炎疫情在全
21 球及台灣所造成之影響，絕對是不可抗力之因素，是簽約時
22 無法預料之狀況，如果合約執行上，沒有適度調整，會致顯
23 失公平。

24 三、被告則以：君品酒店係由次承租人雲品公司經營，原告並非
25 君品酒店之經營者，雲品公司與原告為不同之法人，在法律
26 上有各自獨立之法人格，雲品公司並非原告百分之百持股之
27 子公司，二間公司之營業收入與成本並不相同且各自獨立，
28 原告將雲品公司之收益直接當作原告自身收入，實屬混淆，
29 原告並未就君品酒店支出人事、保險、水、電等固定營運成
30 本，原告所述不實；又中央流行疫情指揮中心於110年5月15
31 日提升雙北地區疫情警戒至第三級之期間為「110年5月15日

至7月27日」而非至110年8月15日，且當時所採取之措施，未曾強制國內飯店停止接受訂房，君品酒店於110年5月15日至同年8月15日全面停止接受訂房服務，係其自主營業決定，與政策無關，應由君品酒店自行承擔商業決定之風險；姑不論並未發生影響系爭租約所訂義務履行之不可抗力因素，且依系爭租約第15條約定，縱令發生不可抗力因素，原告僅得請求「協商」後「延長給付租金」，並非得「減免租金」，原告主張依系爭租約第15條約定請求減免租金，於約無據；又兩造於締約時已預見原告之營業總額可能有所起伏，並於系爭租約第3條預設「包底租金」及「抽成租金」之調整機制，以分配及因應可能之營業風險，即雲品公司經營之君品酒店營運狀況不佳時，原告僅需支付最低限度之「包底租金」，反之，若營運狀況良好時，被告始得再抽成，此與其他採取固定租金之租賃契約不同，而原告與雲品公司間，同樣選擇透過抽成租金及包底租金之方式，合理分配君品酒店之營業風險，再系爭租約之「包底租金」僅為每坪1,026元，相較於系爭租賃標的物周邊(中正區、大同區)之租金行情約落在1,400元至2,300元間，足見系爭租約約定之「包底租金」金額遠低於系爭租賃標的物週邊之租金行情，姑不論兩造於締約時「已預見」可能之營收風險，本件並不該當情事變更原則「非當時所得預料」之要件，被告僅向原告收取「包底租金」，如仍許原告請求減免「包底租金」無異於架空「包底租金」之機制，並將次承租人雲品公司之所有營運風險完全轉嫁予被告，反而對被告顯失公平；如前所述，縱使君品酒店營收減少，原告仍得向雲品公司收取包底租金，並未減少租金收入，故君品酒店之營收狀況不影響原告得向雲品公司收取之租金，原告並未受有任何損害，再者，君品酒店106年至110年之主要營業收入來源都是「餐飲收入」，縱使君品酒店停止接受訂房3個月，難謂對君品酒店造成重大影響，此外，對照君品酒店於110年5至8月前後各1個月之房租收入，4月之「房租收入」為451萬餘

01 元，9月之「房租收入」為405萬餘元，易言之，縱使君品酒
02 店於原告主張之110年5月15日至8月15日並未停止接受訂
03 房，此3個月可預期之「房租收入」粗估約為1,284萬元【計
04 算式： $(451+405)\div 2\times 3=1284$ 】，原告卻向被告請求免除2,
05 223萬餘元之租金，顯不合理；原告主張影響期間(110年5月
06 15日至8月15日)僅有短短3個月，相較於系爭租約20年之租
07 賃期間，僅占1.25%，影響甚微，即原告主張之110年5月15
08 日至同年8月15日間，並未發生「情事變更超過依契約原有效
09 果足以承受之風險範圍」之情事，不構成情事變更，原告
10 主張依民法第227條之2請求免除79%之租金云云，於法未
11 合，另於原告主張之110年5月15日至同年8月15日間，被告
12 並未因此額外獲有利益，被告更已將交通部台灣鐵路管理局
13 及臺北市政府之補貼款，依原告承租面積比例轉付予原告，
14 金額總計372萬1,728元，原告再請求被告減免租金，實非合
15 理。綜上所述，原告於起訴狀所述不實，且系租約並未發生
16 兩造未預見之情事變更，原告更未受有任何損失，本件不該
17 當系爭租約第15條及民法第227條之2所定要件，原告請求免
18 除租金，於約、於法均屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)
19 原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣加免
20 為假執行。

21 四、本院得心證之理由：

22 原告主張因受新冠肺炎疫情及中央流行疫情指揮中心之政策
23 及指示，確實為兩造締約時所無法預見之情事，更屬不可抗
24 力，如依原契約所定效果履行，實有顯失公平，依系爭租約
25 第15條約定、民法第227條之2第1項規定，請求免除三級警
26 戒期間系爭租約屬於「客房部分」之租金，即自110年5月15
27 日至8月15日間，每月租金應調整為1,970,246元(計算式： 0
28 $000000\times 0.21=0000000$)，其餘之22,235,624元(計算式： 00
29 $00000\times 3-0000000\times 3=00000000$)，應返還原告，則為被告
30 否認，並以前揭情詞置辯，茲析述如下：

31 (一)關於原告得否依系爭租約第15條約定請求減免租金部分：

- 01 1.依系爭租約第15條(不可抗力)約定：「因不可抗力之因素致
02 影響本契約所訂義務之履行時，除第十三條第一項第三款之
03 約定外，甲(即被告)、乙(即原告)雙方得另行商使該義務延
04 至不可抗力截止之時方履行之。」(見本院1卷第37頁)。
- 05 2.經查，原告主張因新冠肺炎疫情爆發及中央流行疫情指揮中
06 心發布三級警戒，該當系爭租約第15條約定之不可抗力之事
07 由云云，然所謂「不可抗力」，係指事變之發生，由於外界
08 之力量，而非人力所能抵抗者而言(最高法院86年度台上字
09 第442號判決參照)。又中央流行疫情指揮中心於110年5月1
10 9日公告全國進入三級警戒，防疫措施為：1.關閉休閒娛樂
11 場所外，同時關閉觀展觀賽場所、教育學習場域及老人共餐
12 活動中心等其他類似場所；2.外出時全程配戴口罩；3.避免
13 不必要移動、活動或集會；4.停止室內5人、室外10人以上
14 的家庭聚會(同住者不計)和社交聚會；5.自我健康監測
15 (有症狀應就醫)；6.營業場所及洽公機關：落實人流管
16 制，戴口罩、保持社交距離；7.職場及工作處所：遵守企業
17 持續營運指引之防疫規定，落實個人及工作場所衛生管理，
18 啟動企業持續營運因應措施如異地、遠距辦公、彈性時間上
19 下班(如異地、遠距辦公、彈性時間上下班)；8.餐飲場
20 所：應遵守實聯制、社交距離、隔板等防疫措施，無法落實
21 則採外帶；9.婚、喪禮：應落實實聯制、社交距離並加強清
22 消；10.公共場域、大眾運輸加強清消，亦有新聞稿可考(見
23 本院1卷第67頁)，第三級警戒措施未包含要求觀光旅館停
24 業，君品酒店於110年5月15日至同年8月15日全面停止接受
25 訂房服務，係其自主營業決定，與中央流行疫情指揮中心之
26 三級警戒政策無涉，應由君品酒店自行承擔商業決定之風
27 險。
- 28 3.縱認君品酒店確實因新冠肺炎疫情及中央流行疫情指揮中心
29 發布三級警戒措施而受有房租收入減少之情事，然原告已將
30 系爭租賃標的物轉租予雲品公司經營君品酒店，參原告與雲
31 品公司所簽訂之旅館經營租賃契約書(見本院1卷第355-368

頁)所載，原告向雲品公司收取的包底租金數額與被告向原告收取的包底租金數額相同(見本院卷第51、356頁)，亦即君品酒店營收減少，原告仍可向雲品公司收取包底租金，該包底租金與原告應給付予被告之包底租金數額相同，自難認原告受有減少租金收入之損害。

4.復參系爭租約第15條約定，因不可抗力之因素致影響本契約所訂義務之履行時，兩造得另行協商使該義務延至不可抗力截止之時方履行之，亦即原告於發生不可抗力之情事時，僅得與被告請求緩付租金，此觀原告自陳雲品公司有請求原告緩付租金，有同意雲品公司在情況比較好的時候再繳清等語(見本院卷第309頁)可明，即雲品公司亦僅有向原告請求緩付租金之權利，而無請求免除租金之權利，是縱認新冠肺炎疫情及中央流行疫情指揮中心發布三級警戒措施為不可抗力因素，原告亦僅得向被告請求緩付租金，仍不得請求被告減免租金。

5.從而，原告依系爭租約第15條約定，請求被告免除三級警戒期間系爭租約屬於「客房部分」之租金，即自110年5月15日至8月15日間，每月租金應調整為1,970,246元(計算式： $0000000 \times 0.21 = 0000000$)，洵屬無據。

(二)關於原告得否依民法第227條之2第1項規定請求減免租金部分：

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。又民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是法律關係發生後，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之劇變，如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量而為增減給付或變更其他原有之效果。而是否發生非

當初所得預料之劇變，應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷(最高法院99年度台上字第 1336號判決要旨參照)。而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，並非任何商業行為均適合由法律介入，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，是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，斟酌當事人因情事變更，一方所受之相當之損失，他方所得之預期之利益，及其他實際情形，為公平之裁量。

- 2.原告主張因發生新冠肺炎疫情及中央流行疫情指揮中心之政策及指示，致君品酒店於110年三級警戒期間5月、8月之房租收入僅1百萬元左右，6月、7月則為0(見本院1卷第303頁)，然原告承租系爭租賃物嗣轉租予雲品公司經營君品酒店，租賃期間長達20年，對於租金標準應已詳細核算是否符合20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，是發生新冠肺炎疫情之三級警戒雖係短期劇變，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；況君品酒店之營業利潤取決於經營方針、長期規畫、商品對顧客之吸引力、服務態度等眾多因素，事業營收短收的原因眾多，且會伴隨事業的市場狀況及消費習慣等而有所改變，短期間的短收，並無法當然認定已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」，原告所主張的君品酒店房租營收減少，本為原告承租房屋經營商業所應承擔的各項風險之一，尚難逕認君品酒店房租營收減少之原因確均係受新冠肺炎疫情及中央流行疫情指揮中心之政策及指示所致，況兩造於締約時已預見原告之營業總額可能有所起伏，並於系

爭租約第3條預設「包底租金」及「抽成租金」之調整機制，以分配及因應可能之營業風險，新冠肺炎疫情乃普遍性對於各行業衝擊，若因此即依民法第227條之2規定變更並給予原告起訴請求金額之優惠利益，無異即對被告造成損害，對被告顯有不公。是以，原告主張三級警戒期間，為免系爭租約之履行發生顯失公平之情事，而有依民法第227條之2情事變更原則之規定調降租金之必要性，亦難遽採。

3.從而，原告依民法第227條之2第1項規定，請求被告免除三級警戒期間系爭租約屬於「客房部分」之租金，即自110年5月15日至8月15日間，每月租金應調整為1,970,246元(計算式： $0000000 \times 0.21 = 0000000$)，亦洵屬無據。

六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付22,235,624元【計算式： $(0000000 - 0000000 \times 0.21) \times 3 = 00000000$ ，元以下四捨五入】，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，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 111 年 12 月 30 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	207,712元	原告繳納
複製電子卷證費用	50元	原告繳納
複製電子卷證費用	50元	被告繳納
合 計	207,812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。

01 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
02 書記官 翁嘉偉