臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第796號

上　訴　人　美麗新娛樂股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃世杰

訴訟代理人　周志潔律師

李岱穎律師

方文萱律師

被上訴人　　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯奐毅

訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國110年10月28日臺灣臺北地方法院109年度北重訴字第11號第一審判決提起上訴，本院於111年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國104年11月10日簽定淡海影城租賃契約書（下稱系爭契約），由伊向被上訴人承租坐落新北市淡水區新市段00000○00000地號土地上門牌新北市○○區○○路0段000號2樓以上供影城使用之空間及屬於影城專用之設備空間建物（下稱系爭建物），共3,049坪，以經營「美麗新淡海影城」（下稱系爭影城），租賃期間為15年，第1年至第3年租金為每坪每月新臺幣（下同）650元、第4年起每坪每月900元，每二年調增3%（下稱包底租金），若伊之營業額超過1.4億元，被上訴人得抽成20%，伊若將系爭建物分租，兩造則平分租金（下稱抽成租金）。109年初全球爆發新型冠狀病毒肺炎（下稱新冠肺炎），衛生福利部疾病

管制署為控制疫情所成立之嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心（下稱指揮中心）呼籲民眾免除不必要外出活動，外出配戴口罩，當時我國口罩供不應求，於109年4月3日發佈大型營業場所之COVID-19（武漢肺炎）因應指引（下稱因應指引），大型營業場所建議梅花式安排座位；美國片商亦因全球疫情嚴重，電影院無法營業而延遲強檔影片上映時程，致系爭影城營收大幅下降，此實非簽約當時所得預料，原約定之租金金額明顯過高，已達顯失公平程度，爰依民法第227條之2第1項規定予以合理調整。原審判決駁回上訴人之訴，上訴人聲明不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上訴人向被上訴人承租系爭建物之每月租金，應於109年2月1日起至同年8月31日止，調整為每月41萬6,189元。

二、被上訴人則以：租金區分為包底租金及抽成租金，已就營收風險預作合理公平之分配，上訴人每月支付包底租金，並未有顯失公平之情。我國於92年間曾經歷「嚴重急性呼吸道症候群」（下稱SARS）、98年間有H1N1新型流感、101年間有中東呼吸系統症候群冠狀病毒（下稱MERS），大規模傳染病並非不可預料情事，又我國迄至109年8月31日止，本土確診案例僅55例，自同年4月12日起即無本土確診病例，指揮中心於同年4月30日起即鼓勵民眾外出活動，於同年6月7日宣布解封，全國生活回歸正軌，政府尚推行各種紓困方案，又廣發振興券、藝Fun券、動滋券等提振消費力，因此國內消費市場並未受劇烈影響，上訴人仍於109年7月設立新莊分公司，準備成立宏匯影城，可見並未受疫情影響營運。美國片商縱拒絕熱門強檔影片放映，則屬上訴人經營策略之問題。系爭影城營業額下滑主因為淡水禮萊國賓影城於108年7月28日開幕等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

兩造於104年11月10日簽定系爭契約，由上訴人向被上訴人承租系爭建物，共3,049坪，以經營系爭影城，租賃期間為1

5年，第1年至第3年租金為每坪每月650元、第4年起每坪每月900元，每二年調增3%（即包底租金），若上訴人之營業額超過1.4億元，被上訴人得抽成20%，上訴人若將系爭建物分租，兩造平分租金（即抽成租金），有系爭契約、補充協議書在卷可稽（見原審卷第49至65、219至244頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠系爭契約為定期租賃，是否得依民法第277條之2第1項規定請求酌減租金？

上訴人主張109年初發生新冠肺炎疫情，為其簽定系爭契約時所不能預料，其自得依民法第277條之2第1項規定請求酌減租金等語，被上訴人抗辯依照民法第442條但書規定，僅不定期限租賃契約始能請求法院增減租金，系爭契約為定期租賃，上訴人自不得依民法第277條之2第1項規定請求酌減租金等語。按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442條定有明文。該條所謂價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言（參照最高法院26年滬上字第4號判例意旨）。又契約成立後，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，同法第227條之2第1項亦有明定。同法第442條固明定未定期限之租賃契約，因租賃物價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，而排除定期租賃情形之適用，然參諸該條規定之立法理由係謂「不動產之價值，在經濟流通之社會，常多變動，因之租賃之價值，遂亦時有昇降。其租賃定有期限者，當事人自有遵守期限之義務，無論該租賃物價值昇降如何，均不得於期限內請求增減租金，此屬當然之事。若為不定期限之租賃，則租賃物價值昇高時，出租人勢必聲請增加租金，租賃物價值降落時，承租人亦必聲請減少租金，昇降愈繁，糾紛愈甚，故法律規定得向法院聲請增減其租金，所以免當事人之爭議，而期增減之允當也」，並未排除若有除「不動產價

值昇降」因素以外，其他情事變更事由亦不許當事人聲請法院增減給付，是在定期租賃之情形，亦得依情事變更原則聲請法院增減其給付，此理甚明，是被上訴人抗辯上訴人不得依民法第227條之2規定請求調降租金，容有誤會。

㈡本件是否符合依系爭契約所定租金顯失公平？

1.上訴人主張因新冠肺炎疫情，其營收大幅下滑，此實非簽約當時所得預料，原約定之租金金額明顯過高，已達顯失公平程度等語，被上訴人抗辯租金分為包底租金及抽成租金，已就營收風險預作合理公平之分配等語。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，固為民法第227條之2第1項所明定。惟情事變更原則，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。又民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，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，因不可歸責於當事人之事由，致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。因此，當事人苟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，基於「契約嚴守」及「契約神聖」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（最高法院106年度台上字第430號、105年度台上字第2353號判決意旨參照）。又按是否情事變更，應依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形而定（最高法院105年度台上字第1710號民事判決意旨參照）。

2.經查，兩造簽訂系爭契約時，約明租金分成包底租金及抽成租金，包底租金為第1年至第3年租金為每坪每月650元、第4年起每坪每月900元，每二年調增3%；抽成租金為上訴人之營業額超過1.4億元時，被上訴人得抽成20%，上訴人若將系爭建物分租，兩造平分租金，有系爭契約在卷可考（見原審卷第51頁）。上訴人依約每月均應給付包底租金，而包底租金亦逐年調升，若營業額超逾1.4億元或上訴人再將系爭建物轉租時，上訴人需再給付抽成租金，是兩造所約定之租金考量每月被上訴人需支出之成本包含每年攤提之營建費用、稅捐、保險費用、託管費用等，及上訴人使用收益之對價後，而約定每月包底租金，並考量若上訴人營運狀況良好時，被上訴人得再抽成，可見兩造締約時已就營收風險預作合理公平之分配，上訴人執詞其未能預見新冠肺炎疫情造成其營收大幅下滑，原約定之租金金額明顯過高，已達顯失公平程度等語，委無可採，不可信取。

3.上訴人主張新冠肺炎疫情前所未見，指揮中心之防疫指引令消費者拒絕到電影院消費，致其營收大幅下滑，若不能依情事變更原則酌減租金，顯失公平等語，被上訴人抗辯我國前曾經歷SARS、H1N1新型流感、MERS等疫情，大型嚴重傳染病並非係不可預見之情事，我國防疫成效斐然，本土病例微少，且政府又有刺激消費及紓困等措施，對國內消費影響非鉅等語。經查，美國片商因新冠肺炎疫情全球肆虐，電影院及電影拍攝、製作等均受嚴重影響，而延緩預計上映之影片，其中不乏卡司強大之新片，例如玩命關頭9、黑寡婦等，有被上訴人不爭執形式真正之電子郵件、美國索尼影業

臺灣分公司0000-0000Be Moved感動片單等件存卷可考（見本院卷第249至275頁）；再依國家電影及視聽文化中心（下稱影視中心）就108年2月1日至同年8月31日及109年2月1日至同年8月31日統計資料，各電影院109年度該區間之電影院銷售電影票之金額相較於108年度，均有下滑至2或3成，有該中心111年3月18日影視聽資字第1110000111號函檢附戲院營收資料附卷可稽（見本院卷第291至299頁），系爭影城係仰賴消費者至影城觀看強檔新片而創造營業額，為兩造所不爭執，稽之前開影視中心之統計資料，可證上訴人主張109年2月1日至同年8月31日間無主流美國電影新片上映，及民眾應對新冠肺炎疫情之防疫作為等，對電影院營業確造成非微影響。惟審究指揮中心於109年1月29日發佈之公眾集會因應指引第參二㈠2.記載：「目前不建議所有參加者與工作人員全面配戴口罩，但若有工作人員可能經常直接面對面接觸出現呼吸道症狀患者，或是其它須在人潮眾多之密閉場所工作之人員，則建議配戴口罩。」；於同年4月3日發佈之大型營業場所因應指引二㈡2.記載：「各項設施之間盡可能保持1公尺以上間距，或採梅花式安排座位，控管入場人數，確保不過度擁擠。」等語（見原審卷第69頁，本院卷第159頁），是於109年2月1日至同年8月31日間出入電影院並未強制配戴口罩或安排梅花式座位，此經上訴人自認無訛（見本院卷第174頁），我國口罩固於109年初供不應求，因此政府徵用民間工廠生產之口罩並於109年2月6日實施口罩實名制政策，限制民眾每週得購買口罩之數目，惟迄至109年5月底，口罩日產量已達2,000萬片，超逾全國民眾每日需求，自同年6月1日起開放民間自由銷售口罩，復開始有餘力贈送口罩至其他國家，有新聞網頁列印資料在卷可參（見本院卷第343至347頁）；又因我國本土病例甚少，109年2月至8月間本土確診人數共計55人，且自同年4月12日起連續多日未再出現本土病例，指揮中心於同年4月30日宣導我國力行防疫新生活運動，開始鼓勵民眾在戴口罩及維持社交距離之前

提下，逐步回復正常生活，迄至同年6月7日，指揮中心同意防疫解禁，看電影不需再安排梅花式座位，亦能在室內飲食，不限制人數，有新聞網頁列印資料在卷可徵（見原審卷第269至273頁，本院卷第321頁），是從109年初新冠肺炎疫情肆虐起，我國在短暫4個月內已良好控制疫情，並開始逐步恢復正常生活型態；另政府亦提供上訴人紓困方案，上訴人於109年4月21日受政府核定補助216萬5,000元，有文化部109年4月21日文授局影（業）字第10930021014號函可按（見本院卷第277至278頁），政府復於109年7月間陸續實施發放振興三倍券、藝FUN券、動滋券等政策以促進民間消費，有網路列印資料可參（見原審卷第275至277頁，本院卷第373頁），足見於109年2月1日至同年8月31日期間，縱使新冠肺炎疫情確對系爭影城之營收造成非微影響，然疫情發生初期，政府實未禁止民眾至電影院消費，亦未強制要求民眾至電影院應配戴口罩，及業者須減少座位分配，改以梅花式座位售票，系爭影城仍得繼續營業，我國又在短暫3個月內旋良好控制疫情傳播狀況，民眾生活逐步恢復常態，口罩之供應也開始供過於求，民眾得自主選擇配戴口罩進行正常社交、娛樂生活，短時間內消費行為已回歸正常，另一方面，政府提供紓困方案補助上訴人非少金額，復併行多種振興消費之方案，其中振興三倍券、藝FUN券均可直接消費於系爭影城，政府已對上訴人填補部分損失，並促進消費，而疫情期間被上訴人未因此蒙受任何利益，雖房價尚有上漲，有內政部最新住宅價格指數報導存卷可按（見原審卷第573至593頁），惟被上訴人已與上訴人簽定系爭契約，亦無從就系爭建物為其他使用，基上而論，於109年2月1日至同年8月31日間，上訴人依系爭契約支付原訂租金，尚未有何顯失公平之情事，上訴人主張洵屬無據，礙難採憑。

4.承上，新冠肺炎疫情雖為兩造訂約時，非所得預料，然上訴人所舉並未能證明依原有效果顯失公平，則其援引民法第227條之2第1項規定主張系爭契約約定應給付租金應予減少，

自無可採。

五、綜上所述，上訴人本於民法第227條之2第1項情事變更原則規定聲請酌減租金，為無理由，應予駁回。原審就前開部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　華　民　國　111　年　5　月　31　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　古振暉

法　官　江春瑩

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　華　民　國　111　年　5　月　31　日

書記官　學妍伶