

01

宣 示 判 決 筆 錄

02

原 告 台灣紀行有限公司

03

法定代理人 張雪莉

04

訴訟代理人 戴葦祥

05

賴淳良律師

06

賴劭筠律師

07

陳家偉律師

08

被 告 太魯閣國家公園管理處

09

法定代理人 游登良

10

訴訟代理人 藍健銘律師

11

上列當事人間109年度花簡字第414號減免租金事件，於中華民國

12

109年11月19日言詞辯論終結，同年12月4日在臺灣花蓮地方法院

13

花蓮簡易庭第四法庭公開宣示判決，出席職員如下：

14

法 官 沈培錚

15

書記官 方毓涵

16

通 譯 李育賢

17

朗讀案由兩造均未到。

18

法官朗讀主文宣示判決，並諭知將判決主文、所裁判之訴訟標的

19

及其理由要領，記載於下：

20

主 文：

21

原告之訴駁回。

22

訴訟費用由原告負擔。

23

訴訟標的：情事變更之給付減免請求權等。

24

理由要領：

25

一、原告主張：

26

(一)原告得依兩造間太魯閣國家公園管理處簽訂109年遊客中心

27

服務據點經營管理租賃契約案契約書(下稱系爭契約)第12

28

條第3項第2款請求被告機關減免租金：

29

1.兩造間於民國108年12月25日，就太魯閣國家公園遊客中心1

30

樓及1樓夾層空間簽訂109年遊客中心服務據點經營管理租賃

31

契約案契約書(系爭契約)。依系爭契約第6條第1項，原告

32

與簽約後的頭2年每月應給付被告租金39萬6,527元。

- 01 2. 詎料系爭契約簽訂後不久，109年世界各地爆發新冠肺炎病
02 毒，全球民眾無不人心惶惶，各國政府亦開始接連採取相應
03 之封關鎖國防疫措施。而有鑑於國內旅遊業因中國武漢肺炎
04 病毒而造成的負面衝擊，內政部亦訂立「內政部對受嚴重特
05 殊傳染性肺炎影響發生營運困難國家公園事業紓困辦法」（
06 下稱紓困辦法），欲減輕與國家公園管理處簽訂租賃契約之
07 廠商業者營運商所生之困難。
- 08 3. 而該辦法第3條第1項即明定，與國家公園管理處簽訂租賃契
09 約之廠商業者，自109年2月起補貼租金50%，為期3個月。再
10 依同條第2款，「業者得檢附申請書向管理處申請補貼權利
11 金及租金；管理處應依遊客量與前一年同月份遊客量相較之
12 減少比率，核計補貼金額：一、前項規定期間內：（一）遊
13 客量減少70%以上：加計補貼50%。（二）遊客量減少60%以
14 上，未滿70%：加計補貼20%。（三）遊客量減少50%以上，未
15 滿60%：加計補貼百分之十。二、逾前項規定期間：（一）遊
16 客量減少70%以上：全額補貼。（二）遊客量減少60%以上，
17 未滿70%：補貼70%。（三）遊客量減少50%以上，未滿60%：
18 補貼60%。」
- 19 4. 系爭契約第12條第1項第5款所定義，「瘟疫」亦屬「不可抗
20 力」之列，經同條第2項第1款為書面通知、認定確為不可抗
21 力因素後，機關得依同條第3項第2款減免廠商之租金或予以
22 合理補償。
- 23 5. 被告機關太魯閣國家公園管理處經認定原告也屬於紓困辦法
24 第2條所定營運困難之事業，遂以上述紓困辦法為附件，通
25 知原告公司減免補貼租金。惟因被告機關計算遊客量之數目
26 與實際遊客量有出入，原告在109年4月6日函詢被告機關遊
27 客量計算之方法。被告機關於109年4月9日以太遊字第10900
28 02080號函回覆，函文中說明被告機關係以遊客中心紅外線
29 計數器當月數據與前一年度同月份相較之減少比例核算租金
30 減免、補貼之額度。被告隨後再於109年4月15日以太遊字第
31 1090002238號函通知原告，函文中載明減少的遊客量，109

01 年 2月計 46,152人次，較 108年 2月 60050人次減少 13898人次
02 ，減少比例為 23.14%；109年 3月遊客量計 22399人次，較 108
03 年 3月 71186人次減少 48787人次，減少比例為 68.53 %。被告
04 遂以上述遊客量減少數字為依據，依照上開紓困辦法，認定
05 原告 109年 2月僅得減免租金 50%，3月則僅減免 70%。

06 6.原告認為被告機關計算之遊客量，與實際遊客量數字不符。
07 經原告調閱遊客中心上館大門之監視器畫面，以人工一一確
08 認進入遊客中心的實際人數，在此種嚴謹之計算方法下，得
09 到之真實遊客量，確實與被告機關之統計有明顯之差距，此
10 有原告統計遊客量之筆記與列表為證。依據原告所統計 5 月
11 之實際遊客量為 25189人，而太管處統計人數為 28692人，官
12 方灌水人數竟高達 3503人，灌水人數佔實際人數 13.9% 之多
13 。若每月遊客量因為太管處計數辦法皆多報了 13.9%，則減
14 少比例亦應加上 13.9%，依照紓困辦法之規定，原告自二月
15 起到五月止，每月應減免的租各如附表一所示，為此原告自
16 得請求被告減免租金如附表所示。

17 (二)原告得依民法第 227 之 2 條主張情事變更原則，請求被告減免
18 原告依係爭契約應給付之租金：

19 1.依兩造間係爭契約第 6 條第 1 項及第 2 項，原告依約每月應給
20 付被告機關 396,527 元，故二月至五月共 4 個月間，原告原應
21 支付租金 1,586,108 元，扣除被告已為補貼之 872,360 元（二
22 月至四月），以及五月預計補貼之 277,569 元，依被告主張
23 ，原告仍需支付租金 436,180 元。

24 2.惟兩造於 108 年 12 月 25 日簽訂係爭租賃太魯閣國家公園遊客
25 中心 1 樓空間之契約，至於 109 年初全球爆發之新冠肺炎，以
26 致世界各國紛紛閉關鎖國，旅遊業一片慘澹，實非原告所得
27 預料，亦是內政部之所以訂立係爭紓困辦法，幫助相關業者
28 度過困境之原因及用意。是故，在旅客量因疫情大幅度縮減
29 的情況下，倘要求原告依約給付租金，顯失公平佐以係爭紓
30 困辦法之目的及規定，被告機關即應減免原告之租金，以落
31 實政府紓困之良法美意。

01 (三)原告應給付之租金經減免後，自109年2月起至5月止，應給
02 付的租金僅為198,264元。則被告自應退還已收取的租金及
03 減免租金，共計237,916元。從而原告自得依照民法第179條
04 之規定請求被告返還所溢收之租金。

05 (四)並聲明：1.被告應減免與原告間所簽訂109年遊客中心服務
06 據點經營管理租賃契約案契約書中，其中109年2月至5月之
07 租金應各減免如附表一所示；2.被告應給付原告新台幣237,
08 916元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百
09 分之五計算之利息。

10 二、被告答辯：

11 (一)關於被告就遊客中心每月遊客量之計算方式，自106年起僅
12 統由中心大門以紅外線計數器採雙向進出紀錄以符合遊客實
13 際數量，可證歷年來之計算方式相同、所顯示之數據應具有
14 一致性。依原告所提出之計算表，其中有11天之遊客數量係
15 與被告計算之數值相同，而在有差異的天數中，亦有7天之
16 遊客數量差距是在50人以內，可見得被告的計算方式、內容
17 並無不當。反觀原告自行計算之遊客數量，差距起伏過大，
18 顯見其計算之方式應有不當或疏漏之處。因此，本件在被告
19 使用相同之儀器與計算方式即具有相同參考基準之情況下，
20 比對109年度與108年度同一月份遊客數量，應能確實顯現出
21 遊客中心二年度間遊客數量之差異，被告按系爭紓困辦法第
22 3條第1項合計補貼金額，並無不合理之處；況原告僅提出10
23 9年5月單月之數據，即推認109年2月至4月之遊客量減少比
24 例均應加計13.9%，尚顯無據，故其主張顯不足採。

25 (二)國內旅遊自109年4月疫情趨緩後，民眾開始進行報復性旅遊
26 ，各大觀光景點參訪率與飯店訂房率均為激增，此亦經國內
27 各大報章媒體報導甚詳，可見得新冠肺炎疫情對於國內旅遊
28 之影響應屬有限，縱原告有其中2至3個月生意下滑，然原告
29 亦自承被告已依相關紓困辦法予以補貼，故縱營業之少許影
30 響，仍應屬業者即原告得承受風險之範圍內，而尚未達顯失
31 公平、情事變更之程度，故原告一再指稱有情事變更之情形

01 ，實屬事實不符。是以，從社會客觀事實及法律秩序安定性
02 論，新冠肺炎疫情之發生未達動搖系爭契約締約基礎之程度
03 ，反而大量增加國內旅遊人數，帶動各大景點業者之銷售業
04 績數額，獲取高額之收益，因此，本件應無情事變更原則之
05 適用，原告主張本件契約有情事變更原則之適用，應予減少
06 兩造所約定之租金費云云，即屬無據。縱認原告之銷售業績
07 因疫情影響而下滑，但被告業依內政部對受嚴重特殊傳染性
08 肺炎影響發生營運困難國家公園事業紓困辦法第3條核計補
09 貼金額，已無「顯失公平」之情事，不符民法第227條之2第
10 1項情事變更之要件，故原告應不得再依情事變更原則請求
11 減免租金。

12 (三)系爭租約第12條第3項第2款雖約定：「如廠商遭受重大損害
13 ，且已依本契約規定投保，但以所得之保險金彌補後猶仍不
14 足者…」，就此文義以觀，該條所稱之「重大損害」，應指
15 固有權益之損害，非純粹經濟上或主觀預期利益之損失，而
16 本件原告係主張營業收入減少並請求減少租金，乃屬「經濟
17 上損失」，並非固有權益之「損害」，故原告援引該款約定
18 向被告請求減免租金，自屬無據。

19 (四)綜上所述，原告主張顯屬無據，故原告不得援依系爭租約第
20 12條第3項第2款及民法第227條之2向被告主張減少租金，亦
21 不得依民法第179條請求被告返還新台幣237,916元。並聲明
22 ：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
25 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
26 原有之效果，民法第227條之2定有明文。上開規定係屬為在
27 私法自治、契約自由及當事人意思自主原則下，授予法院裁
28 量權限來調和債之關係的衡平規定，以使債權之行使及債務
29 之履行能實現具體之公平合理，故其適用更應注意是否符合
30 誠實信用原則。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有
31 效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致

01 發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約
02 顯失公平，始足當之（最高法院106年度台上字第2032號民
03 事判決）。因情事變更而增減給付之法理，於適用時，應斟
04 酌當事人因情事變更，一方所受不相當之損失，他方所得不
05 預期之利益及彼此間之關係，為公平之裁量（最高法院47年
06 台上字第1771號民事判決），是以在公平上調整債之關係的
07 原理，在於重新依具體狀況為利益之公平分配，易言之，此
08 衡平裁量之運用，除了著眼一方受到不能預期之客觀情事變
09 更所致之不利益（損失）外，尚應衡酌他方是否因此情事變
10 更後取得不相當之利益，而顯失公平，且有此消彼長之關連
11 性。因為畢竟上開原則之適用目的乃在「平衡利益」，而
12 非「救濟損失」。

13 (二)上揭情事變更原則之規定係為衡平而設，且規定於債編通則
14 ，解釋上，自應依各契約之性質，參考債法就該契約權利行
15 使之相關規定之（最高法院104年度台上字第1911號民事
16 判決）。本件兩造間之契約性質，屬於不動產（建物）之租
17 賃契約，依契約原定之目的及效果，乃由出租人即被告將其
18 租賃物出租予承租人即原告，而獲取該資產所生之法定孳息
19 ，而原告則因利用此資產營業獲利，而支付租金以為對價。
20 系爭租賃物資產之法定孳息或使用對價之金額，乃依市場法
21 則，由契約雙方本於自由意思下所形成，其所約定之租金應
22 認係屬契約當事人皆認之合理價額。然109年初因武漢肺
23 炎疫情爆發，造成觀光人數減少，確屬事前不可預期之情事
24 變更，至於是否有所謂「依原有效果履行契約顯失公平」之
25 情形，法院所應觀察者，並非承租人營業是否因此收入減少
26 ，而應係上開租賃物之市場上合理之法定孳息價額是否有所
27 增減。蓋出租人之契約義務乃提供符合債之本旨之租賃物予
28 承租人使用，相對的，其權利即換取相當之租金孳息。至於
29 承租人使用租賃物後，是否有因此獲得利益，則非出租人所
30 須擔保之範疇。例如承租人租用夜市店面販賣熱門連鎖雞蛋
31 糕，卻因消費熱潮減退，而營業額下降，但店面四週其他商

01 家生意沒有改變，此非因租賃物本身價值變更而使其租金孳
02 息增減之情事變更，非屬法院介入調整租金之事由。又例如
03 上開夜市○○○○道路變更，人潮大量減少，至使包含承租
04 店面在內之夜市全體商家營業下降，造成店面租金價額大幅
05 下降，亦即租賃物之客觀租賃市場價值有所變動，按原約定
06 之租金收取顯然過高而失公平，因此始有由法院考量是否依
07 承租人請求而裁量減少租金之問題。

08 (三)本件原告未能說明及舉證於109年2月至5月間，系爭租賃物
09 之租金行情，有因不動產市場之變動，而大幅降價之情事，
10 致使原約定之租金，明顯高於其他市場上租賃物之合理租金
11 ，而有請求調降租之必要，否則出租人即被告有溢收超出合
12 理租金以外之利益，造成顯失公平之結果。又系爭租賃物坐
13 落於風景區，觀光客來訪人數固為計算其租金價值時所考量
14 之基礎「之一」，但並非「全部」之考量基礎（蓋租金本身
15 亦有鞭策承租人充分利用及開創租賃物之價值的作用，也就
16 是包括促使承租人在賺回租金之活動中，同時提高其營業活
17 動之品質或附加價值，以吸引更多遊客量，間接增進公共資
18 源之效益，而非僅單純消費利用現有遊客量），且出租人依
19 契約並無擔保一定遊客人數之義務。於系爭租賃物之資產價
20 值並無重大變更之情形下，且由原告提出之遊客人數表所示
21 ，亦尚非全無遊客，則出租人即被告就租賃物之法定孳息之
22 客觀市場價值，尚不至於達到「零」之程度。易言之，本件
23 無事證可認系爭租賃物之價值有因疫情而發生重大變化，況
24 且花蓮地區之不動產租賃市場尚不至於因為疫情而全部「零
25 」價值。是以，被告既已主動減少租金達70%，原告要求減
26 少至100%，無異要求「無償使用」系爭租賃物，故原告本件
27 之請求，反而欲使出租人單獨承受疫情之全部不利益，承租
28 人自己則無須承受任何風險，此結果顯失公平，違背上述情
29 事變更原則之法理，也與租賃契約本旨不符，乃無理由。
30 (四)另本件所審理者乃兩造間因契約所生之私權爭議，至於「內
31 政部對受嚴重特殊傳染性肺炎影響發生營運困難國家公園事

01 業紓困辦法」係屬政府之救濟行政措施，乃屬公法上之關係
02 ，應不屬民事法院所應適用者。況且，數據之比據應基於相
03 同之取樣或計數方式，且應容許有誤差值，關於比較年度同
04 期間有無遊客減少及其比例，原告未能證明被告所採之計數
05 方法於109年與108年有所明顯不同，亦即108年同期也是採
06 用與109年同期相同之人數計算方式，二者計算結果之誤差
07 率亦無事證足認有明顯不同，原告自己採用不同之計算方式
08 另得之數據，應不足以推翻被告計算所得之比較數據，無從
09 認定有原告所主張之減少比例。又被告收取之租金乃本於契
10 約法律關係，有法律上之原因，原告主張不當得利返還請求
11 權，亦無理由。

12 四、從而，原告依情事變更之給付減免請求權等之法律關係，請
13 求法院裁量減少契約所定之租金，並命被告給付如上，係屬
14 無據，不應准許，應予駁回。

15 五、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判
16 決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 109 年 12 月 4 日

19 臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭

20 書記官 方毓涵

21 法官 沈培錚

22 以上正本係照原本作成。

23 本筆錄正本之送達，與判決正本之送達，有同一效力。

24 如不服本判決，須於判決（宣示判決筆錄）送達後20日內向本院
25 提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），並按「上訴利益
26 額」「百分之1.5」繳納上訴裁判費。

27 中 華 民 國 109 年 12 月 4 日

28 書記官 方毓涵