

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度玉簡字第24號

原告 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

被告 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

上列當事人間損害賠償等事件，經本院於113年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告聲請本院核發112年度司促字第6243號支付命令，被告於法定期間內聲明異議，視為起訴，原告主張：被告玉里橋頭臭豆腐有限公司與原告前於民國111年10月12日簽訂設櫃（租賃）條件意向書，約定於國營臺灣鐵路股份有限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，共五年，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，被告於同年10月12日交付系爭票據號碼KA0000000、票面金額新臺幣（下同）50萬元之支票一張予原告，作為保證金，以保證及擔保被告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，然被告於簽訂意向書後數日交付系爭支票作為保證

01 金，又於111年11月26日以先將一批排煙風管設備器材搬入  
02 該商場二樓準備進駐，顯見被告有意思表示將履行合約。原  
03 告在111年11月後已持續支出租賃標物之水電費及給予台鐵  
04 之租金合計43萬元左右，然被告因在礁溪找到租金更便宜之  
05 店面，在111年11月31日向原告表示不願承租，原告認被告  
06 違約，分別於111年12月27日、112年2月22日催告被告履行  
07 合約，否則將沒入保證金，補償原告之損失，均未獲被告置  
08 理，遂於112年11月15日提示於付款行台新銀行西門分行，  
09 遭付款行以提示期限經過後撤銷付款委託為由退票，爰提起  
10 本件訴訟請求被告支付票款以補償原告上項損失，聲明：被  
11 告應給付原告50萬元，並自支付命令送達翌日起至清償日  
12 止，按年息百分之6計算之利息。

13 二、被告答辯則以：原告當初係向被告表示其在各火車站均有向  
14 國營臺灣鐵路股份有限公司承租櫃位，羅東火車站亦為原告  
15 所承租，被告遂於111年10月12日先簽署設櫃條件意向書，  
16 待被告確認櫃位狀況後，在簽署正式租賃契約，兩造也同時  
17 也約定被告可不簽署本約，故系爭意向書僅屬預約，而非本  
18 約，另原告於簽署系爭意向書時亦不斷勸說被告先簽發50萬  
19 元之系爭支票予原告，等將來兩造簽署租約本約時作為押租  
20 金之用，並同意如被告最後不租(簽署租約本約)將無條件退  
21 還系爭支票予被告，故被告始於同日交付系爭支票予原告，  
22 原告不願簽署租約本約係因原告當時尚未向國營臺灣鐵路股  
23 份有限公司租到羅東火車站之櫃位，被告認為有受騙上當之  
24 感，故表達不願簽署租約本約，依約原告應無條件返還系爭  
25 支票予被告，而不能對被告主張系爭支票之權利，被告也因  
26 此於於提示期限經過後撤銷系爭支票支付款委託，依票據法  
27 第13條反面解釋，原告請求被告給付票款係無理由，聲明：  
28 原告之訴駁回。

29 三、本院判斷如下：

30 (一)兩造因在羅東火車站商場一樓設櫃事宜，於111年10月12日  
31 簽訂「設櫃(租賃)條件意向書」(卷第123頁)，並同時

交付及收受系爭111年12月31日期、面額50萬元支票，嗣被告經催告仍未與原告簽訂租約之事實，為兩造所不爭。原告主張上開支票為簽約之保證金，「契約已初步成立」，被告負有依上開意向書內容簽訂正式契約書及履行契約之義務，其未履行應負賠償原告損害之責任而給付票款等語；被告則否認兩造間租約已成立，系爭意向書非本約，被告可選擇不簽署本約，支票只是供日後若成立租約時之押租金性質等語。故本件首要爭點乃：兩造簽訂系爭意向書及被告交付系爭支票予原告之法律行為性質為何（有無拘束效力）？

（二）當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第153條第1項及第166條分別定有明文。契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院於訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能超過契約最大可能之文義（最高法院112年度台上字第1233號民事判決）。經查，細觀系爭意向書之內容，所謂設櫃乃就於台鐵羅東火車站一棟設置店面營業之意思，亦即由原告將其承租自台鐵公司之上開一樓店面轉租予被告，而就成立租賃契約之條件（諸如地點、面積、租約期間、租金收取方式、相關費用分擔、設櫃保證金金額等），雙方先行確認，再依備註欄第一、二項約定：「本條件表經廠商用印交付設櫃保證票後，立即生效，依條件雙方應於7日內回覆條件表」及「租賃期間為五年以上者須經雙方有權代表人完成共同簽署公（認）證後，始生效力」等語，且明定其流程：「條件表用印→設櫃保證票繳交

→合約提供用印→設計圖繳交→圖審→施工保證票→施工→開幕」，足見兩造雖已就租賃標的及租約條件先行商議而確定後由承辦人員簽署系爭意向書，但因洽商者僅為雙方之非具代表權限之人員，仍應於取回意向書後7日內以公司地位正式回覆是否同意其內容，並應踐行提交正式合約書、用印、交付設櫃保證票及契約公證等程序，租賃契約始生效力。故依系爭意向書內容所呈現之意旨，雙方當事人就設櫃租賃契約之條件固已確定合致，但均尚無使其立即發生拘束效力之意思，必須由雙方踐行上述意定之要式行為，契約始能成立及發生拘束效力。

(三)又依系爭意向書約定應由承租人交付設櫃保證(票)金50萬元予出租人，則此被告於交付系爭支票予原告之目的即在踐行「交付保證票」之約定。而此保證票既屬「成約條件」，亦即承租人若不交付保證票者，租賃契約不生效力。因此由順序邏輯上觀之，若無於正式合約上用印，契約即未成立；契約未成立者，即無交付此保證票之必要，是以此支票所保證之標的，乃擔保租約成立生效後之依約給付租金或違約時損害賠償等責任，而非擔保成立契約，係屬押租金性質，而非定金性質。

(四)按預約與本約同屬契約之一種，預約成立後，預約之債務人負有成立本約之義務（最高法院110年度台上字第1717號民事判決）。系爭意向書之內容僅係就雙方經商議所欲採用之租賃條件，予以明確化，但就全部文義觀之，並無拘束當事人必須簽訂正式契約，亦無超過7日期限後不簽約之違約懲罰約定，反之更因明白載有應踐行「用印、交票、公證」要式行為後始生效力之約定，即表明任何一方若不踐行上開過程，都會使約定條件不生效力，而不受系爭意向書商議條件之拘束，故足認系爭意向書不具成立「預約」之性質，雙方均不負有成立本約之義務。

(五)復由原告於言詞辯論期日自認於系爭意向書簽字及交付保證票時，原告尚未向台鐵公司承租取得羅東站一樓店面之使用

01 權利，則被告雖因資訊不對等而不知此情，願向原告轉租取  
02 得此店面使用，且殷切期盼早日入駐而提前交付保證票及為  
03 店面裝修前之準備。惟事後得知實情，因而反悔不願接受由  
04 原告以買空賣空手法從中獲取差額利益，不踐行用印、公證  
05 等程序，而使租約不能成立，從誠實信用原則觀之，並非可  
06 受歸責或應賠償原告之情形，無締約過失可言。系爭意向書  
07 未約定被告負有成立租約之義務，其不簽約，亦無生違約或  
08 損害賠償之問題。原告於111年12月1日前已知被告無意進行  
09 簽約之後續動作，兩造租約尚未成立及生效，其主張在111  
10 年11月後已持續支出租賃標物之水電費及給予台鐵之租金合  
11 計43萬元左右，係其明知而故為，自與被告無關，其請求被  
12 告賠償或補償上開支出損失，乃屬無據。

13 (六)綜上所述，系爭意向書並無拘束兩造負有必須簽訂租賃契約  
14 義務之效力，系爭支票性質乃意向書所稱之設櫃保證票，係  
15 供擔保租約成立後於租賃期間承租人依約履行之押租金性  
16 質，並非成立租約之定金，亦非供擔保成立租約之用。本件  
17 租約既未成立及生效，原告自無行使上開押租金保證票之原  
18 因法律關係存在。依票據法第13條之規定，票據債務人祇不  
19 得以自己與發票人或執票人之前手間所存抗辯之事由，對抗  
20 執票人，若以其自己與執票人間所存抗辯之事由資為對抗，  
21 則非法所不許（最高法院46年台上字第1835號民事判例）。  
22 原告執系爭支票既無對被告之原因債權存在，若許其行使票  
23 據債權，無非容許其無法律上原因而獲取不當得利，被告為  
24 原因關係之抗辯而拒絕給付票款，係屬有據。

25 (七)從而，原告依票款請求權等法律關係，請求被告給付50萬元  
26 及法定遲延利息，為無理由，應併其假執行之聲請予以駁  
27 回。

28 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

30 玉里簡易庭 法 官 沈培錚

31 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 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  
03 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

06 書記官 丁瑞玲