

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第355號

原告 蔡清標
蔡仲軒
陳曄茗

共同

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 涂銘辛

被告 鈺勝機械工業股份有限公司

法定代理人 蔡清潭

上列當事人間請求給付不當得利事件，本院於民國110年5月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告蔡清標新臺幣壹佰零伍萬元，及其中新臺幣捌拾肆萬元自民國一一〇年一月二十九日起，其中新臺幣貳拾壹萬元自民國一一〇年三月二十五日起，均至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告蔡仲軒、陳曄茗新臺幣壹佰零伍萬元，及其中新臺幣捌拾肆萬元自民國一一〇年一月二十九日起，其中新臺幣貳拾壹萬元自民國一一〇年三月二十五日起，均至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原依租賃及不當得利之法律關係，起訴聲明請求①被告應給付原告蔡清標新臺幣(下同)84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。②被告應給付原告蔡仲軒、陳曄茗84萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。嗣於訴訟進行中，以民事準備(一)

狀陳明本件係依租賃契約之法律關係請求，並變更聲明將第1、2項請求被告給付金額均變更為105萬元（見本院卷第77-81頁），復於民國110年5月14日當庭減縮聲明第1、2項其中關於所追加金額之遲延利息部分，自民事準備（一）狀送達被告翌日起算（見本院卷第232頁）。核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告與被告之法定代理人蔡清潭為親屬關係，四人（下稱出租人）為坐落臺中市○○區○○○段○○○○號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○里○○路○○○巷○○號，下稱系爭建物）之共有人，應有部分分別為原告蔡清標、被告之法定代理人蔡清潭各1/3，原告蔡仲軒及陳暉茗各1/6。被告於106年間與出租人簽定租賃契約，承租系爭建物作為廠房，約定租賃期間自106年4月1日起至同年12月31日止，每月租金18萬元，由出租人依上開應有部分比例分配，即原告蔡清標每月分得6萬元、原告蔡仲軒與陳暉茗每月各得3萬元，被告應於每月1日前，向各出租人預付次月租金。嗣於106年12月31日租約期滿後，被告與出租人口頭約定由被告繼續承租系爭建物，雙方且合意將租金提高至每月21萬元，仍依應有部分比例分配，原告蔡清標每月分得7萬元，原告蔡仲軒與陳暉茗合計每月分得7萬元，復未約定租賃期限，雙方就系爭建物維持上開租賃關係迄今，被告迄今仍持續使用系爭建物。

（二）詎被告自109年1月1日起竟未依約繳納租金，至110年3月31日止，計已積欠15個月之租金，原告爰依民法第439條租賃契約之法律關係，請求被告給付原告蔡清標105萬元、給付原告蔡仲軒與陳暉茗計105萬元。

（三）對被告抗辯之陳述：

被告以系爭建物作為機械廠房使用，約定每月租金21萬元與市價相當，並無顯失公允之情形，且被告107年營業額高達1,524萬228元，縱受經濟不景氣影響，109年之營業額仍高

達764萬381元，每年租金168萬元與前開金額相比可謂冰山一角，原告因系爭建物始得創造上開利益，卻不願負擔租金之基本營業成本，若准允調整租金，對原告顯失公允。

(四)並聲明：

- 1、被告應給付原告蔡清標105萬元，及其中84萬元自起訴狀繕本送達被告翌日起，其中21萬元自民事準備(一)狀送達被告翌日起，均至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 2、被告應給付原告蔡仲軒、陳曄茗計105萬，及其中84萬元自起訴狀繕本送達被告翌日起，其中21萬元自民事準備(一)狀送達被告翌日起，均至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

二、被告抗辯：

- (一)被告對於原告主張被告積欠原告上開租金之事實不爭執。惟被告係因新冠疫情關係，營業額下降，顧及員工生計，咬牙苦撐，始無力支付租金。又原告及被告之法定代理人蔡清潭因繼承關係，承租之土地及建築物為持分，無法單獨貸款，原告3人違反協議不願繼續擔保，以致兆豐銀行抽銀根，被告自107年4月迄今，每月尚需還貸款162,162元。
- (二)被告109年營業額不足支付員工薪水，且租金金額全年達252萬元，為全年營業額的1/3，顯然太沉重，經濟蕭條時，理應調降。又政府顧及公司營運已准予被告艱困事業紓困方案，懇請原告租金能調降一半，或給予清償積欠租金之寬限期，待被告營業情形恢復107年規模，或銀行准予以貸款，被告即會立刻支付積欠之租金。

三、本院之判斷：

- (一)原告主張上揭一(一)所示之事實，業據提出租賃契約書、建物所有權狀影本為證，復為被告所當庭是認(見本院卷第63-64頁)。又原告主張被告自109年1月1日迄今持續使用系爭建物，然未依約繳納租金，至110年3月31日止計已積欠15個月租金，被告應給付原告蔡清標105萬元、給付原告蔡仲軒與陳曄茗計105萬元之事實，亦為被告所未爭執，均堪信屬實。

01 。

02 (二)系爭租賃契約成立後，無情事變更原則之適用，不得由本院
03 酌減租金：

04 1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益他
05 方支付租金之契約，次按承租人應依約定日期，支付租金；
06 無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支
07 付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物
08 之收益有季節者，於收益季節終了時支付之，為民法第421條
09 第1項、第439條所明定。又按不定期限之不動產租賃，因其
10 價值之升降，當事人固得依民法第442條規定增減租金，惟必
11 須聲請法院為之，換言之，欲增減其租金之當事人，應訴求
12 法院為增減租金之形成判決而後可，非謂當事人逕向相對人
13 為增減之意思表示，即生增減租金之效力，如非經法院為形
14 成判決者，其租金自仍按原約定而為給付，在未聲請法院增
15 減其租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之
16 升降，而失其拘束雙方當事人之效力(最高法院47年台上字第
17 1152號、69年度台上字第2901號民事判決意旨參照)。

18 2、按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
19 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
20 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。按民法第227
21 條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠信原則內容之
22 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
23 ，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對於
24 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
25 件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之
26 事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律
27 效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量
28 ，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增
29 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
30 ，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於日後
31 所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、

01 契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事
02 故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，
03 基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原
04 契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增
05 減給付（最高法院103年度臺上字第308號判決意旨參照）。

06 3、次按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
07 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
08 他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。同法第442
09 條規定：租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲
10 請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。乃有
11 關情事變更原則態樣之一，非謂除上開情形外，於有其他之
12 情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失
13 公平者，當事人亦不得聲請法院增減其租金。故未定期限之
14 基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率
15 計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之升降而調整，
16 惟倘契約成立後，基地周邊環境，工商繁榮之程度，承租人
17 利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當時所
18 得預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失
19 公平者，承租人自得依民法第227條之2第1項規定，訴請法院
20 調整其租金（最高法院97年度台上字第625號民事判決意旨參
21 照）。且按88年4月21日增訂之民法第227條之2第1項規定：「
22 契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果
23 顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原
24 有之效果」字樣，乃係按修正前民事訴訟法第397條立法體例
25 而增訂，即所謂之情事變更原則，依其立法理由記載，情事
26 變更純屬客觀之事實，當無因可歸責於當事人之事由所引起
27 之事例（最高法院94年度台上字第2367號裁判意旨參照）。
28 民法第227條之2第1項情事變更原則，旨在規定契約成立後，
29 發生訂約當時不可預料之情事，若依其原有效果顯失公平時
30 ，得經由法院裁量增減其給付或變更其他原有之效果，期能
31 公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是以法院

01 依該原則為增加給付之判決，應本於客觀之公平標準，審酌
02 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
03 其他實際之情形，定其增減給付之適當數額（最高法院98年
04 度台上字第331號裁判意旨參照）。

05 4、查，被告抗辯其因受疫情影響，致履約有困難，被告已獲政
06 府審核通過因疫情受影響而補貼薪資及營運資金，且被告遭
07 銀行抽銀根，若按原約定租金數額給付，對被告不公平，請
08 求法院減少租金數額一節，為原告所否認，應由被告就前積
09 極、利己事實負舉證之責。關此部分，固據被告提出107年1
10 月至12月、108年1月至12月、109年1月至12月之營業人銷售
11 額與稅額申報書、協議書、遺產分割協議書、兆豐銀行查詢
12 資料、經濟部工業局函文及109年11月電力繳費憑證為證。惟
13 核諸被告提出之上開營業人銷售額與稅額申報書，被告於109
14 年1月至12月，每2月一期，各期之銷售額依序為1,352,545元
15 、1,586,428元、1,478,052元、1,073,646元、823,268元、1
16 ,326,442元（見本院卷第179-189頁），與新冠疫情爆發前之被
17 告108年5-6月之銷售額1,492,486元，108年7-8月之銷售額1,
18 028,144元、108年9-10月之銷售額1,342,469元，108年11-12
19 月之銷售額848,215元（見本院卷第195至201頁）相較結果，二
20 者一期之銷售金額差距不大，且其中109年之一期銷售金額更
21 有高於108年一期銷售金額之情形，是被告109年之銷售金額
22 縱較107年及108年前期為少，亦難認與109年年初起之新冠疫
23 情間，具有相當因果關係，蓋銷售額下降，或肇於被告營業
24 決策所致，或被告可預料企業經營風險所致；或因可歸責被
25 告其餘事由所致，原因本未止一端，單執前述書證提出，自
26 難推謂系爭租約確有適用民法第227條之2第1項、第442條規
27 定餘地。此外，被告復未再提出其餘證據證明系爭租約簽署
28 後，確有情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失
29 公平，則其抗辯原告系爭租約約定應給付金額應予減少，即
30 難憑採。另新冠肺炎疫情乃普遍性對於各行業衝擊，若單方
31 給予減租之優惠利益，無異即對原告造成損害，顯然對原告

亦不公，是被告請求本院應依減輕給付租金金額云云，自無理由。

(三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，而給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。被告既對原告負租金給付責任而迄未履行，則原告依上開規定，請求被告給付自如主文第1、2項所示之日起(參本院卷第53頁、第93、95頁)至清償日止之法定遲延利息，自應予以准許。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付如主文第1、2項所示之租金及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 6 月 4 日
民事第六庭 法官 江奇峰

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 110 年 6 月 4 日
書記官 黃佳莉