

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第38號

上訴人 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 龍毓梅律師

複代理人 陳英友律師

被上訴人 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

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國112年7月11日臺灣臺北地方法院臺北簡易庭112年度北訴字第18號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於113年6月18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

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款即明。查上訴人之上訴聲明原請求將上訴人承租被上訴人所有臺北市○○區○○路0段000號1樓如附件一紅色標示部分區域（下稱系爭建物）之租金，自民國111年10月5日起至112年4月4日，調整為每月新臺幣（下同）88萬1,242元（由每月176萬2,484元為調整，即減少88萬1,242元，見本院卷第13頁、15頁）；嗣於113年5月28日提出民事辯論意旨狀，變更其主張調整後之租金數額為83萬9,278元（由每月167萬8,556元為調整，

01 即減少83萬9,278元，見本院卷第185頁至186頁），核屬減
02 縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、上訴人主張：上訴人於104年9月4日與被上訴人簽訂房屋租
05 賃契約書（下稱系爭租約），向被上訴人承租系爭建物，做
06 為True Yoga忠孝館，經營瑜珈及健身中心營業使用迄今，
07 原約定自111年3月起，每月租金為167萬8,556元。嗣因全球
08 無預警於109年起爆發新冠肺炎疫情，政府強力宣導執行出
09 入戴口罩及保持社交距離等防疫措施，限制人民不必要之外
10 出活動，使各行各業均受虧損重創，上訴人經營之健身行業
11 亦急遽停滯，來館人數驟降，雖政府於疫情後期逐漸開放營
12 業活動與降級措施，惟健身行業並非瞬間即能恢復疫情前之
13 盛況，上訴人仍受到疫情後之產業蕭條影響而持續虧損，無
14 法完整發揮系爭建物之使用目的。而因新冠肺炎擴散及政府
15 多項防疫政策，致影響上訴人營業之情形，實非兩造於締約
16 時所得預見，非屬客觀情事之常態發展，而逾兩造於訂約時
17 所之基礎或環境，致顯難有預見之可能，已符合民法第227
18 條之2第1項規定所稱之情事變更非當時所得預料，及系爭租
19 約第16條約定之要件而得調整租金。至調整租金之比例，應
20 依臺北市政府於111年間之九大紓困措施，將系爭租約於111
21 年10月5日起至112年4月4日之租金為減租50%之合理調整，
22 以符情事變更原則所蘊涵之誠信原則、公平理念及契約正
23 義。爰依民法第227條之2第1項規定、系爭租約第16條約
24 定，擇一為有利之判決，請求將系爭租約於111年10月5日起
25 至112年4月4日止之每月租金，調整為83萬9,278元等語【原
26 審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並減
27 縮部分上訴聲明】。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人下
28 開第二項之訴部分廢棄；(二)上訴人承租被上訴人所有系爭建
29 物，其租金自111年10月5日起至112年4月4日，調整為每月8
30 3萬9,278元【上訴人就減縮聲明之部分業已確定，非本院審
31 理範圍】。

01 二、被上訴人則以：我國於92年間曾經歷SARS疫情、98年間有H1
02 N1新型流感、101年間有中東呼吸系統症候群冠狀病毒，歷
03 年來流行性感冒亦屢見不鮮，大規模傳染病已屬現今社會之
04 常態風險，本次新冠肺炎疫情並非兩造締約時不可預見之情
05 事。且上訴人於94年間即於系爭建物設立True Yoga忠孝
06 館，其後更於全臺設立高達14間會館，經營運動產業之經驗
07 相當豐富，其於104年締約時自當已基於過去經驗為營運風
08 險之評估，流行性病毒亦屬其營業所應評估之範圍。上訴人
09 主張會員人數下滑、營業利益漸失、財務壓力嚴重等情形，
10 均為長期承租建物經營商業所應承擔各項風險之一，並非契
11 約成立後無法預期之事項，且政府已有推行各項紓困及振興
12 方案，亦於111年10月13日解除邊境管制，使民眾恢復正常
13 生活，可認新冠肺炎疫情仍在上訴人所得承受之風險範圍。
14 上訴人僅泛稱新冠肺炎疫情導致產業重創，並未就符合情事
15 變更之要件舉證以實其說。另系爭租約第9條約定有提前終
16 止租約之相關條款，預就上訴人營運狀況不佳之情況，賦予
17 上訴人得向被上訴人主張提前終止系爭租約之權利，以便控
18 管虧損之風險持續發生，難認系爭租約對上訴人有顯失公平
19 之情事。是上訴人請求減少租金之期間，均不合情事變更或
20 系爭租約第16條約定之要件，其請求自無理由等語。並答辯
21 聲明：上訴駁回。

22 三、兩造不爭執事項（見本院卷第129頁至130頁）：

23 (一)兩造於104年9月4日簽訂系爭租約，約定由被上訴人提供系
24 爭建物，出租供上訴人作為經營其品牌「True Yoga」或「T
25 rue Fitness」之健身服務業使用，上訴人承租後實際係用
26 以開設「True Yoga忠孝館」，而經營瑜珈及健身中心營業
27 使用。

28 (二)系爭租約之租賃期間，依第2條「2.1」約定自105年3月5日
29 起至114年3月4日止，共計9年，租金依第3條「3.2」議定為
30 每月145萬元（未含增值型營業稅），每2年調整5%，其中自
31 111年3月5日起至113年3月4日，租金調整為167萬8,556元

01 (未含營業稅)。

02 (三)依系爭租約第9條「9.1」約定，若上訴人欲終止租約，應於
03 欲終止日前6個月以書面通知被上訴人。上訴人業於111年10
04 月7日寄發存證信函予被上訴人通知將於函到6個月時終止租
05 約，經被上訴人於111年10月11日收受該函。

06 四、本院之判斷：

07 (一)上訴人依民法第227條之2第1項規定，請求減少系爭租約111
08 年10月5日起至112年4月4日止之租金，有無理由？

09 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
10 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
11 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
12 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，
13 發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公
14 平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般
15 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
16 以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適
17 用。又按民法第227條之2第1項之情事變更原則，係源於誠
18 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
19 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
20 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生
21 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，發生非當
22 初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平
23 者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當
24 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
25 他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平
26 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
27 分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社
28 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
29 範圍，為當事人於訂約時所能預料，本於私法自治、契約自
30 由應予尊重之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，
31 而不得再根據情事變更原則，請求增減給付（最高法院110

01 年度台上字第1696號判決、111年度台上字第1061號判決意
02 旨參照)。

03 2.查依系爭租約第16條約定：「因不可抗力之情事導致無法履
04 行本合約鎖定(應為「所定」之誤)之義務者，並非屬於違
05 約之事由，雙方當事人亦無庸對此無法履行而負責。下列事
06 由屬於不可抗力之事由：天災、火災、暴風、洪水、地震、
07 公敵之行為、戰爭、叛亂、暴動、外患侵略及封鎖。如因上
08 述事由而導致承租人無法使用該租賃標的物時，承租人得請
09 求依無法使用之狀態，比例減少租金、或終止租約。」(見
10 原審卷第37頁)，可見兩造既就承租期間可能遇有天災等不
11 可抗力情形，已於訂立系爭租約時有所預料，並約定該風險
12 分配方式，而新冠肺炎疫情屬不可抗力之天災事由，應無疑
13 義，實難認此類傳染病疫情之發生，業逾兩造訂立系爭租約
14 時所認知之基礎或環境，而屬締約時所不能預料之劇變，自
15 非屬契約原有效果無以承受之風險範圍。又系爭租約第16條
16 業已約定因不可抗力事由導致上訴人「無法使用」系爭建物
17 時，得請求依無法使用之狀態比例減少租金或終止租約，此
18 即為兩造於系爭租約中對可能發生之不可抗力風險，所預作
19 之風險分配約定，上訴人即得依系爭租約第16條之約定，請
20 求減少價金或終止租約，以合理防止損害之發生或擴大。至
21 於雖有不可抗力事由發生，但未達上訴人無法使用系爭建物
22 之程度時，則不在系爭租約第16條約定可調整給付或終止租
23 約之範圍內，堪認兩造締約時，業已考量上訴人如仍得使用
24 系爭建物，該風險變動狀態尚未超出合理範圍，而合意排除
25 系爭租約第16條之適用，自不得認為此係締約當時非得預料
26 之風險變動，而得請求法院適用情事變更原則，調整兩造間
27 之法律關係。

28 3.又查，上訴人請求減少租金給付之期間即111年10月5日至11
29 2年4月4日，新冠肺炎疫情雖持續存在，然依卷附新聞資料
30 所載，中央疫情指揮中心(下稱指揮中心)係於110年5月15
31 日提升疫情警戒至第三級，關閉健身中心等防疫措施(見原

01 審卷第63頁），於110年11月2日時疫情警戒標準已降為第二
02 級，健身中心不在需關閉場所之列，並自該日起不再對營業
03 場所進行人數管制，且開放室內運動除無法保持社交距離時
04 外，得免戴口罩（見原審卷第153頁至158頁）；另指揮中心
05 於111年10月13日起已解除邊境管制措施，並於111年11月7
06 日起取消健身房參與民眾需完成COVID-19疫苗追加劑接種或
07 快篩之限制，111年12月1日起取消室外空間及場所應全程配
08 戴口罩之規定，112年2月20日起僅有醫療照護機構及公共運
09 輸、特定運具需佩戴口罩，其餘均由民眾自主決定戴口罩等
10 節，亦有新聞報導、指揮中心新聞稿等件在卷可稽（見原審
11 卷第163頁至165頁；本院卷第124-1頁、124-3頁、124-5
12 頁），足見於新冠肺炎疫情期間，除三級警戒時之防疫措施，
13 因強制健身中心關閉而使上訴人需停業外，其餘期間雖
14 就民眾進入健身中心運動有程度不一之規範，然上訴人仍得
15 於系爭建物內為健身中心之營業，即已符合其向被上訴人承
16 租系爭建物之目的（見不爭執事項(一)），未有系爭租約所定
17 「無法使用」之情事，甚自112年2月20日起，所有會影響民
18 眾至健身中心消費意願之防疫措施，已全數取消，則依系爭
19 租約所約定系爭建物之使用目的，及當時之社會經濟情況以
20 觀，自無從認定於111年10月5日至112年4月4日期間，有兩
21 造於系爭租約成立時無法預料之風險變動情事存在，上訴人
22 即無從依民法第227條之2第1項規定，以情事變更為由，請
23 求法院減少此期間之租金給付。至上訴人主張：上訴人因疫
24 情而得依情事變更原則請求調整租金之權利，既未曾行使，
25 縱請求調整租金時疫情已趨緩，自仍得主張云云，然依民法
26 第227條之2第1項係規範「依其原有效果」顯失公平時得聲
27 請法院為變更，而系爭租約既約定按月計算租金（見原審卷
28 第33頁），則是否得依情事變更原則請求減少租金給付，即
29 應依各月之情形，審酌當月之給付是否應予調整，自不得主
30 張將租金調整權利挪移至其他月份為請求。

31 4.上訴人雖稱：新冠肺炎疫情對社會大眾、民生經濟之衝擊重

01 大，且為遏止疫情肆虐，政府祭出三級警戒、禁止人民進入
02 健身房等密閉場所禁令，對上訴人經營事業之衝擊前所未
03 有，且觀諸各行各業為體恤疫情皆有相應之減租措施，顯見
04 新冠肺炎疫情應屬兩造簽訂租約時無可預料之重大變化，而
05 有情事變更原則之適用云云。惟查，新冠肺炎疫情期間雖曾
06 有三級警戒、關閉健身中心等防疫措施，然均於上訴人主張
07 應減少租金之111年10月5日至112年4月4日期間前已取消，
08 上訴人於此段請求之期間內，已得使用系爭建物經營健身中
09 心，縱或先前之管制措施可能對民眾進入健身中心消費之意
10 願仍有影響，然此影響之程度，與一般景氣不佳使民眾收入
11 減少，而緊縮消費支出之情形相較，未必更為嚴重；況依卷
12 附新聞資料，甚可見健身中心業者111年第3季、第4季營收
13 獲利較110年同期大幅成長而新設據點，及112年3月單月營
14 收創歷史新高等情形（見原審卷第285頁、289頁），尚難認
15 於111年10月5日至112年4月4日期間之風險變動範圍，非兩
16 造訂約時所能預料及承受。另上訴人所提出之財政部國有不
17 動產減租措施、臺中市政府對於運動局所轄促參案件、標租
18 及委託經營管理案件之土地租金權利金緩（減）繳、臺北市
19 政府111年九大紓困措施及109年因應嚴重特殊傳染性肺炎影
20 響提供市有不動產租金優惠措施，及經濟部所屬國營事業對
21 受嚴重特殊傳染性肺炎影響之承租人提供租金紓困措施等資
22 料（見原審卷第69頁、71頁、73頁、75頁、77頁；本院卷第
23 63頁至68頁），性質上皆屬政府機關為減輕新冠肺炎疫情造
24 成民眾及企業之負擔，降低疫情對經濟衝擊，所為之優惠措
25 施，係蘊含透過相關措施減少各公有不動產承租人因疫情所
26 生虧損，不致歇業，而有利疫後經濟復甦之政策目的，此與
27 本件兩造均屬一般民營企業，未負有政策目標，顯然不同，
28 自無從比附援引，而認本件亦應就系爭建物之租金為調整。

29 (二)上訴人依系爭租約第16條約定，請求減少系爭租約111年10
30 月5日起至112年4月4日止之租金，有無理由？

31 1.查系爭租約第16條約定因不可抗力事由導致上訴人無法使用

01 系爭建物時，得請求依無法使用之狀態，比例減少租金或終
02 止租約，而新冠肺炎疫情雖屬不可抗力之天災事由，然於11
03 1年10月5日至112年4月4日期間，並非如三級警戒時強制健
04 身中心關閉而使上訴人需停業，上訴人仍得於系爭建物內經
05 營健身中心，已符合其向被上訴人承租系爭建物之目的，無
06 系爭租約第16條所定「無法使用」之情事，業據本院認定如
07 前，是上訴人依系爭租約第16條約定，請求減少系爭租約11
08 1年10月5日起至112年4月4日止之租金，即屬無據。

09 2.上訴人固稱：系爭建物於新冠肺炎疫情期間之防疫限制，例
10 如消費者需戴口罩運動、保持安全距離等，均造成系爭建物
11 不能按照簽約時供健身營業之通常使用，有因不可抗力事件
12 導致租賃標的物之使用受到嚴重影響，租賃目的不達之情
13 形，應容許上訴人視承租情形受不可抗力事件影響之程度，
14 依比例請求減少租金云云。惟政府於新冠肺炎疫情期間所為
15 之各項防疫措施，除三級警戒期間禁止健身中心營業，而使
16 上訴人因疫情因素而無法將系爭建物作為經營健身服務業使
17 用外，其餘之防疫措施均未限制健身中心之營業，是於上訴
18 人主張調整租金之111年10月5日至112年4月4日期間，系爭
19 建物既得作為健身中心營業，並無任何妨礙，即無上訴人所
20 稱無法按照原定租約正常供健身營業使用可言，難認有何租
21 賃目的不達之情事，至多僅係因疫情或防疫措施可能導致消
22 費者前往消費之意願下降，而影響上訴人在系爭建物經營健
23 身中心之收益，然系爭租約之締結，並不擔保上訴人能以系
24 爭建物經營健身中心而獲得商業利潤，系爭建物之租金數額
25 亦應係兩造於締約時，各自衡量將來可能之收益、稅捐情形
26 而協商後達成一致，自不得因本件尚在兩造締約時可預見範
27 圍內之風險變動，導致上訴人經營健身中心之獲利不如預
28 期，即認租金不合理而需調整，是上訴人此部分之主張，要
29 非可取。

30 五、綜上所述，上訴人依民法第227條之2第1項規定、系爭租約
31 第16條約定，請求法院擇一判決上訴人承租被上訴人所有系

01 爭建物，其租金自111年10月5日起至112年4月4日，調整為
02 每月83萬9,278元，均為無理由，應予駁回。原審所為上訴
03 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予
04 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日

10 民事第十七庭

11 審判長法 官 黃雯惠

12 法 官 林佑珊

13 法 官 宋泓璟

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 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
21 者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日

23 書記官 簡素惠