

論定期租賃契約租金調整因素 ——以新冠疫情之調整租金判決為中心

陳冠甫*

壹、前言

新冠疫情肆虐全球，造成全球性的經濟衝擊，世界各國除了防疫措施之行政管制外，更實施許多特別法規以因應疫情而產生的諸多社會問題。台灣自民國109年年初進入了與疫情抗戰的時代，更在110年5月間實施了三級警戒，警戒期間因消費方式改變，許多實體店家因不堪虧損紛紛倒閉，法院更因此衍生出許多關於定期租賃的調整租金訴訟。本文擬蒐集新冠疫情發生以來關於租金調整的相關訴訟案例，並且說明分析我國法院對於定期租賃契約的調整租金，在適用情事變更原則時，所運用的解釋方式。並於文末提出個人見解，以供方家指證。

貳、情事變更原則概說

一、情事變更原則之要件

所謂情事變更原則，係指法律關係發生後，為其基礎或環境之情事，於該法律效力完了前，因不可歸責於雙方當事人之事由，

至發生非當初所得預料之變更，如仍貫徹原定之法律效力，則會顯生公平而有違誠信時，即得變更其法律效力。

情事變更之前提要件在於該情事的發生必須是具有不可歸責性以及締約當初雙方無法預料後續會發生該情事，該情事發生後，原約定倘若繼續履行會產生顯失公平之情況方能滿足。論者認為僅以絕對事變為限，指天然災害及其他人力不可抗拒之禍亂為限。蓋因情事變更原則是用目的在於排除不公平之結果，且必須法律尚別無救濟方法時，始有適用，若係第三人行為所導致，則屬於當事人應向第三人請求損害賠償之問題¹。

民法第227條之2所指的情事變更，必須是客觀的事實變更，而非當事人主觀認為有所變更；該重大變更必須事當事人如對於該變更有所認識即不願訂立契約或只願意訂立其他內容之契約而言。再者，就可否預見是採客觀上無預見可能性的標準，若有所預見或可得預見即不符合該要件。

二、情事變更原則之效果

通常情事變更所產生之典型效力，應在於

*本文作者係宏道法律事務所律師，國立台北大學不動產與環境城鄉學系博士班，法學碩士，不動產經紀人，全國律師聯合會編輯委員會委員

註1：林誠二（2000），〈情事變更原則之再探討〉，《台灣本土法學》第12期，第63頁。

增加、或減少原訂契約約定之給付內容，參最高法院66年台上字第2975號判例見解：

「因情事變更為增加給付之判決，非全以物價變動為根據，並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形，以定其增加給付之適當數額」。若在增減給付的第一次效力無法排除不公平之效果時，則應使其法律關係消滅，即使繼續性契約發生終止之效果。

參、近年來調整租金實務案例與分析

一、實務判決理由趨勢

我國目前自新冠肺炎爆發後，調整租金之實務判決，乃以不符合情事變更原則之判決占大多數，然仍有零星出現肯定情事變更原則得加以調整租金之見解，實務見解多認為疫情之發生為締約當時所難以預料，然是否為顯失公平，則有諸多不同的觀察視角，其肯定說之理由與否定說之理由詳如後述；今實務上另有將疫情發生應屬當時得加以預料，而屬於締結契約時應預料之風險者，援一併詳述如後

（一）未構成情事變更原則

1. 有認為需觀察系爭租賃物之租金價額是否因不動產市場的客觀變動而有減少為判斷。花蓮地方法院109花簡414號民事判決認為原告必須舉證系爭租賃物之租金行情，有因不動產市場之變動，而大

幅降價之情事，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，而有請求調降租之必要，否則出租人即被告有溢收超出合理租金以外之利益，造成顯失公平之結果。又系爭租賃物坐落於風景區，觀光客來訪人數固為計算其租金價值時所考量之基礎「之一」，但並非「全部」之考量基礎（蓋租金本身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，同時提高其營業活動之品質或附加價值，以吸引更多遊客量，間接增進公共資源之效益，而非僅單純消費利用現有遊客量），且出租人依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，亦尚非全無遊客，則出租人即被告就租賃物之法定孳息之客觀市場價值，尚不至於達到「零」之程度。易言之，本件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」價值。被告要求全部減租至零並不公平」，該判決係認為肺炎疫情的發生固然為締約當時所難以預料，但在判斷顯失公平的要件上，必須觀察租賃物之客觀市場上合理之法定孳息價額是否有所增減，若因客觀租金價額降低，依照當初締約時的較高租金約定可能顯失公平之情況，才是法院得以介入裁量的範疇²。同此見解者尚有臺

註2：本判決上訴後，花蓮地方法院110年度簡上字第17號民事判決駁回上訴，理由則為「109年1月份起

灣臺北地方法院109年度北簡字第16450號民事判決³。依照民法第442條規定：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。」是否有違反該條但書之規定？所稱不動產價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言。然依照該條但書之規定，在定有期限之租賃時雖不適用，然若有情事變更而導致不動產價值增減，尚非不得依照民法第227條之2規定請求調整⁴。則前開判決以「租賃物之租金價額是否因不

動產市場的客觀變動而有減少」作為判斷是否有情事變更之因素，係蓋因租賃物之價值可能同時反映在租金以及市場買賣價金上。前開判決以客觀價額是否因市場變動而減少作為審酌基準，似採民法第442條前段之闡述方式。

2.有認為市場變化超越評估範圍，亦屬商業經營損益自負之範疇，若允許締約後片面要求調降租金，無意強制被告分擔原告之營運風險者⁵。系爭判決似認為肺炎疫情應屬於締約當時，承租人必須考量可能發生的風險之一；然卻矛盾的於其判決理由中稱：縱新冠肺炎疫情非

全球新冠肺炎之疫情，固屬於兩造成立系爭契約後，非當初所得預料之情事變動，本院綜合疫情對社會經濟情況、系爭契約經營情形及其他客觀情事加以判斷，認經被上訴人依紓困辦法規定減少上訴人之租金給付，109年3、5月份減免租金之比例達70%、70%，已屬符合依民法第227條之2規定情事變更原則所為調整兩造原定契約法律效果使趨於公平之結果」

註3：系爭判決指出：「法院所應觀察者，並非僅著眼於承租人營業是否因此收入減少，更應審究系爭租賃物市場上合理之法定孳息價額是否有所增減，蓋出租人之契約義務乃提供符合債之本旨之租賃物予承租人使用，相對的，其權利即為換取相當之租金孳息，至於承租人使用租賃物後，是否有因此獲得利益，則非出租人所須擔保之範疇，故若非租賃物本身價值變動而使其租金孳息增減之情事變更，即不宜屬法院應介入調整租金之事由，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付。」

註4：最高法院93台上第2446號民事判決理由：「又契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第二百二十七條之二第一項定有明文。同法第四百四十二條規定：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限」，乃有關情事變更原則態樣之一，非謂除上開情形外，於有其他之情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人亦不得聲請法院增減其租金。故未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調整，惟倘契約成立後，基地周邊環境，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當時所得預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失公平者，出租人自得依民法第二百二十七條之二第一項規定，訴請法院調整其租金。」。

註5：臺灣臺北地方法院民事判決109年度重訴字第561號認為：「原告既決定承受系爭租約以系爭房屋經營旅宿業，於簽立系爭轉讓協議前即應仔細評估給付租金之經濟效益，且對旅宿業消費市場長期發展當就各項風險、利潤、成本均列入考量並妥為預測，且原告經營旅宿業之營收實應取決於經營策略、管理規劃、服務品質及態度等多重因素之影響，租金支出既係原告營業成本，原告自應妥適評估並承受經營風險，縱因市場變化超越評估範圍，亦屬商業經營損益自負之範疇，倘應允原告得於締約後片面要求被告調降租金，實無異強制被告分擔原告之營運風險，殊非事理之平。」

原告之前手邱顯榮與被告簽立系爭租約或兩造簽立系爭轉讓協議時所得預料，因原告承受之系爭租約為長達10年租賃期間，而新冠肺炎疫情發展實質上對旅宿業之長期營收影響實具複雜多元性而未能確知，雖短期內恐因未開放外國旅客入境而減少部分營收，然亦因國內旅遊需求增高及防疫旅館需求而增加旅宿業營收，自難遽認新冠肺炎疫情必致旅宿業營收減損，亦難僅因原告短期內營收下降即認其長期營收確受實質影響，是原告主張因新冠肺炎疫情導致系爭租約原訂租金顯失公平而聲請酌減每月租金，殊難採憑。同此見解者，尚有臺北地方法院109年度重訴字第603號民事判決⁶。此判決理由可議者在於，既然法院連該新冠肺炎疫情可能影響的複雜多元性都難以確知，卻認為承租人應於締約時考量到所有風險，既然難以預料的情事發生，則應考

量者應係是否顯失公平之要件。

3.有以超出契約原有效果足以承受之範圍作為判斷顯失公平之要件，臺灣臺北地方法院109年度北簡字第10275號認為：「多僅能證明系爭租約，於原告承租系爭不動產之109年4月1日起至同年9月30日，客觀發生了非契約當時所得預見的疫情及有相關的政府防疫措施，併產生了營收短收的情形。然事業營收短收的原因眾多，且會伴隨事業的市場狀況及消費習慣等而有所改變，短期間的短收，並無法當然認定已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」，原告所主張的營收減少，本為長租型承租人承租房屋經營商業所應承擔的各項風險之一，…本院即不能僅以疫情對我國社會的廣泛影響，就依原告所主張短期營收減少的結果，認定系爭租約的租金已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」⁷。且本文研究發現，

註6：系爭判決指出：「新冠肺炎疫情非兩造簽立系爭契約時所得預料，因系爭契約為長達15年租賃期間，而新冠肺炎疫情發展實質上對旅宿業之長期營收影響實具複雜多元性而未能確知，雖短期內恐因未開放外國旅客入境而減少部分營收，然亦因國內旅遊需求增高及防疫旅館需求而增加旅宿業營收，自難遽認新冠肺炎疫情必致旅宿業營收減損，亦難僅因原告短期內營收下降即認其長期營收確受實質影響，是原告主張因新冠肺炎疫情導致系爭租約原訂租金顯失公平而聲請酌減每月租金，殊難採憑。況原告以系爭建物經營旅宿業，於簽立系爭契約前即應仔細評估給付租金之經濟效益，且對旅宿業消費市場長期發展當就各項風險、利潤、成本均列入考量並妥為預測，且原告經營旅宿業之營收實應取決於經營策略、管理規劃、服務品質及態度等多重因素之影響，租金支出既係原告營業成本，原告自應妥適評估並承受經營風險，縱因市場變化超越評估範圍，亦屬商業經營損益自負之範疇，倘應允原告得於締約後片面要求被告調降租金，實無異強制被告分擔原告之營運風險，殊非事理之平。」

註7：臺灣臺北地方法院109年度北重訴字第11號民事判決同此見解：「足見至少以一百零九年之狀況而論，難以認定原告於一百零九年間受疫情影響而產生數個月營業收入之下滑有超過依系爭租約原有效果原告足以承受之風險範圍，且誠如被告所述，其他房東是否對原告降租牽涉各個租約條件不同之考量，又原告於一百零九年七月尚投資新莊宏匯廣場，亦佐證前揭疫情造成原告數個月營業收入之短少，並未超過原告足以承受之風險範圍；」。

多數採否定見解之判決，認為承租人提出疫情前後的營業人銷售額及財務申報書，縱然對照之下收入有所減少，然尚未超過依系爭租約原有效果原告足以承受之風險範圍⁸。

（二）構成情事變更原則

1.本判決所考量構成情事變更原則之理由有下列觀察基準：1.我國於109年2月及3月陸續限制暫緩非我國籍人士入境；109年1月至12月較108年同期來臺人次由11,864,105人減為1,377,861人，減幅達88.39%；因當事人之客層中我國籍占約51.8%，其餘為世界其他國人旅客，則因新冠肺炎之流行，致我國管制邊境，進而影響上訴人旅客入住一情，可堪認定。全球因新冠肺炎之流行，自109年間起已嚴重影響航空業、觀光旅遊業及旅館住宿、餐飲等行業，此為法院已知之事實，且109年來臺旅客人次衰退88.39%，有交通部觀光局統計109年來臺旅客居住地分析資料可憑，當事人之109年度銷售額大幅降低。堪認系爭契約訂約後因不可歸責於當事人之事由致情事變更，非當時所得預料，而依原有訂約之108年1月1日至110年5月31日期間每月租金724,500元，相較於被上訴人陳稱系爭租賃物為被上訴人貸款購入，108年每月平均負擔之貸款金額約為52萬元一情，足見

因新冠肺炎肆虐，系爭契約原訂108年1月1日至110年5月31日期間之每月租金724,500元，顯然有失公平。

2.據此，法院審酌上訴人於108年、109年之營業額相較，約衰退53%（依每2個月銷售額1,042萬元與491萬元之比例），然新冠肺炎疫情雖造成上訴人營業極大之困難，尚難謂該情事之變更風險均應轉嫁由出租人之被上訴人承擔，又被上訴人未因該情事而多得利益，爰依新冠肺炎造成整體經濟影響、對於特定行業之不利益、被上訴人亦需承擔其自身經營風險等各種因素，定108年1月1日至110年5月31日期間之每月租金724,500元減少一成即每月652,050元為適當。⁹」

二、實務見解分析

（一）概括條款適用個案的特殊性

我國有學者認為概括條款的運用具有高度的不確定性，其在構成要件以及法律效果方面都是不確定的，必須要由法官在具體個案之中予以具體化，也就是法官必須要考量個案的所有狀況，但採取何種標準以及效果的選擇對於法官是個困難的問題。再者，概括條款的運用也會使得法律適用的不安定性增加，雖說這個問題也許可能透過審級救濟制度來予以緩解，但如果這是發生在疫情大流行期間，其必然有一定的急迫性要求，審級

註8：臺灣臺北地方法院110年度北簡字第12432號民事判決。

註9：臺灣臺北地方法院109年度簡上字第494號民事判決參照。

救濟制度是否緩不濟急。此外法官運用利益衡量，在面對疫情流行時需考量各方的利益，此勢必涉及到政策性的解釋方向，由法院擔任是否妥適¹⁰。

從目前司法裁判觀察，法院在判斷是否構成情勢變更所考量的客觀因素。例如：租賃物之租金價額是否因不動產市場的客觀變動而有減少。有認為當事人應於市場長期發展當就各項風險、利潤、成本均列入考量並妥為預測，且經營旅宿業之營收實應取決於經營策略、管理規劃、服務品質及態度等多重因素。據此，肯定有情事變更原則適用之案型與否定有情事變更適用的案型，所列舉之審查基準，幾乎可以說是大同小異；誠如前述學者所述，個案本身產生不確定性，甚至在政策面向觀察的價值判斷，每位法官並不相同，因而影響到法律的適用。

（二）從定期性租賃契約的思考

1.現行民法著眼社會一般利益，限制租賃的最長期限；而論者認為就社會利益而言，因定期租賃契約屬於繼續性契約，倘其契約上之經濟目的於一定期間內繼續存在者，自應使其契約保持存在，已盡其利，尤其不動產租賃更須設最短租賃期限之規定，並舉日本借地借家法建物租賃最短期限為例¹¹。據此，本文認為以商業定期租賃為例，該契約目的係藉由租賃並使用建物，透過商業

行為以獲取對價利益為考量，該契約之經濟目的在於獲取租賃期間的效益最大化，從而定期租賃契約在一般未有特殊不可抗力事件發生時，且無任何客觀影響到締約基礎條件的事實發生，當事人之間藉由履約，出租人穩定的獲取租金，而承租人對於在租賃期間內有穩定的收益來源，雙方彼此間保持著讓該契約於租賃期間內均存在的共識。

2.若以雙方在完全未產生債務不履行的履約目的為前提觀察，是否有客觀上介入雙方締結契約基礎事實的國家管制措施，進而影響當事人間的履約基礎的合意存在，應為可資參酌是否構成情事變更之因素；以台北地院109年度北簡字第10275號判決為例，該判決雖然認為承租人不能僅以營業收入短收即認定系爭租約的租金已「超過契約原有效果足以承受的風險範圍」，若沒有政府機關一連串的行政管制措施，是否該營業短收的事實客觀上仍有可能發生。而雙方當事人對於彼此間保持著租賃期間穩定收益繼續的默契，是否因為該管制措施而導致變更，為多數判決所未論及。

（三）民法第442條規定之解釋與誠信原則

依照該條規定，第442條所定之調整因素乃係指租賃物本身在租約成立後有漲落之「結果」而言，至於是何種原因所導致尚非

註10：周伯峰（2020），〈疫情與民法：民法作為疫情紓困工具〉，《全國律師》12月號，第29頁。

註11：吳啟賓（2018），《租賃法論》，2版，第23頁，新學林。

註12：邱聰智（2008），《民法債編各論》（一），2版，第351頁，元照。

所問¹²。據此，在不定期租賃適用情事變更原則時，法院應可擴大考量除了租賃物價值有無增減之因素；因為疫情而導致的結果並不一定是租賃物本身的客觀價值，而係承租人之償付能力。但容有疑慮的是承租人的償付能力因不可抗力的疫情而減少時，出租人是否即應負有此風險分擔的義務，本文認為此為多數實務見解採取否定說所慮及之考量。然誠信原則作為風險分配的政策性工具，其價值判斷本多因裁判者而有異，必須放寬此界線認為當事人彼此應該共體時艱者，則會採去較為寬鬆的判斷標準；反之，若承租人的收入頗豐，對於出租人之穩定性收益則會繼續保持，而不會有收取不到租金或是提前終止租約所產生的不經濟。

肆、結論

我國目前疫情仍屬嚴峻，法院在判斷是否構成情勢變更所考量的客觀因素，因為著重於整體政策的價值判斷，對於法院而言負擔甚鉅。本文認為無論基於承租人或是出租人的立場考量，在風險分配上，有客觀上介入雙方締結契約基礎事實的國家管制措施，進而影響當事人間的履約基礎的合意存在，此時應可作為構成情事變更之要素；若認為對於出租人不公平之論者，或可從出租人之穩定性收益則會繼續保持，而不會有收取不到租金或是提前終止租約所產生的不經濟的方向思考，其實放寬適用誠信原則並沒有失衡之情狀。