

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第4044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 陳立強律師

張仁興律師

被告 世豐國際開發股份有限公司

法定代理人 謝秉綺

訴訟代理人 陳俊志

王中騏律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國113年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件依兩造所簽訂之七信大樓租賃契約（下稱系爭租約）第11條約定（見本院卷(一)第47頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於民國107年12月7日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號4樓、147號5樓、6樓、6樓之1、6樓之2建物及其坐落基地（下合稱系爭租賃物），

01 用以經營「谷墨商旅」之旅館，約定租賃期間自108年1月1  
02 日起至120年12月31日止，並約定押租保證金為新臺幣（下  
03 同）434萬7,000元，每月租金則分別自108年1月1日至110年  
04 5月31日，為72萬4,500元；自110年6月1日至113年11月30  
05 日，為78萬2,460元；自113年12月1日至116年11月30日，為  
06 82萬1,583元；自116年12月1日至120年12月31日，為87萬9,  
07 094元。又因國內遭逢新冠肺炎疫情影響，國內於109年2月7  
08 日起規定於14日內曾入境或居住於中國大陸、香港或澳門者  
09 暫緩入境，復於109年3月19日起限制外籍人士入境，嚴重影  
10 響原告之營業狀況，造成原告之平均銷售額於109年平均衰  
11 退47.12%，於110年更平均衰退達66.41%。是原告因此不  
12 可抗力因素，曾於109年7月7日向鈞院提起調整租金之訴，  
13 請求被告將109年2月1日至110年1月31日之租金，自每月72  
14 萬4,500元調降至36萬2,250元，經鈞院以109年度北簡字第1  
15 2561號判決駁回後，因原告不服而提起上訴，經鈞院以109  
16 年度簡上字第494號判決認定新冠肺炎疫情屬兩造締約時難  
17 以預見之情事，原告持續負擔原約定租金顯失公平，乃判定  
18 兩造之租金應自109年6月1日至110年1月31日酌減為每月65  
19 萬2,050元確定（下稱另案確定判決）。而因系爭民事確定  
20 判決業已認定新冠肺炎疫情屬系爭租約成立後之無法預見之  
21 劇變，原告負擔原約定之租金已顯失公平，兩造亦已於另案  
22 確定判決中為充分之辯論，已生爭點效之效力，故因目前國  
23 內受新冠肺炎疫情影響更為嚴重，乃請求就110年2月1日至1  
24 10年10月31日之租金酌減二成（即110年2月1日至110年5月3  
25 1日止，每月租金減為57萬9,600元；自110年6月1日至110年  
26 10月31日止，每月租金減為62萬5,968元），爰依民法第227  
27 條之2第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）兩造間  
28 於107年12月7日簽訂之系爭租約約定自108年1月1日至110年  
29 5月31日止，每月租金72萬4,500元，其中110年2月1日至110  
30 年5月31日止，每月租金減為57萬9,600元。（二）兩造間於  
31 107年12月7日簽訂之系爭租約約定自110年6月1日至113年11

01 月30日止，每月租金78萬2,460元，其中110年6月1日至110  
02 年10月31日止，每月租金減為62萬5,968元。

03 二、被告則以：原告於本件請求酌減之110年2月1日起至110年10  
04 月31日止租金，均已給付完畢，故原告遲至110年12月30日  
05 始具狀提起本件訴訟，依最高法院48年度台上字第521號判  
06 決意旨，原告自不得溯及既往請求調整租金。又另案確定判  
07 決係審理租期「109年6月1日起至110年1月31日」之租金是  
08 否應調整，而本件審理之租期為「110年2月1日起至110年10  
09 月31日」，則另案確定判決之爭點顯與本件並非同一，且11  
10 0年2月1日新冠肺炎疫情已發生1年餘，而政府防疫措施及補  
11 助措施均已較109年1月發生諸多變化，是本件並無爭點效之  
12 適用。另兩造於簽立系爭租約時，正值107年國內經濟成長  
13 率持續下滑階段，且疫情爆發前即已因兩岸政治因素，造成  
14 大陸旅客人數大幅衰落，而其他國家旅客則無明顯變動，故  
15 原告於訂約時已可預見大環境經濟成長率及遊客人數，而在  
16 109年新冠肺炎疫情發生後，政府已提出旅館業者之營運負  
17 擔補貼、員工薪資補貼、國內各項旅遊補助方案、觀光業紓  
18 困3.0方案，再於110年提出紓困4.0方案，而臺北市政府更  
19 推出「臺北加碼GO」方案補助團客及自由旅客，而原告亦獲  
20 得房屋稅補助金約30萬餘元，並於110年7月至9月獲得紓困  
21 補助款322萬元，且依鈞院函詢結果可知，原告在110年2月3  
22 日起至112年5月9日間，共已獲得高達3,751萬9,500元之補  
23 助，顯見本件並無依原告主張調整租金之必要。再者，依10  
24 8年、109年之國人從事國內旅遊比率相較，109年度第3季國  
25 內旅遊比率高於108年同季之比率，顯見109年縱有新冠肺炎  
26 疫情，但仍未大幅度影響國內旅遊比率，且110年國內經濟  
27 成長率已達6.57%，較109年成長3.36%，亦徵新冠肺炎疫  
28 情發生後，國內經濟成長率已然好轉。此外，原告「謙商旅  
29 東門館」早已轉型為防疫旅館，其訂位量並未受新冠肺炎疫  
30 情影響，且原告為「小鹿文娛」集團旗下經營之旅宿業，而  
31 小鹿文娛股份有限公司（下稱小鹿文娛公司）與原告公司則

01 均由「聚奕投資有限公司」（下稱聚奕公司）所投資設立，  
02 且小鹿文娛公司、聚奕公司及原告公司之法定代理人均相  
03 同，顯見上開3間公司屬於關係企業，而本件租賃標的為原  
04 告公司所屬之「谷墨商旅」，其與「謙商旅東門館」、「路  
05 徙PLUS行旅」均屬於小鹿文娛集團所經營，而依小鹿文娛集  
06 團有擴增新旅店，並減縮「谷墨商旅」原有之營業規模6  
07 0%，並終止承租地下1樓、地下2樓、2樓及3樓，僅保留承  
08 租4至6樓用以經營旅館，顯見原告之營收縱有減少，其原因  
09 亦為受小鹿文娛經營策略之影響而與新冠肺炎疫情無關。況  
10 原告另有向訴外人友傳科技工業股份有限公司（下稱友傳公  
11 司）承租棟大樓地下1樓（含4個車位）、地下2樓（含10個  
12 車位）、2樓及3樓，並於109年12月15日終止與友傳公司之  
13 租約，而因109年該大樓之管理費為2萬9,292元，故原告於  
14 終止與友傳公司之租約後，應已節省租金818萬7,165元及管  
15 理費26萬3,628元，而上開費用已足以支付本件租金，顯見  
16 並無調降租金之必要。況系爭租賃物108年實價登錄為每平  
17 方公尺167.034元，於110年則調漲為每平方公尺262.705  
18 元，土地公告現值亦自108年1月每平方公尺84萬3,754元，  
19 上漲至110年1月每平方公尺91萬5,158元，則被告本得因系  
20 爭租賃物之價值逐年上漲而調漲租金，卻未調漲並負擔貸  
21 款，則本件自無依原告主張調整租金之必要等語，資為抗  
22 辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、經查，兩造於107年12月7日簽立系爭租約，約定由原告向被  
24 告承租系爭租賃物，租賃目的係作為旅館等相關商業營業使  
25 用，約定租賃期間自108年1月1日起至120年12月31日止，並  
26 約定押租保證金為434萬7,000元，每月租金則分別自108年1  
27 月1日至110年5月31日，為72萬4,500元；自110年6月1日至1  
28 13年11月30日，為78萬2,460元；自113年12月1日至116年11  
29 月30日，為82萬1,583元；自116年12月1日至120年12月31  
30 日，為87萬9,094元。又原告前向被告提起請求調整租金之  
31 訴，經本院民事庭以系爭民事確定判決判決兩造於107年12

01 月7日簽訂之系爭租約約定自108年1月1日至110年5月31日  
02 止，每月租金72萬4,500元，其中自109年6月1日起至110年1  
03 月31日止，每月租金減為65萬2,050元在案，此有系爭租  
04 約、系爭民事確定判決等件在卷可稽，且為兩造所不爭執，  
05 自堪信為真實。

06 四、得心證之理由：

07 (一) 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有  
08 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更  
09 其他原有之效果。民法第227條之2第1項定有明文。而情  
10 事變更原則旨在規範於不可預料之情事發生時，公平分配  
11 風險與補充不可預見之損失，以分配因情事變更之風險所  
12 產生之不利益，經由法院公平裁量決定增減給付或變更其  
13 他原有效果，使能公平分配風險於雙方當事人。又因情事  
14 變更而增減給付之法理，於適用時，應斟酌當事人因情事  
15 變更，一方所受不相當之損失，他方所得不預期之利益及  
16 彼此間之關係，為公平之裁量（最高法院47年度台上字第  
17 1771號判決意旨參照），是以在天秤上調整債之關係的原  
18 理，在於重新依具體狀況為利益之公平分配，易言之，此  
19 衡平裁量之運用，除了著眼一方受到不能預期之客觀情事  
20 變更所致之不利益（損失）外，尚應衡酌他方是否因此情  
21 事變更後取得不相當之利益，而顯失公平，且有此消彼長  
22 之關連性，畢竟上開原則之適用目的乃在「平衡利益」，  
23 而非「救濟損失」。另民法第227條之2規定情事變更原則  
24 之適用前提之一，為債之關係未因清償或其他行為而歸於  
25 消滅（最高法院92年度臺上字第2171號判決要旨參照）。  
26 所謂契約成立後，因情事變更原則依原有效果而為給付顯  
27 失公允，當事人得請求為增減給付之判決，係指債之關係  
28 未因清償或其他行為而歸消滅之情形始得為之。否則，即  
29 無請求增減給付之可言（最高法院55年度臺上字第1005號  
30 判決要旨參照）。次按學說上所謂之爭點效，係指法院於  
31 確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭

01 點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法  
02 令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形  
03 外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，  
04 不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民  
05 事訴訟法上之誠信原則而言。

06 (二) 原告主張因國內遭逢新冠肺炎疫情影響，國內於109年2月  
07 7日起規定於14日內曾入境或居住於中國大陸、香港或澳  
08 門者暫緩入境，又於109年3月19日起限制外籍人士入境，  
09 更於110年5月15日起臺北市宣布三級警戒，甚至110年5月  
10 19日至同年7月26日宣布三級警戒，其後亦仍維持二級警  
11 戒，導致原告之平均銷售額於109年、110年間持續嚴重衰  
12 退，此乃不可抗力因素所導致，故原告持續負擔原約定之  
13 租金顯失公平，且另案確定判決已認定新冠肺炎疫情屬兩  
14 造締約時難以預見之情事，原告持續負擔原約定租金顯失  
15 公平，故於本件兩造應生爭點效之效力，故本院亦應予以  
16 酌減110年2月1日至110年10月31日之租金2成等語。查原  
17 告於另案確定判決請求減少之租金期間為109年2月1日至1  
18 10年1月31日間之租金，核與本件請求減少租金之期間並  
19 非相同，是另案確定判決之爭點乃109年2月1日至110年1  
20 月31日間之租金有無因情事變更而有調整之必要，而兩造  
21 亦係提出109年2月1日至110年1月31日間之訴訟資料並以  
22 之辯論，核與本件所應審究是否有情事變更之事實認定區  
23 間為110年2月1日至110年10月31日顯不相同，是另案確定  
24 判決於本件並不發生爭點效力。又被告辯稱原告業已給付  
25 110年2月1日至110年10月31日之租金，並提出合作金庫網  
26 路銀行查詢紀錄為憑（見本院卷第151至155頁），核屬相  
27 符，且原告對此並未爭執，堪認真實。是依前揭說明，民  
28 法第227條之2第1項之適用前提之一為債之關係未因清償  
29 或其他行為而歸於消滅，是原告既已給付110年2月1日至1  
30 10年10月31日間之租金，該期間兩造間之租金債權債務關  
31 係既已消滅，原告本不得再行依據該條規定請求法院判決

01 減少給付租金。況系爭租約之性質屬不動產租賃契約，依  
02 契約原定之目的及效果，乃由出租人即被告將其租賃物出  
03 租予承租人即原告，以獲取該資產所生之法定孳息，而原  
04 告則因利用此資產營業獲利，並支付租金以為對價。系爭  
05 租賃物資產之法定孳息或使用對價之金額乃依市場法則，  
06 由契約雙方本於自由意思下所形成，其所約定之租金應認  
07 係屬契約當事人皆認同之合理價額，況兩造所簽立之系爭  
08 租約長達12年，且於系爭租約有約定逐年調整租金，足認  
09 原告對於系爭租約之租金標準應已詳細核算是否符合12年  
10 租期之經濟效益，且對於國內消費市場長期發展當有所預  
11 測，各項風險、利潤與成本應已列入其考慮因素。而109  
12 年年初新冠肺炎疫情爆發，為免疫情擴散，致國人之生活  
13 及社交方式受有限制，雖屬無法預期之突發事件，惟是否  
14 有所謂「依原有效果履行契約顯失公平」之情形，法院所  
15 應觀察者，並非僅著眼於承租人營業是否因此收入減少，  
16 更應審究系爭租賃物市場上合理之法定孳息價額是否有所  
17 增減，蓋出租人之契約義務乃提供符合債之本旨之租賃物  
18 予承租人使用，相對的，其權利即為換取相當之租金孳  
19 息，至於承租人使用租賃物後，是否有因此獲得利益，則  
20 非出租人所須擔保之範疇，故若非租賃物本身價值變動而  
21 使其租金孳息增減之情事變更，本不宜屬法院應介入調整  
22 租金之事由，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，  
23 當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事  
24 變更原則，請求增減給付，併此敘明。從而，原告請求酌  
25 減110年2月1日至110年10月31日之租金2成，難認有  
26 據。

27 五、綜上所述，原告請求（一）兩造間於107年12月7日簽訂之系  
28 爭租約約定自108年1月1日至110年5月31日止，每月租金72  
29 萬4,500元，其中110年2月1日至110年5月31日止，每月租金  
30 減為57萬9,600元。（二）兩造間於107年12月7日簽訂之系  
31 爭租約約定自110年6月1日至113年11月30日止，每月租金78

01 萬2,460元，其中110年6月1日至110年10月31日止，每月租  
02 金減為62萬5,968元，均無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本  
04 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

07 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

08 以上正本證明與原本無異。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
10 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

13 書記官 蘇炫綺