

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1464號

原告 農業部農田水利署桃園管理處

法定代理人 黃華煌

訴訟代理人 劉德壽律師

劉逸旋律師

被告 桃花園飯店股份有限公司

法定代理人 麥修仁

訴訟代理人 廖正井

訴訟代理人 紀互彥律師

丁俊和律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣7,099萬6,608元，及如附表所示之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按「主管機關為辦理農田水利事業區域之灌溉管理，得於所屬機關內設置灌溉管理組織，辦理下列事項…第1項灌溉管理組織之設置、辦理事項之範圍及其他相關事項之辦法，由主管機關定之」、「主管機關得視農田水利事業區域之地理環境、水源分配、灌溉排水設施及經濟效益，於行政院農業委員會農田水利署內設置灌溉管理組織。前項灌溉管理組織

01 定名為管理處，並冠以其所在地區、水系或埤圳之名稱」，
02 農田水利法第18條第1、3項、灌溉管理組織設置辦法第2條
03 分別訂有明文，顯見原告雖為農業部農田水利署之下轄機
04 關，然其組織架構係參照前開規定而設立，具有法定職務權
05 限，且依照農田水利事業人員人事管理辦法、農田水利事業
06 作業基金收支保管及運用辦法等規定，亦具有獨立人事組織
07 及預算編制，應具有民事訴訟程序上之當事人能力及訴訟能
08 力，可以認定。

09 二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
10 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
11 訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法
12 院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條及第176條分
13 別定有明文。查原告之法定代理人原為何明光，嗣於本院審
14 理中先後變更為謝清文、黃華煌，並聲明承受訴訟（見本院
15 卷第43、70頁），依上開說明，自應准許。

16 貳、實體方面

17 一、原告主張：

18 (一)被告（於民國101年7月25日更名前原為昇陽飯店股份有限公
19 司）於100年11月1日與原告簽立桃園水利大樓租賃契約書
20 （下稱系爭租約），承租原告所有坐落於「桃園市○○區○
21 ○段00000○000000地號土地及同區段2164建號建物，門牌
22 號碼：桃園市○○區○○路000○000○000號地上11層及地
23 下2層之建物及屋內、外、地上物等現有附屬設備」，租期
24 自101年1月1日起至119年12月31日；嗣因觀光環境變遷、經
25 濟景氣下滑等因素，兩造於107年7月20日合意將系爭租約第
26 3條所約定之租金數額予以調整，並簽立租賃補充協議書
27 （下稱第一次補充協議），又於109年9月29日因COVID-19疫
28 情影響，雙方另訂立租賃補充協議書，將租金數額調整為：
29 自109年2月1日起至衛生福利部公布新冠肺炎疫情結束為
30 止，每月租金變更為新臺幣（下同）33萬8,856元、自衛生
31 福利部公布新冠肺炎疫情結束至112年12月31日止，每月租

01 金變更為150萬元整、自113年1月1日起之租金，依第一次補
02 充協議之約定辦理（即每月）291萬元（下稱第二次補充協
03 議）。

04 (二)惟於112年4月17日，主管機關已取消搭乘國內公共運輸工具
05 配戴口罩之強制規定，衛生福利部公布自112年5月1日起防
06 疫降階，指揮中心同日解編，並取消家用快篩實名制購買、
07 停止適用「疫苗接種假」、「防疫隔離假」等措施，將COVI
08 D-19調整為第四類傳染病，應認為此類疫情已結束，然被告
09 卻以疫情尚未結束為由，自112年5月1日起僅給付每月租金3
10 3萬8,856元，短付112年5月1日至112年12月31日之租金928
11 萬9,152元（150萬元－33萬8,856元×8月）、113年1月1日至
12 114年12月31日之租金6,170萬7,456元（291萬元－33萬8,85
13 6元×24月），共計7,099萬6,608元。

14 (三)爰依系爭租約、第一次補充協議及第二次補充協議等法律關
15 係提起本件訴訟，請求被告給付上開短付租金等語，並聲
16 明：1. 被告應給付原告7,099萬6,608元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供
18 擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：系爭租約第14條已約定有防訴條款，禁止雙方不
20 經協議方式調整租金給付計畫逕行提出訴訟，然原告未依約
21 先與被告協議即提起本件訴訟，違反防訴條款之約定，原告
22 提起本件訴訟顯不合起訴程式。另COVID-19雖於112年5月1
23 日改為第四類傳染病，然衛生福利部疾病管制署並未宣布疫
24 情結束，現今仍持續有疫情監測、疫苗接種、防疫物資整備
25 等行政作為，且實際上仍有持續染疫、重症及死亡病例發
26 生，是兩造間自112年5月1日迄今之每月租金，仍應依照第
27 二次補充協議所約定每月33萬8,856元計算，原告請求被告
28 給付短付租金，於法不合；再者，兩造締結系爭租約後，被
29 告花費龐大經費更新屋況及設備，後因執政黨輪替，兩岸關
30 係不再，觀光旅館住房率下滑，又因物價飛漲及需配合勞動
31 部之防疫假等假別，仍給付勞工全額薪資之政策，導致被告

01 實際營收仍處於虧損，遑論彌補過去累積之虧損數額，實有
02 情事變更致被告無法依原約定履行之情形等語，資為抗辯。
03 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 三、查兩造於100年11月1日簽立系爭租約後，嗣分別於107年7月
05 20日、109年9月29日就租金數額部分，簽立如上所示之第一
06 次補充協議、第二次補充協議，被告自112年5月1日至114年
07 12月31日止，僅按月給付原告租金33萬8,856元等情，有系
08 爭租約、第一次補充協議及第二次補充協議等文件在卷可參
09 （見本院卷第6-36頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。本
10 院茲就兩造間之爭點，判斷如下：

11 (一)原告提起本件訴訟並無違反防訴條款：

12 觀諸系爭租約第14條第1項第3款約定：「如因前述不可抗力
13 或除外情事，或因不可歸責於乙方（即被告，下同）事由影
14 響乙方營運時，乙方得依法終止租約，以書面方式向甲方
15 （即原告）提出申請，透過協議方式調整租金給付計畫」等
16 語（見本院卷第15頁），顯見前開條文乃約定「被告」如遇
17 租金數額調整之事由發生時，得選擇終止租約或以書面方式
18 請求與原告協議租金數額，此為被告得選擇行使權利之方
19 式，然文義上並未限制原告於提起本件訴訟前，需與被告先
20 以書面協商為之，另就實質而論，原告提起本件訴訟後，迭
21 經本院於114年1月8日、114年3月5日安排兩造調解而未能達
22 成共識（見本院卷第69、76頁筆錄），顯見兩造就租金數額
23 之爭議，已無法透過起訴前之協商程序加以解決，若要求兩
24 造再以書面方式進行協商，徒具形式而無任何實益。是原告
25 提起本件訴訟程序，並無違反任何防訴條款之約定，首堪認
26 定。

27 (二)原告請求被告給付短付租金為有理由：

28 1. 按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
29 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
30 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所
31 根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當

01 事人所欲表示法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，
02 不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意
03 （最高法院109年度台上字第511號判決意旨參照）。

04 2. 查兩造間第二次補充協議以「衛生福利部公布新冠肺炎疫情
05 結束」與否，作為租金數額調整期間之依據（見本院卷第36
06 頁），目的即為了減緩COVID-19疫情期間，被告餐飲、住宿
07 人數下滑造成營運上之困難，故原告同意減免部分租金給付
08 之數額，本院審酌系爭租約所示之租賃標的位於桃園市桃園
09 區之黃金地段，緊鄰車站、百貨及商場，商業價值甚高，如
10 以減租後之每月租金33萬8,856元與減租前之150萬元、291
11 萬元相較，減租幅度已高達80%至90%，而原告為農業部農
12 田水利署之下轄，核屬公務機關，於審查是否符合減租事由
13 之條件宜從嚴為之，以免獨厚、優惠特定之締約對象，如實
14 際上疫情趨勢、政府管制等因素已不構成被告營運上之阻礙
15 或不利因素，當無再以此事由作為減免租金數額之依據，先
16 予敘明。

17 3. 雖衛生福利部並未有公布新冠肺炎疫情結束之客觀事實，然
18 本院審酌COVID-19自109年1月23日因疫情警戒升級為第二級
19 而開設中央流行疫情指揮中心後，於110年5月19日起因疫情
20 警戒提升為第三級，主管機關遂開始執行全國餐飲一律外
21 帶、結婚不宴客之限制，於110年7月27日規定除餐飲外應全
22 程配戴口罩，並設有婚宴室內、外之上限人數，另於110年7
23 月26日公布「餐飲業防疫管理措施」，除飲食外，民眾應配
24 戴口罩，用餐應保持1.5公尺以上之間距或使用獨立包廂或
25 隔板（見本院卷第141-146、152-156頁），顯見疫情險峻之
26 時，主管機關對於民眾口罩之配戴、餐飲之方式、聚集人數
27 及相隔間距等情，均設有明文之規定及限制，以降低傳染CO
28 VID-19之風險，基於對染疫之恐懼心理及公共政策遵守等因
29 素，大大限制民眾外出用餐、住宿及旅遊之意願，此乃國人之
30 集體防疫記憶，兩造亦係於此等餐飲、服務業寒冬期之背
31 景下，以第二次補充協議調整系爭租約之租金數額；嗣因國

01 內外疫情趨緩，主管機關自110年10月5日起取消餐飲限保持
02 1.5公尺以上之間距或限用隔板之規定，於111年12月1日起
03 取消餐飲不得逐桌敬酒之規定，於112年3月27日公告廢止
04 「餐飲業防疫管理措施」，最終於112年5月1日將COVID-19
05 調整為第四類傳染病，並將指揮中心解編（見本院卷第10
06 8、147-151頁），可見至少自112年5月1日起，主管機關業
07 已鬆綁所有餐飲、住宿及人潮聚集之政策限制，時至今日雖
08 COVID-19仍有疫況傳出，然隨著疫苗研發、疫苗施打普及、
09 其他防疫能量充實等原因，民眾已不因害怕染疫而影響外出
10 用餐、住宿及旅遊之念想，甚至疫情解封之後，報復性旅遊
11 之現象比比皆是，顯見關於COVID-19之疫情，外在之政府政
12 策限制業經鬆綁，內在民眾集體恐慌之心理亦不復存在，已
13 無影響被告餐飲、住宿之營運情形。

- 14 4. 另參以本院依職權所調取被告歷年營業稅申報資料可知，被
15 告於疫情前之107、108年度營業總額（24月）為2億4,062萬
16 531元（見本院卷第116頁-第121頁反面）；於疫情開始之10
17 9年1月（指揮中心設立）至110年4月間營業總額（16月）為
18 9,634萬9,898元（見本院卷第122頁-第125頁反面），110年
19 5月至112年4月間營業總額（24月）為1億8,332萬7,413元
20 （見本院卷第126頁-第131頁反面），若再扣除此段期間充
21 作防疫旅館之補助收入，被告於疫情險峻期間之營收恐僅為
22 疫情前之5成；然自112年5月（指揮中心解編）至114年4月
23 間營業總額（24月）為1億9,059萬3,209元（見本院卷第132
24 頁-第137頁反面，此段期間已無防疫旅館之補助收入），營
25 運狀況已回復至疫情前之8成，足見單純之疫況已非影響被
26 告營收之顯著或唯一因素（被告自承政府政策亦為影響其營
27 運成效之原因）。是本院認原告主張自112年5月1日起疫情
28 大幅趨緩，符合第二次補充協議所稱「COVID-19疫情結束」
29 之條件，應屬可採，原告據此請求被告給付自112年5月1日
30 至114年12月31日期間之短付租金7,099萬6,608元（被告就
31 此計算結果並不爭執，見本院卷第188頁），於法自無不

01 合。

02 5. 而被告所提之眾多COVID-19疫情週報部分，欲證明COVID-19
03 疫情尚未結束部分（見本院卷第177-183、237-243頁），本
04 院認現今雖仍有疫況及重症、死亡病例，然疫情因素已不影
05 響被告之營運情形，已如上述，若欲以「染疫及死亡人數清
06 零」作為「COVID-19疫情結束」之認定標準，在任何傳染疾
07 病之防疫學統計上均無可能，也不切實際；另本件原告乃依
08 照第二次補充協議關於「COVID-19疫情結束」之條件成就，
09 向被告請求短付租金，本院僅需就此條件成就與否加以認定
10 即可，至被告所稱之政府政策、大環境等影響其營運狀況部
11 分，此乃被告是否欲依照民法第227條之2第1項之規定，以
12 訴之方式向法院聲請減付租金數額之問題（實則此部分造成
13 被告營運之影響，業經兩造以第一次補充協議調整租金數
14 額，客觀上已非難以預測之情事變更），自不在本件審酌之
15 範圍，亦不影響本件之判斷，附此敘明。

16 四、綜上所述，原告依系爭租約、第一次補充協議及第二次補充
17 協議等法律關係，請求被告給付7,099萬6,608元，及其中2,
18 092萬9,152元自113年10月8日（見本院卷第48頁送達回證）
19 起，其中1,407萬1,440元自113年11月21日（原告於113年11
20 月20日庭期當庭擴張聲明，見本院卷第63頁）起，其中3,59
21 9萬6,016元自114年12月12日（原告具狀擴張聲明後，本院
22 於114年12月11日開庭，以該日作為被告最初知悉之日，見
23 本院卷第188頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
24 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，
25 應予駁回。

26 五、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗
27 訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣
28 告假執行，原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促
29 使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之諭
30 知。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，
31 應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
02 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日

05 桃園簡易庭 法 官 廖子涵

06 附表：

07

計息金額 (新臺幣)	計息期間 (民國)	週年利率
2,092萬9,152元	113年10月8日起至清償日止	5%
1,407萬1,440元	113年11月21日起至清償日止	
3,599萬6,016元	114年12月12日起至清償日止	
共計：7,099萬6,608元		

08 以上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日

14 書記官 林嘉仔