

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第4936號

原告 任我行科技股份有限公司

法定代理人 戴佩芳

訴訟代理人 陳舜瑜

被告 希望旅館股份有限公司

法定代理人 陳易鴻

訴訟代理人 吳永茂律師

侯昱安律師

羅玲郁律師

上列當事人間請求給付租金事件，於民國111年4月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬零叁佰元，及自民國一百一十一年三月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬零叁佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國103年8月31日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告承租伊所有如附表所示租賃物（下稱系爭租賃物），租期自103年11月1日起至110年10月31日，租金每月新臺幣（下同）40,500元（未稅），於簽約完成時被告須將一年份租金支票全部開出交予原告。詎被告於109年3月及4月分別寄發存證信函表示欲提前終止租約，惟兩造租約履行期間尚未屆滿，原告於同年3月及4月均回覆表示不同意提前終止租約。然被告自109年11月1日起即未再依約給付租金，原告於110年9月催討未果。依系爭租約第2條約定第2條

01 後段之規定，於租約屆滿時雙方均無異議，視同續約一年，
02 任何一方有異議應於合約屆滿前一個月以書面通知對方。故
03 雙方於契約屆滿時均未對於續約一事有異議，契約仍進行中
04 ，原告自可請求被告109年11月至111年1月仍未給付之租
05 金，共計637,875元(42,525元X15個月，含稅)。為此，爰依
06 系爭租約法律關係起訴等語，並聲明：被告應給付原告637,
07 875元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償止按年利率百
08 分之五計算之利息。

09 二、被告則以：因108年底新冠肺炎爆發於大陸，109年1月底國
10 內疫情逐日擴大，確診人數日增，109年2月起衛福部疾病管
11 制署開始實施各項管制措施，於同年109年2月27日起開始第
12 一級及第二級警戒，於110年5月19日起至同年7月26日期間
13 為第三級警戒。因新冠肺炎疫情之故，被告經營旅館住房情
14 形經常無人入住，為解決嚴重虧損之情形，於109年3月20日
15 以高雄九如二路郵局第000064號存證信函對原告表示雙方租
16 賃契約於109年4月30日起終止，請原告於合約終止前至被告
17 旅館將相關租賃設備拆除取走，並請求原告將發票日為109
18 年5月至109年10月，每月月底面額均為42,525元之未到期支
19 票返還於被告。詎原告不同意被告終止租賃契約。被告再於
20 109年4月10日以高雄九如二路郵局第000091號存證信函對原
21 告表示雙方租賃契約於109年4月30日終止，被告已符合一個
22 月前通知原告終止合約之作為，故系爭租約應已於109年4月
23 30日終止生效。被告告知原告將於109年4月30日前自行關閉
24 原告提供之訊號，並請原告於109年4月30日前拆取原告裝設
25 於被告處之全部設備及返還被告預簽交予原告之109年5月1
26 日起至109年10月31日期間之租金支票。然原告仍不同意終
27 止租約，亦未前來被告旅館將租賃設備予以拆除取走。被告
28 旅館於109年5月1日起，即將系爭租賃設備拆除集中保管，
29 等候原告取回，亦自109年5月1日起不再使用原告提供之頻
30 道及訊號。且依民法第227之2條規定，因新冠肺炎疫情導致
31 被告旅館住房數慘淡，無人入住，嚴重虧損迄今，係契約成

01 立後，情事變更，非簽約時所得預料，被告亦已於109年3月
02 20日提前1個月對原告為終止租約之意思表示，故系爭租約
03 應於109年4月30日發生終止效力，自109年5月1日起被告已
04 無給付租金之義務。原告請求被告給付租金為無理由，應予
05 駁回。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事實：

07 (一)兩造於103年8月31日簽訂系爭租約，約定租賃期間103年
08 11月1日至110年10月31日，租金按月40,500元(未稅)，
09 簽約時被告須簽立1年份之租金支票交予原告，被告並已簽
10 發支付108年11月1日起至109年10月31日租金支票予原告，
11 有系爭租約、原告支票簽收回條及租金支票等件影本在卷
12 可按。

13 (二)被告僅繳付至109年10月份租金，自109年11月份起未
14 付租金。

15 (三)被告於109年3月20日以存證信函通知原告系爭租約於109
16 年4月30日終止，復於109年4月10日再次以存證信函告知
17 終止系爭租約，原告分別於109年3月、4月回函拒絕終止系
18 爭租約，有前揭存證信函在卷可按。

19 四、本院得心證理由：

20 (一)按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
21 前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項規
22 定，先期通知，民法第453條定有明文。依上規定之反面
23 解釋，即定有期限租賃契約之終止，必須於租期屆滿時始
24 可為之，倘欲於租期屆滿前終止租約，除經契約當事人雙
25 方同意外，必須於租約中載明當事人之一方得任意終止，
26 否則即不得任意終止。申言之，定期租賃契約之終止，除
27 雙方合意終止外，端視有無法定或約定終止原因存在，否
28 則不容一造片面提前終止租賃契約。查系爭租約約定租賃
29 期間係自103年11月1日起至110年10月31日止，屬定有期限
30 之租賃契約。依上開規定及說明，倘被告欲於租期屆滿前
31 單方終止租約，必須系爭租約有明文約定或徵得原告同意

始得為之，否則被告即應受契約拘束，不得任意終止系爭租約。被告抗辯已於109年3月20日發函通知被告終止系爭租約等語，並提出被告109年3月20日以高雄九如二路郵局第000000號、109年4月10日以高雄九如二路郵局第000091號存證信函為證，惟遍觀系爭租約約定，均無當事人之一方於期限屆滿前得終止系爭租約之相關約定，且原告收受被告上開終止系爭租約之信函後，亦均回函拒絕被告提前終止系爭租約，有原告109年3月26日、109年4月20日存證信函在卷可稽，顯然原告並未同意被告提前終止系爭租約。是系爭租約既無意定終止系爭租約之約定，亦無民法規定法定終止權之適用，揆諸前揭規定，被告抗辯系爭租約已於109年4月30日合法終止，洵屬無據。

(二)被告又辯稱因新冠肺炎疫情，影響住房率，嚴重虧損，其依民法第227之2條情事變更原則得提前終止系爭租約云云，惟按民法第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號判決可資參照）。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，一方所受不相當之損失，他方所得不預期之利益，及其他實際情形，為公平之裁量。本件被告雖以其經營旅館業因受疫情影響，致其住房數慘淡，嚴重虧損，其得依

前揭規定提前終止租約云云。然其並未提出其於109年3月20日發函終止租約前其住房數確有因疫情大幅減少而致嚴重虧損之證明，已難認有據，且被告係於109年2月間主管機關就新冠肺炎實施管制措施不久後即終止租約，當時國內疫情尚非嚴峻，自難認當時之疫情狀況已會導致被告嚴重虧損而有提前終止租約之必要。再者，一般租約履行過程中亦有可能發生承租人事後經濟狀況產生變動而無法負擔租金之情形，是依風險分擔原則，出租人原則上應承擔租賃物適於使用收益，承租人應承擔因景氣、疫情等因素致收入減少而無法如期給付租金之風險，被告為公司，本應對於經營模式、營運狀況、成本支出、收益成果、市場趨勢等具有相當之經驗及風險評估判斷能力。是被告承租系爭租賃物經營旅館業，約定租賃期間長達7年，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，被告於訂約時應已考量其自身履約能力，對於約定之租賃期限實不容於契約訂立後任意反悔，是自難認如仍繼續貫徹維持原約定之租期將對被告顯失公平而有民法第227條之2第1項之適用，被告抗辯因疫情影響而有依民法第227條之2第1項規定其有提前終止租約之必要性，並非可採。

(三)又按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。查本約有效期間為民國103年11月1日至民國110年10月31日止，為期柒年。合約屆滿時雙方均無異議，視同續約一年，任何一方有異議應於合約屆滿前一個月以書面通知對方，為系爭租約第2條所明定。原告雖主張被告於契約屆滿時對於續約有異議，系爭租約視同續約1年，被告應給付原告積欠之109年11月1日至111年1月31日之租金共637,875元云云。惟被告既提前於租期屆滿前之109年3月20日即以存證信函通知原告預提前終止系爭租約，雖未得原告之同意，不生合法終止之效力，業如前述，但仍可認其已於租約屆滿一個月前以書

01 面對原告明白表示反對續租之意思，顯與系爭租約第2
02 條後段約定，合約屆滿時雙方均無異議視同續約1年等情
03 不符，是應認系爭租賃契約法律關係於租約期滿時即110
04 年10月31日之翌日即110年11月1日起消滅。又被告不爭執
05 其自109年11月起即未付租金，則原告請求被告給付系爭
06 租約租期屆滿前被告未付之租金即自109年11月1日起至11
07 0年10月31日止之租金共510,300元(42,525 X12個月，含
08 稅)，洵屬有據，超逾此部分之租金，尚屬無據，應予駁
09 回。

10 五、綜上所述，原告依據系爭租約法律關係，請求被告給510,
11 300元及自起訴狀繕本送達之翌日即111年3月4日起至清償
12 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾
13 此部分，為無理由，應予駁回。

14 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡
15 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3
16 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項
17 規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

18 七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊、防
19 禦方法，均與前開論斷結果無礙，爰不再論述，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 23 日
22 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
23 法 官 李宜娟

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。
26 (須按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應
27 一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 111 年 5 月 23 日
29 書記官 官逸嫻

30 附表：租賃標的物明細
31 品名數量

- 01 主機4台
- 02 硬碟8個
- 03 機上盒90只
- 04 遙控器90只
- 05 紅外線接收器90只
- 06 HDMI線90條