

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度簡上字第44號

上訴人 展拓管理顧問股份有限公司

法定代理人 鍾嘉村

訴訟代理人 靳德榮

被上訴人 玉里橋頭臭豆腐有限公司

法定代理人 楊德彬

訴訟代理人 吳育胤律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國113年7月5日
本院花蓮簡易庭113年度玉簡字第24號第一審判決提起上訴，
本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國111年10月12日簽訂設櫃（租賃）
條件意向書（下稱系爭意向書），約定由被上訴人在於訴外人
國營臺灣鐵路股份有限公司（下稱台鐵公司）所有羅東火車
站商場一樓設櫃，坪數80坪，合約期限為112年2月1日至
117年1月31日止，共5年，裝潢期為111年12月1日起至112年
年1月31日止，並就如何抽成、保證營業額、水電費、管理
費等達成共識，被上訴人於同年10月12日交付票據號碼
KA0000000、票面金額新臺幣（下同）50萬元之支票（下稱
系爭支票）一張予上訴人，作為保證金，以保證及擔保被上
訴人將履行合約及遵守各項租賃條件，雖兩造尚未簽訂正合
約並經雙方用印公司大小章，然被上訴人於簽訂意向書後交

01 付系爭支票作為保證金，又於111年11月26日以先將一批排
02 煙風管設備器材搬入該商場二樓準備進駐，顯見被上訴人有
03 意思表示將履行合約。上訴人在111年11月後已持續支出租
04 賃標物之水電費及給予台鐵公司之租金合計43萬元左右，然
05 被上訴人在111年11月30日向上訴人表示不願承租，上訴人
06 認為被上訴人已違約，分別於111年12月27日、112年2月22
07 日催告被上訴人履行合約，否則將沒入保證金，補償上訴人
08 之損失，均未獲置理，遂於112年11月15日提示於付款行台
09 新銀行西門分行，遭付款行以提示期限經過後撤銷付款委託
10 為由退票，爰提起本件訴訟請求被告支付票款以補償原告上
11 項損失，聲明：被告應給付原告50萬元，並自支付命令送達
12 翌日起至清償日止，按年息百分之6計算之利息。

13 二、被上訴人則以：上訴人當初係向被上訴人表示其在各火車站
14 均有向台鐵公司承租櫃位，羅東火車站亦為上訴人所承租，
15 被上訴人遂於111年10月12日先簽署系爭意向書，待上訴人
16 確認櫃位狀況後，在簽署正式租賃契約，兩造也同時也約定
17 被上訴人可不簽署本約，故系爭意向書僅屬預約，而非本
18 約，上訴人不願簽署租約本約係因上訴人當時尚未向台鐵公
19 司租到羅東火車站之櫃位，被上訴人認為有受騙上當之感，
20 故表達不願簽署租約本約，依約上訴人應無條件返還系爭支
21 票予被告，而不能對被上訴人主張系爭支票之權利，被上訴
22 人也因此於於提示期限經過後撤銷系爭支票支付款委託，依
23 票據法第13條反面解釋，上訴人請求被上訴人給付票款係無
24 理由，聲明：原告之訴駁回。

25 三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，理由
26 略以：兩造於簽訂系爭意向書時，上訴人雖未向台鐵公司取
27 得羅東火車站櫃位之承租權，然上訴人與台鐵公司合作多
28 年，事先已有取得台鐵公司邀請承租，也確實在111年12月
29 29日正式承租櫃位，完全能夠依照系爭意向書於112年2月1
30 日供被上訴人營運，被上訴人既已交付系爭支票作為兩造未

來簽訂租賃契約之定金，即有履約之義務，被上訴人拒絕簽訂租賃契約，上訴人得沒收定金，故得請求上訴人給付系爭支票之票款等語，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人50萬元。被上訴人除援用一審答辯外，另以：系爭意向書清楚記載「六、履約保證金及經營管理違約保證金：(四) ...租期屆滿或終止時，甲方(即上訴人)餘額無息退還乙方(即被上訴人)」，與定金性質上會轉為履約給付一部分不同，上訴人主張系爭支票為定金並不足採等語，資為抗辯，答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)按解釋意思表示、認定事實，固屬事實審法院之職權，惟不得違背論理法則及經驗法則。而解釋當事人之意思表示，應於文義上及論理上詳為推求，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，以探求當事人之真意。又買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立。當事人如就價金未具體約定，須依其情形可得而定者，始可視為定有價金，此觀民法第346條第1項自明。所謂依情形可得而定，應綜觀買賣種類、締約目的、條款內容、磋商經過、交易習慣及其他相關因素為判斷；所謂預約，乃指當事人約定將來訂立一定契約之約定而言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致，不論冠以何名稱，均係契約本身(即本約)，而非預約(最高法院109年度台上字第355號、82年度台上字第2號判決意旨參照)。

(二)系爭意向書(原審卷第123頁)已具體約定設櫃地點(即羅東火車站1樓)、合約期限(即112年2月1日起至117年1月31日止)、租賃條件型態(即按營業額抽成10-15%不等)、費用(即水費、電費、管理費等費用收取方式)，堪信系爭

01 意向書就租賃標的物、租金、租期等租賃契約必要之點均已
02 具備，應認系爭意向書為租賃契約之本約，而非預約甚明。

03 (三)系爭意向書亦有約定應由承租人（即被上訴人）交付設櫃保
04 證（票）金50萬元予出租人（即上訴人），而「備註（一）
05 本條件表經廠商用印繳交設櫃保證票後，立即生效，依條件
06 雙方應於7日內回覆條件表（條件表用印—>設櫃保證票繳
07 交—>合約提供用印—>設計圖繳交—>圖審—>施工保證票
08 —>施工—>開幕）」，「備註（二）租賃期間為5年以上者
09 須經雙方有權代表人完成共同簽署公（認）證後，始生效
10 力」，則兩造簽立系爭意向書，被上訴人並交付系爭支票，
11 堪信被上訴人於交付系爭支票予上訴人之目的即在踐行「交
12 付設櫃保證票」之約定，此保證票屬於租賃契約成立前之條
13 件，且交付保證票後，仍須雙方在租賃契約用印並經公證，
14 契約始成立、生效，兩造既無在租賃契約用印亦未公證，難
15 認兩造間已成立租賃關係，且系爭意向書設櫃保證（票）金
16 後註明「（請開立即期支票轉設櫃保證金）合約期滿後結算
17 費用無誤後無息退還」，是以系爭支票所保證之標的，乃擔
18 保兩造租賃契約成立生效後之依約給付租金或違約時損害賠
19 償等責任，而非擔保成立契約，故被上訴人交付之設櫃保證
20 票50萬元即系爭支票係屬押租金性質，而非定金性質，兩造
21 既無租賃關係存在，上訴人請求被上訴人給付押租金，難認
22 有據。

23 (四)票據雖為無因證券，然依票據法第13條規定反面解釋，票據
24 債務人非不得以自己與執票人間所存抗辯之事由，對抗執票
25 人。本件被上訴人依票據法第13條本文規定，以自己與執票
26 人即上訴人間所存抗辯事由對抗上訴人，於法自屬有據，上
27 訴人持系爭支票對於被上訴人無原因債權存在，其請求被上
28 訴人給付票款，為無理由。

29 五、綜上所述，上訴人請求均為無理由，應予駁回。原審為上訴
30 人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予

01 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
03 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之1第3項、第449
05 條第1項、第78條。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

07 民事第二庭 審判長法官 林恒祺

08 法官 林佳玫

09 法官 邱韻如

10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

13 書記官 蔡承芳