

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第783號

上訴人 微風廣場實業股份有限公司

法定代理人 黃瑞妍

訴訟代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

黃郁茹律師

被上訴人 國賓影城股份有限公司

法定代理人 張中周

訴訟代理人 張元宵律師

複代理人 吳仁華律師

上列當事人間請求返還租金等事件，上訴人對於中華民國113年5月29日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第988號第一審判決提起上訴，本院於114年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣柒佰捌拾萬參仟陸佰陸拾捌元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用除確定部分外之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國90年3月5日簽訂微風廣場租賃契約書（下稱系爭契約），由被上訴人向上訴人承租臺北市○○區○○路0段00號「微風廣場大型購物中心」B1樓與7至11樓經營電影院，並先後以微風廣場租賃契約補充協議書(一)

01 至(四) (下分別稱補充協議書(一)至(四)) 調整租賃期間及租金，
02 依補充協議書(二)約定，被上訴人於105年10月26日至110年10
03 月25日續約期間，每月租金以底租新臺幣(下同) 3,225,00
04 0元(含稅為3,386,250元)或被上訴人營業額之18%金額較
05 高者計算，故被上訴人業於109年初以支票給付該年度底租
06 全額。惟自109年1月15日起，因新冠肺炎疫情肆虐，致被上
07 訴人連續2年虧損，被上訴人曾多次請求上訴人依補充協議
08 書(二)第3條約定共同協商調整租金，嗣於109年12月18日會議
09 (下稱系爭會議)中，兩造達成110年1月至10月租金暫以原
10 租金7折計算之協議，並簽署補充協議書(四)，被上訴人乃於1
11 10年初開立支票支付該年度以每月底租7成計算之租金，後
12 因被上訴人無力續租原址營業，兩造間之租約於110年10月2
13 5日屆期終止，詎上訴人竟要求被上訴人支付疫情期間全額
14 租金，並逕自將被上訴人110年度未給付之3成租金自應返還
15 之保證金中扣除。爰依補充協議書(二)第3條、補充協議書
16 (四)、民法第227條之2第1項規定，請求減免租金如附表所
17 示，及免收強制停業期間之水電費，並依民法第179條規
18 定，請求上訴人返還溢收之租金及溢扣尚未返還之保證金共
19 計12,094,867元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按年息5%計算之利息(未繫屬本院部分，不予贅述)。

21 二、上訴人則以：被上訴人所指情形，不符補充協議書(二)第3條
22 之要件，兩造亦未達成減租之協議；被上訴人所稱新冠肺炎
23 疫情影響營業，並非系爭契約成立時無法預料之情事變更，
24 且依兩造所定系爭契約及歷次補充協議書履行義務，亦無顯
25 失公平情事，況兩造間之租賃關係已於110年10月25日消
26 滅，被上訴人自不得再依民法第227條之2第1項規定，請求
27 減少租金，另被上訴人係在109年10月13日始首次向上訴人
28 請求調降109年1月15日起之租金，然109年度之租金均已清
29 償完畢，自不得請求溯及調整此部分之租金，且被上訴人請
30 求調降租金之比例亦非合理；被上訴人於疫情停業期間仍有
31 使用空調、除濕設備，自仍應給付水電費，且110年5月之水

01 電費，被上訴人請求免除前即已清償完畢，110年6月後之水
02 電費，則經兩造於111年3月底達成和解，被上訴人同意上訴
03 人自保證金中扣除，自不得再請求減免停業期間水電費508,
04 065元等語，資為抗辯。

05 三、原審就被上訴人之請求，判決其一部勝訴即命上訴人給付被
06 上訴人12,094,867元，及自111年11月3日起至清償日止，按
07 年息5%計算之利息，並分別為准、免假執行之諭知，而駁回
08 被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分聲
09 明不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
10 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲
11 請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回(原判決關於駁回
12 被上訴人逾12,094,867元本息之請求部分，未據被上訴人聲
13 明不服提起上訴，非本院審理範圍)。

14 四、被上訴人主張兩造於90年3月5日簽訂系爭契約，由被上訴人
15 向上訴人承租臺北市○○區○○路0段00號「微風廣場大
16 型購物中心」B1樓與7至11樓經營電影院，其後並陸續簽訂
17 補充協議書(一)至(四)，依補充協議書(二)約定，被上訴人於105
18 年10月26日至110年10月25日續約期間，每月租金以底租3,3
19 86,250元(含稅)或被上訴人營業額之18%金額較高者計
20 算，被上訴人已於109年初以支票給付該年度各月底租；兩
21 造於系爭會議中，達成110年1月至10月租金暫以原租金7折
22 計算之協議，被上訴人即於110年初開立支票支付該年度以
23 每月底租7成計算之租金；系爭契約於110年10月25日因租期
24 屆滿而消滅，上訴人於應返還被上訴人之保證金中，扣除被
25 上訴人110年度未給付之3成租金數額如原證11所示等情，業
26 據其提出系爭契約、補充協議書(一)至(四)、租金計算表等為證
27 (見原審卷第23-51、109頁)，且為上訴人所不爭執，自堪
28 信為真實。

29 五、被上訴人主張兩造業已依補充協議書(二)第3條約定，達成就1
30 10年1月至10月租金減為7成之協議，為上訴人所否認。經
31 查，被上訴人固以證人即被上訴人財務長柯玫華證稱：系爭

01 會議時被上訴人有要求要降租3成，當時上訴人常務董事岡
02 一郎認為3成合理，雙方同意先用降3成之租金支付並簽立補
03 充協議書(四)，直到110年8月雙方對於降租3成均無意見，係
04 被上訴人決定不續約後，上訴人才要求補足110年之3成租金
05 等語（見原審卷第225-227頁），主張兩造已有減租3成之共
06 識，係因被上訴人不欲續租，上訴人始毀棄減租協議，有違
07 誠信原則云云。然觀諸證人柯玫華亦結證稱：上訴人之財務
08 長蔡彩雲有告知降租3成乙事要回報公司高層才能再確認，
09 因110年底租支票要在109年底提供，方簽訂補充協議書(四)等
10 語（見原審卷第225頁）；證人即上訴人財務長蔡彩雲復證
11 述：系爭會議結束的時候被上訴人的財務長問被上訴人的張
12 常董租金要開多少，張常董說開7成，當下我說只是暫收，
13 因為雙方沒有達成協議等語（見原審卷第280頁），足見雙
14 方於系爭會議中並未就減租乙事達成確定之協議，僅因110
15 年租金支票須預先一次開立，始暫由被上訴人交付以110年
16 底租7成計算之支票予上訴人，此觀兩造於109年12月30日所
17 簽補充協議書(四)前言載明：「在未達成減租協議前……雙方
18 協議如下：」、第2條亦記載：「甲乙雙方同意，俟雙方達
19 成減付租金之協議後，就乙方已簽發之7成減租租金支票，
20 多退少補。亦即倘約定應付之租金多於原租金7成，乙方應
21 補付其中之差額。…」等語（見原審卷第50頁），實屬明
22 確。且兩造於系爭會議及簽署補充協議書(四)後，並未繼續協
23 商減租事宜，亦為兩造所不爭執（見本院卷第270、286
24 頁），則被上訴人主張兩造已達成就110年1月至10月租金減
25 為7成之協議云云，自難認可採。

26 六、被上訴人主張系爭契約成立後，因新冠肺炎疫情自109年1月
27 15日起流行蔓延，致被上訴人連續2年虧損，其應得依民法
28 第227條之2第1項規定，請求免收或酌減租金、水電費等
29 情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

30 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
31 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他

01 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又當事人依
02 上開規定，請求為增減給付之判決，須於債之關係未因清償
03 或其他行為而歸於消滅之情形，始得為之，否則，即無請求
04 增減給付之可言（最高法院98年度台上字第1822號判決意旨
05 參照）。另所謂情事變更，非當時所得預料，依其原有效果
06 顯失公平者，係指情事劇變，非契約成立當時所得預料，依
07 一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平者而言，倘當
08 事人就某種情事之發生於訂約時已有所預見，並約定其權利
09 義務關係或給付內容者，自無該條規定之適用（最高法院10
10 7年度台上字第563號、111年度台上字第2541號判決意旨參
11 照）。

12 (二)關於減租部分：

13 1.查，被上訴人就109年度之租金，係預先一次開立當年度各
14 月份之底租金額支票交付予上訴人，且均已按月兌現（見原
15 審卷第109頁）；又被上訴人係於109年10月13日，始首次以
16 受新冠肺炎疫情影響為由，向上訴人提出自109年1月15日起
17 調降底租金額之請求，此有被上訴人109年10月13日國賓字
18 第1091013001號函在卷可憑（見原審卷第265、267頁），且
19 為兩造所不爭執，則被上訴人在109年10月13日之前，既未
20 曾向上訴人請求調降租金，且就各月份租金均已清償完畢，
21 揆諸前揭說明，自不得再就109年10月13日前業已清償完畢
22 之租金部分，依民法第227條之2第1項規定溯及請求調整減
23 免。至被上訴人於109年10月13日請求減少租金後，雖仍按
24 月使已開立之109年度租金支票陸續兌現，復與上訴人協議
25 就110年度之租金，先由被上訴人開立以每月底租7成計算之
26 租金支票予上訴人，並均已如期兌現，然此應係在雙方尚未
27 達成減租共識前，先由被上訴人給付原定或暫定之租金數
28 額，以避免發生違約爭議或造成票據信用不良所採之權宜作
29 法，非可認為被上訴人係無條件自願清償上開租金數額或已
30 放棄依民法第227條之2第1項規定請求減免租金之權利，此
31 由被上訴人仍陸續於110年7月14日、110年9月28日發函上訴

01 人要求減免租金即明（見本院卷第309-313頁）。是上訴人
02 以被上訴人業已清償109年各月份租金，及兩造間之租賃關
03 係已於110年10月25日因租期屆滿而消滅為由，辯稱被上訴
04 人不得依民法第227條之2第1項規定，請求調降自109年10月
05 13日起之租金云云，尚非可採。

06 2.再查，109年起因新冠肺炎開始流行，我國衛福部於109年1
07 月20日成立疫情指揮中心，其後推行各項防疫措施，包含保
08 持社交距離、量體溫、戴口罩、實名制等，後於110年5月
09 間，疫情逐漸進入社區擴散，疫情警戒陸續提升至第二級、
10 第三級，更自110年5月15日起，對臺北市發布逾2月之三級
11 警戒，其中電影院於110年5月15日至同年7月12日間遭強制
12 停業，110年7月13日至同年9月26日間則採有條件開放營
13 業，限制座位應採梅花座或間隔座，110年7月27日調降疫情
14 警戒標準至第二級，惟截至110年底前，新冠肺炎疫情仍在
15 持續中；且大眾於前述新冠肺炎疫情蔓延期間，因擔心在特
16 定空間內群聚感染或受限於各項管制措施，多有減少外出社
17 交及各式娛樂活動之情形，導致國內外航空業、觀光旅遊
18 業、旅館住宿、餐飲業及室內娛樂產業等之營運收益，遭受
19 嚴重影響等情，均為眾所周知之事實。又新冠肺炎疫情影響
20 所及遍佈世界各地，各國重要片商，亦因此採取「強檔新片
21 延期上映」之應對策略，尤其美國好萊塢商業電影占我國電
22 影院超過7成之票房，為我國電影院票房高低之關鍵，新冠
23 肺炎疫情期間多部備受期待之電影均一再延後上映，致電影
24 院縱可正常營業，消費者亦欠缺入場觀看之誘因，造成票房
25 銳減之結果等情，為上訴人所自承（見原審卷第125-127
26 頁），並有「2017台灣電影票房觀察」網路資料、相關網路
27 新聞報導、國家通訊傳播委員會110年通訊傳播市場報告、1
28 07年至110年電影票房統計資訊等在卷可憑（見原審卷第167
29 -185頁、本院卷第215-228頁）。是綜觀上情，新冠肺炎疫情
30 之發生既無從事先預見，且其嚴重程度、影響層面及規
31 模、綿延時間、政府採取各項管制措施等，均與先前遭遇之

01 其他疫情截然不同，自應屬兩造成立系爭契約時所無法預料
02 之重大情事變更。

03 3. 上訴人雖辯稱：依補充協議書(二)第3條約定內容，可知新冠
04 肺炎及其造成之影響，乃屬兩造締約時可預見之情形云云。
05 然觀諸補充協議書(二)第3條之約定為：「因不可歸責於雙方
06 之天災等不可抗力事由、或因政府防制法定傳染病散播而採
07 取行政措施，致影響乙方電影院之營業額時，經乙方提出相
08 關證明後，甲乙雙方同意就電影院營業額實際受影響之狀
09 況，共同協商並簽定書面協議，調整本協議書第2條規定之
10 乙方包底營業額與底租金額」（見原審卷第43、45頁），核
11 此約定內容，固提及「因政府防制法定傳染病散播而採取行
12 政措施，致影響電影院營業額」之情形，然並未明確約定如
13 遇此情形，兩造間之權利義務關係應如何調整因應，以就該
14 項風險預作合理之分配，而僅略謂兩造同意共同協商調整包
15 底營業額與底租金額，且兩造均主張補充協議書(二)第3條之
16 約定，已取代系爭契約第18條「因不可歸責於雙方之天災等
17 不可抗力事由，至乙方連續30日無法正常營業時，雙方應會
18 同處理並各自負擔所受損害，不得請求對方賠償。租賃期限
19 及租金皆自不可抗力事由發生後第31日起暫停計算、計收，
20 並於不可抗力事由終止後次日恢復計算、計收」（見原審卷
21 第35頁）之約定，故系爭契約第18條約定於兩造間已不再適
22 用（見本院卷第458頁），自與前揭說明所指如當事人就某
23 種情事之發生於訂約時已有所預見，並約定其權利義務關係
24 或給付內容，即無民法第227條之2第1項規定適用之情形有
25 別。又考諸補充協議書(二)第3條約定，乃針對「因不可歸責
26 於雙方之事由」（如天災、防制傳染病管制措施等），導致
27 「影響乙方電影院營業額」之情形，約定雙方須共同協商調
28 整租金，核其用意，本在避免因不可歸責被上訴人之事由，
29 導致其營業受不利影響時，如仍依原定租金給付，恐有顯失
30 公平之情事，故約定由雙方協議調整租金數額，即已隱含肯
31 認此等情形乃屬情事變更而得請求調整租金之意，則於符合

01 此約定所指情形時，固應適用該約定而由雙方共同商議調整
02 租金之方式，惟若協議不成，被上訴人應仍得依民法第227
03 條之2第1項規定請求調整租金，否則上訴人如執意不願調整
04 租金，以致雙方無法達成協議，復剝奪被上訴人另依民法第
05 227條之2第1項規定請求調整租金之權利，顯非合理，亦不
06 符上開約定之本旨。是以，上訴人以兩造間已有補充協議書
07 (二)第3條之約定，辯稱新冠肺炎疫情並非系爭契約成立當時
08 無法預料之情事，故被上訴人不得依民法第227條之2第1項
09 規定，請求減免租金云云，洵無可採。

10 4.又查，被上訴人於109年11至12月、110年1至2月、110年3至
11 4月、110年5至6月、110年7至8月、110年9至10月經營電影
12 院之營收數額，相較於尚無新冠肺炎疫情之108年同月份營
13 收數額，分別下降27.63%、42.89%、49.94%、94.75%、89.4
14 9%、57.33%，此有被上訴人提出之營收降幅比較表可參（見
15 原審卷第53頁），且為兩造所不爭執（見原審卷第380
16 頁），足見新冠肺炎疫情確對被上訴人經營電影院之收益造
17 成重大影響，且在疫情蔓延造成大眾普遍恐慌心態之狀況
18 下，以被上訴人經營電影院娛樂事業而言，實難採取有效措
19 施與之抗衡，是本院經斟酌被上訴人前述營收衰退程度、被
20 上訴人經營之電影院於110年5月15日至同年7月12日間遭強
21 制停業、110年7月13日至同年9月26日間經限制座位應採梅
22 花座或間隔座、上訴人係向訴外人黑松資產管理股份有限公
23 司（下稱黑松資產公司）承租後再轉租予被上訴人、上訴人
24 自承黑松資產公司於新冠肺炎疫情期間有減少租金然未具體
25 證明減少之數額（見本院卷第425、426頁）、系爭契約第18
26 條原約定如因不可抗力事由致被上訴人連續30日以上無法正
27 常營業，自第31日起暫停計收租金、兩造曾以補充協議書(四)
28 約定就110年度租金暫以底租7成繳納等情，認除109年10月1
29 3日至109年12月31日間，如以原租金給付，尚不致顯失公平
30 外，自110年1月1日至110年10月25日間，確有按原定租金給
31 付顯失公平之情事，而應予酌減，其中停業期間應酌減為5

01 成，梅花座期間應酌減為7成，其餘期間酌減為9成，方屬公
02 允。準此，經計算後，被上訴人於109年1月1日起110年10月
03 25日止，應給付之租金金額合計為66,220,485元（含稅，計
04 算方式詳見附表）。

05 (三)關於水電費部分：

06 1.查兩造就租賃期間水電費之分擔方式，約定由被上訴人每月
07 給付25萬元（含稅為262,500元）予上訴人，此為兩造所不
08 爭執。又被上訴人係於110年7月14日首次向上訴人提出免收
09 停業期間水電費之要求，而在此之前，被上訴人業已交付11
10 0年5月水電費之支票，並已兌現，至6月份後之水電費則未
11 由被上訴人簽發支票支付，而係由上訴人於保證金中扣除等
12 情，有被上訴人110年7月14日國賓字第1100714001號函存卷
13 可考（見本院卷第309頁），並為兩造所不爭執（見本院卷
14 第458、459頁）。則關於停業期間（110年5月15日至110年7
15 月12日）之水電費，其中110年5月15日至5月31日合計143,9
16 52元（ $262500 \times 17/31 = 143952$ ，元以下四捨五入，下同）部
17 分，因被上訴人在請求減免時業已清償完畢，揆諸前揭說
18 明，自不得再溯及請求減免。

19 2.至110年6月1日起至110年7月12日之水電費364,113元（ 2625
20 00×1 又 $12/31 = 364113$ ）部分，本院經斟酌被上訴人經營之
21 電影院因新冠肺炎疫情經政府命令強制停業，確屬兩造約定
22 由被上訴人每月給付25萬元（含稅為262,500元）水電費
23 時，無法預料之重大情事變更，且於強制停業期間，因無法
24 對外營業，縱仍有使用水電之情形，相較於一般營業期間，
25 使用度數應大幅減少，惟水電費每月仍有基本度數，且依卷
26 附保全系統使用紀錄所示（見本院卷第251-257頁），被上
27 訴人經營之電影院在停業期間仍有相關人員出入之紀錄等
28 情，認於強制停業期間，如令被上訴人按原約定水電費金額
29 給付，確有顯失公平之情事，應酌減為原約定金額之5成，
30 較為公允適當。是以，110年6月1日起至110年7月12日之水
31 電費金額，經酌減後應為182,057元（ $364113 \times 1/2 = 18205$

01 7)。

02 3.上訴人雖另稱兩造就110年6月1日起至110年7月12日之水電
03 費，業已於111年3月底達成和解，即被上訴人同意上訴人自
04 保證金中扣抵云云，並提出上訴人111年1月26日、111年3月
05 8日函文、被上訴人111年2月22日、111年3月24日、111年4
06 月29日函文為證（見本院卷第445、347、315-317、349、35
07 9頁），然觀諸被上訴人前揭函文內容，乃將經應付之水電
08 費金額與主張應調降水電費金額併列，則其中所載確認水電
09 費金額及同意自保證金中扣除等語，自僅在表示確認該數額
10 無誤，及同意暫由保證金中扣除此數額，以早日取回剩餘無
11 爭議款項之意，尚非業已同意逕以該數額為最終應給付金額
12 或放棄請求減免水電費之權利。是上訴人以前開事由為辯，
13 並非可採。

14 七、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
16 第179條定有明文。承上所述，被上訴人於109年1月1日起11
17 0年10月25日止，經本院減少應給付之租金數額後，租金總
18 額應為66,220,485元，而其業已實際給付63,879,968元（見
19 原審卷第109頁），尚不足2,340,517元（ $66220485 - 638799$
20 $68 = 2340517$ ），然上訴人逕於應返還被上訴人之保證金中
21 扣除9,962,129元（見原審卷第109頁），溢扣7,62,162元
22 （ $9962129 - 2340517 = 7621612$ ）未予返還部分，核屬無法
23 律上原因受有利益，並致上訴人受有損害，是被上訴人依民
24 法第179條規定，請求上訴人如數返還，自屬有據。又上訴
25 人於應返還被上訴人之保證金中，另扣除尚未繳納之水電費
26 部分，其中110年6月1日起至110年7月12日之水電費金額應
27 減為182,057元，則溢扣182,056元（ $364113 - 182057 = 1820$
28 56 ）未予返還部分，亦屬不當得利，被上訴人依民法第179
29 條規定，請求上訴人返還，同可准許。從而，被上訴人得請
30 求上訴人返還之不當得利總額為7,803,668元（ $7621612 + 18$
31 $2056 = 7858285$ ）。復按，當事人依民法第227條之2第1項規

01 定，請求法院減少給付，為形成之訴，應待法院判決確定，
02 雙方當事人之權利及義務內容始告確定。是權利人據此權利
03 義務關係而為給付請求，義務人之給付期限，應於法院為減
04 少給付判決確定時屆至，並自翌日起負遲延責任（最高法院
05 103年度台上字第1924號判決意旨參照）。準此，被上訴人
06 請求上訴人返還不當得利7,803,668元，其遲延利息應自本
07 判決確定之翌日起算，併予說明。

08 八、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付
09 7,803,668元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息
10 5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則
11 有未合，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為
12 上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分
13 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文
14 第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
15 決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，
16 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

17 九、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，併此敘明。

20 十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
21 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

23 民事第二十庭

24 審判長法 官 周祖民

25 法 官 趙雪瑛

26 法 官 馬傲霜

27 正本係照原本作成。

28 兩造如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
29 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
30 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
31 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

01 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
02 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
03 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
05 書記官 林孟和

06 附表
07

編號	期 間	事 由	被上訴人 主張之調 整租金方 式	本院認定 之調整租 金方式	調整後租金數額
1.	109年1月1 日至109年 12月31日		減至底租 之7成	不予調整	40,635,000元 $3386250 \times 12 = 40635000$
2.	110年1月1 日至110年 5月14日	新冠肺炎 疫情	減至底租 之7成	減至底租 之9成	13,566,847元 $3386250 \times 90\% \times (4 + 14/31) =$ 13566847
3.	110年5月1 5日至110 年7月12日	新冠肺炎 疫情，且 強制停業	免收租金	減至底租 之5成	3,277,016元 $3386250 \times 50\% \times (17/31 + 1 + 21$ 231) = 3277016
4.	110年7月1 3日至110 年9月26日	新冠肺炎 疫情，且 限制採梅 花座	減至底租 之5成	減至底租 之7成	5,877,510元 $3386250 \times 70\% \times (1 + 19/31 + 2$ 6/30) = 5877510
5.	110年9月2 7日至110 年10月25 日	新冠肺炎 疫情	減至底租 之7成	減至底租 之9成	2,864,112元 $3386250 \times 90\% \times (4/30 + 25/3$ 1) = 2864112
	合計				66,220,485元