

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北訴字第18號

原告 全真概念健康事業股份有限公司

法定代理人 Si Tou Man Wai

訴訟代理人 唐彩霞
龍毓梅律師

複代理人 葉展辰律師

被告 紅典建設開發股份有限公司

法定代理人 楊國裕

訴訟代理人 梁乃文律師

複代理人 王平成律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國112年6月13日日言
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：

按民事訴訟法第427條第2項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數10倍以上者，法院得依當事人之聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，同法條第5項定有明文。本件係屬民事訴訟法第427條第2項第1款規定之訴訟，兩造於民國112年4月17日本院審理時，以本件案情繁雜且訴訟標的金額逾新臺幣（下同）500萬元以上，聲請改用通常訴訟程序（見本院卷第169頁至第170頁），爰依前開規定，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理（見本院卷第170頁）。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)原告於104年9月4日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭
03 租約），向被告承租臺北市○○區○○○路0段000號1樓如
04 附件紅色標示部分區域，做為True Yoga忠孝館，經營瑜珈
05 及健身中心營業使用迄今，自111年3月起，每月租金為1,76
06 2,484元（含稅）。嗣因全球無預警爆發嚴重特殊傳染性肺
07 炎（下稱Covid-19），Covid-19自109年起持續升溫，政府
08 亦強力宣導執行出入戴口罩及保持社交距離等公衛措施，一
09 時間各種必要活動都驟減至最低程度，遑論健身休閒活動更
10 是急遽停滯，來館人數驟降，旅遊業及各休閒娛樂產業俱受
11 重創歷見報載。疫情爆發3年來反反覆覆，民眾運動時需要
12 戴口罩及社交距離保持不易等問題都在在造成運動產業營業
13 上的困難，致使系爭忠孝館失去繼續營業之利益。因Covid-
14 19之擴散及政府多項法令限制政策，致影響原告營業之情
15 形，實非兩造於締約時所得預料，非屬客觀情事之常態發
16 展，而逾兩造於訂約時所之基礎或環境，致顯難有預見之可
17 能，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，上情自符合
18 民法第227條之2第1項所稱之情事變更非當時所得預料之要
19 件，爰依民法第227條之2第1項規定，請求予以合理調整，
20 庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義等語。

21 (二)並聲明：原告承租被告所有坐落在臺北市○○區○○○路0
22 段000號1樓如附件紅色標示部分區域，其租金自111年10月5
23 日起至112年4月4日，調整為每月881,242元（含稅）。

24 二、被告則以：

25 (一)我國於92年間曾經歷「嚴重急性呼吸道症候群」、98年間有
26 HINI新型流感、101年間有中東呼吸系統症候群冠狀病毒，
27 歷年來流行性感冒亦屢見不鮮，致死率不容小覷，是大規模
28 傳染病實已構成現今社會之常態風險，從而本次Covid-19疫
29 情並非兩造締約時不可預見之情事。且原告94年間於系爭租
30 賃標的物設立True Yoga忠孝館，其後更於全臺設立高達14
31 間會館，經營運動產業之經驗相當豐富，其於104年締約當

01 時自當已基於過去經驗為營運風險之評估，流行性病毒猶屬
02 其營業所應評估之範圍，因此原告主張之會員人數下滑、營
03 業利益漸失、財務壓力嚴重等，本為長期承租房屋經營商業
04 所應承擔之各項風險之一，應非契約成立後所無法預期之事
05 項。復查，系爭租約第9條訂有提前終止租約之相關條款，
06 預就原告營運狀況不佳之情況，賦予原告得向被告主張提前
07 終止系爭租約之權利，以便控管虧損之風險持續發生，實難
08 認對於原告會有顯失公平之情事等語。

09 (二)並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執之事項：

11 兩造於104年9月4日簽訂系爭租約，由原告向被告承租臺北
12 市○○區○○○路0段000號1樓如附件紅色標示部分區域，
13 做為True Yoga忠孝館，經營瑜珈及健身中心營業使用，租
14 賃期間自105年3月5日起至114年3月4日止，共計9年，租金
15 議定為總計145萬元（未含增值型營業稅），每2年調整5%，
16 自111年3月5日起至111年3月4日，租金調整為1,678,556元
17 （未含營業稅），依系爭租約第9.1條約定，若承租人即原
18 告欲終止租約，應於欲終止日前6個月以書面通知出租人即
19 被告等情，有本院所屬民間公證人重慶聯合事務所104年度
20 北院民公聰字第000768號公證書及系爭租約在卷可稽（見本
21 院卷第30頁至第42頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第31
22 2頁），可信為真正。

23 四、得心證之理由：

24 原告主張因全球無預警爆發Covid-19，自109年起持續升
25 溫，政府強力宣導執行出入戴口罩及保持社交距離等公衛措
26 施，一時間各種必要活動都驟減至最低程度，遑論健身休閒
27 活動更是急遽停滯，來館人數驟降，旅遊業及各休閒娛樂產
28 業俱受重創，致使原告忠孝館失去繼續營業之利益，此情實
29 非兩造於締約時所得預料，非屬客觀情事之常態發展，而逾
30 兩造於訂約時所之基礎或環境，致顯難有預見之可能，自符
31 合民法第227條之2第1項所稱之情事變更非當時所得預料之

要件，爰起訴請求予以合理調整系爭租約之租金等語（見本院卷第9頁至第21頁），惟為被告否認，並以前揭情詞置辯（見本院卷第141頁至第149頁）。是本件本院應審究者為：

(一)原告依民法第227條之2第1項規定請求酌減租金，有無理由？

(二)原告依系爭租約第16條約定請求酌減租金，有無理由？

茲分別論述如下：

(一)原告依民法第227條之2第1項規定請求酌減租金，有無理由？

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。前開法條規定之情事變更原則，係源於誠信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。倘當事人於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，本於私法自治、契約自由應予尊重之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付。反之，若該項風險之發生及變動之範圍，並非客觀情事之常態發展，而逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能時，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自應許當事人依情事變更原則請求調整契約之效果，

而不受原定契約條款之拘束，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義（最高法院111年度台上字第1061號判決意旨參照）。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。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付（最高法院111年度台上字第47號判決意旨參照）。依民法第227條之2第1項規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院110年度台上字第1696號判決意旨參照）。

2. 經查，原告起訴請求系爭租約租金自111年10月5日起至112年4月4日，由每月1,762,484元，調整為每月881,242元等語（見本院卷第9頁、第257頁）。惟依系爭租約第9.1條「若承租人欲終止租約，應於欲終止日前6個月以書面通知出租人」之約定（見本院卷第35頁），足認原告本即有依約定方式提前終止系爭租約之權甚明。再審究原告前開請求被告調整系爭租約租金期間，Covid-19疫情防疫措施業已逐漸開放，並帶動健身房展店、改裝風潮，及健身人口回流等情，有工商時報及網頁股市新聞等資料存卷可參（見本院卷第285頁至第289頁），原告對此形式上真正並不爭執（見本院卷第312頁）。而Covid-19疫情期間被告未有因此獲取任何利益，且其與原告簽訂系爭租約，亦無從就臺北市○○區○○路0段000號1樓如附件紅色標示部分區域更為其他使用，是於111年10月5日起至112年4

01 月4日間，原告依系爭租約支付原訂租金，尚未有何顯失
02 公平之情事，基此，原告前揭主張應屬無據，難以憑採。

03 (二)原告依系爭租約第16條約定請求酌減租金，有無理由？

04 1. 按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私
05 法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，
06 亦係法院於訴訟之裁判規範（最高法院111年度台上字第2
07 083號、第1072號、第332號判決意旨參照）。次按解釋意
08 思表示，固須探求當事人之真意，不能拘泥於所用之文
09 字，但其文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
10 不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112年度台上字
11 第1088號、第482號、第124號判決意旨參照）。

12 2. 依系爭租約第16條約定「因不可抗力之情事導致無法履行
13 本合約鎖定之義務者，並非屬於違約之事由，雙方當事人
14 亦無庸對此無法履行而負責。下列事由屬於不可抗力之事
15 由：天災、火災、暴風、洪水、地震、公敵之行為、戰
16 爭、叛亂、暴動、外患侵略及封鎖。如因上述事由而導致
17 承租人無法使用該租賃標的物時，承租人得請求依無法使
18 用之狀態，比例減少租金、或終止租約」（見本院卷第37
19 頁）內容觀之，自111年10月5日起至112年4月4日間之Cov
20 id-19疫情狀況，依前開說明，顯非屬系爭租約第16條約
21 定之不可抗力之事由，且承租人即原告亦未有無法使用租
22 賃標的物之情事發生，準此，原告主張依系爭租約第16條
23 約定請求酌減租金云云，於法核屬無據，不應准許。

24 五、綜上所述，原告起訴請求其承租被告所有坐落在臺北市○○
25 區○○○路0段000號1樓如附件紅色標示部分區域，其租金
26 自111年10月5日起至112年4月4日，調整為每月881,242元
27 （含稅），為無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據方法，經
29 本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅
30 述，附此說明。

31 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決

01 如主文。

02 中 華 民 國 112 年 7 月 11 日

03 民 事 庭 法 官 詹慶堂

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 7 月 11 日

08 書記官 吳昀蔚