臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第162號

原　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯奐毅

訴訟代理人　葉蓉棻律師

被　　告　美麗新實業股份有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　黃世杰

被　　告　美麗新娛樂股份有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　黃世杰

共　　同

訴訟代理人　方文萱律師

複　代理人　葉子寧律師

訴訟代理人　周志潔律師

上列當事人間請求給付會員卡事件，本院於民國112年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告美麗新實業股份有限公司（原名美麗華實業股份有限公司，下稱美麗新實業公司）於104年11月6日邀同被告甲○○擔任連帶保證人，與原告簽訂淡海商場租賃契約書（下稱系爭商場租約），向原告承租「103淡建字第00525號」建照（下稱系爭建照）之商場棟及影城棟1樓商場（即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號建物全棟、新北市○○區○○路0段000號1樓商場，下稱系爭商場）。被告美麗新娛樂股份有限公司（下稱美麗新娛樂公司，與美麗新實業公司合稱美麗新公司2人）於104年11月10日邀同甲○○擔任

連帶保證人，與原告簽訂淡海影城租賃契約書（下稱系爭影城租約，與系爭商場租約，下合稱系爭租約），承租系爭建照之影城棟2樓以上之使用空間（即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號2樓以上空間，下稱系爭影城）。依系爭租約第7條第1項約定，於原告建案完工交屋時，美麗新公司2人同意發行並各贈送每戶3張名為「海都」之專屬海都社區會員卡（下稱專屬會員卡），含有如附表一、二固定優惠及不定期之優惠內容，系爭租約目的係為達有效促進淡海新市鎮之繁榮、人口之進駐及商圈之活絡目的，乃原告為自己之利益而訂立，兩造未約定由美麗新公司2人逕向原告之客戶為給付，亦未約定原告之客戶得直接向美麗新公司2人請求給付，故美麗新公司2人應將會員卡給付予原告，原告再交付予住戶。該條項所指原告建案完工交屋時，係指原告之海洋都心第1期建案（下稱海1）、海洋都心第2期建案（下稱海2）、海洋都心第3期建案（下稱海3）完工可以交屋之狀態，而海1、海2、海3建案完工時，原告分得之戶數共3,655戶（計算式：1,075+1,345+1,235=3,655），至111年5月6日止，原告已銷售並辦理所有權移轉登記之戶數共2,241戶（計算式：1,002+1,145+94=2,241），原告仍持有戶數共1,414戶，每戶3張專屬會員卡，即10,965張專屬會員卡（計算式：3,655x3=10,965）。依系爭租約第7條第1項第2款至第4款約定可知，專屬會員卡之優惠內容包含固定優惠、不定期優惠，固定優惠其中關於每月至少200元的消費金有優惠期限之限制，即自租賃開始日且原告客戶取得專屬會員卡時起算為期6個月。至於固定優惠其他內容及不定期優惠均無優惠期限之限制，然此均非被告所稱發行會員卡之期限。原告多次向美麗新公司2人請求給付遭拒。甲○○為連帶保證人，自應與美麗新公司2人負連帶給付之責，另系爭租約雖就甲○○連帶保證責任有總限度3,000萬元、2,400萬元之上限，惟此應係以金錢給付之損害賠償請求方有保證金額上限之適用。為此，爰依系爭商場租約第7條第1項、第25條、系

爭影城租約第7條第1項、第25條約定，提起本件訴訟。並聲明：㈠美麗新實業公司及甲○○應連帶給付原告含有如附表一所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡。㈡美麗新娛樂公司及甲○○應連帶給付原告含有如附表二所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡。

三、被告抗辯：

㈠美麗新公司2人發行專屬會員卡之目的，係原告為吸引外來人口進駐，增加海都社區建案之買氣，邀同美麗新公司2人合作，對進駐住戶發行專屬會員卡，增進當地消費。原告僅是建案的投資人，透過土地開發分配取得大樓戶數，藉銷售獲利。原告不會實際安居此地並進行消費，故美麗新公司2人並無對原告給付專屬會員卡之義務。參酌兩造108年2月14日會議紀錄、雙方協議擬定之海1海2住戶優惠發放流程，係由美麗新公司2人提供專屬會員卡申請書予社區服務長，再由社區服務長發放給各住戶，待各住戶填妥專屬會員卡申請書後，攜帶身分證件，直接至美麗新公司2人處申辦並領取會員卡。可知專屬會員卡以原告住戶為發放對象，縱得由原告請求給付，亦僅得請求向原告住戶發行。再觀諸系爭租約第7條標題為行銷及商業活動，約定「應於簽訂本契約時起積極討論」，即代表簽約時雙方並無明確之行銷及商業活動內容共識，惟待租約生效時，始由兩造再行積極討論，原告依據系爭租約第7條為請求權基礎，主張特定行銷及商業活動內容顯屬無據。此外，發行專屬會員卡的先決條件是建案完工「交屋」，原告分配取得戶數，專以出售消費者為營利用途，因此須待原告將自己分得之戶數，交屋給買入建案之消費者，方符發行專屬會員卡目的。再依107年12月3日、108年2月14日、108年5月9日會議紀錄，只提到海1、海2，美麗新公司2人明確表示海3是系爭租約未規範清楚之灰色地帶，須另以增補合約方式處理，且海3係在108年8月取得使用執照，系爭商場、影城是在108年2月開幕，當時海3尚未完工，當非美麗新公司2人發行專屬會員卡之範圍。依系爭

租約第7條第1項第3款約定，美麗新公司2人僅於租賃開始日起6個月負擔發行專屬會員卡之義務。觀諸107年12月3日會議紀錄，兩造原預定於108年3月1日開放原告住戶領取電影票，同時約定原告應於107年7月15日前，將最後一批住戶增補名單提供予美麗新公司2人，可證逾越原告租賃開始日6個月後，即非美麗新公司2人應負擔義務之期間。另兩造於108年2月14日會議中曾討論補充協議書草案，補充系爭租約第7條約定，草案第1條約定，依海洋都心系列建案戶數估列，美麗新公司2人合計應發放1萬0,968張商場、影城優惠，商場、影城優惠不受租賃開始日之限制，而自首次領取連續發放6個月，原告此時才提出戶數是1萬0,968戶、發送優惠之期間是自首次領取連續6個月發放等提議，可知系爭租約，根本不可能包含海1、海2及海3總計1萬0,968戶，美麗新公司2人提供優惠時間也非自領取後連續6個月。原告提起本件訴訟時，已超過租賃開始日起算6個月，況系爭商場、影城開幕後，美麗新公司2人旋於108年1月28日、同年5月通知原告優惠發放流程及方式，詎原告在約定期間內未予聞問。

㈡附表一固定優惠欄⑵部分：系爭租約第7條第1項並無約定該具體內容，原告主張顯屬無據。附表一、二不定期優惠欄部分：系爭租約第7條第1項第4款係約定，美麗新公司2人得就其商業活動依自主意願決定提供優惠或依原告要求共同討論配合增加或調整會員卡之優惠內容，該條款至多僅使美麗新公司2人負有與原告進行討論之義務，但討論內容、如何達成之共識均在未定之數，更無拘束雙方之效力，原告起訴請求並無理由。附表一固定優惠欄⑴部分：如上所述，縱使美麗新實業公司、美麗新娛樂公司有發行專屬會員卡義務，亦已逾越發行期間，美麗新公司2人不負給付義務。

㈢美麗新公司2人對原告不負給付專屬會員卡之責任，則甲○○自無須對原告負擔給付專屬會員卡之保證責任。縱認美麗新公司2人有給付專屬會員卡之債務，僅美麗新公司2人有發行權限，無法由甲○○以個人名義替代發行，並非保證債務

之範圍。退步言，縱甲○○應負連帶給付責任，惟系爭租約第25條有保證責任總限度之約定，美麗新娛樂公司給付部分已逾越保證責任總限度等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（本院卷二第80至81頁）

㈠美麗新實業公司前為承租原告系爭建照之系爭商場，邀同當時之法定代理人甲○○為連帶保證人，與原告於104年11月6日簽訂原證2之系爭商場租約。復於108年3月28日，由美麗新實業公司、美麗新實業公司淡海分公司、甲○○、原告共同簽署補充協議書，即原證4（本院卷一第31至49、53至54頁）。

㈡美麗新娛樂公司前為承租原告系爭建照之系爭影城，邀同法定代理人甲○○為連帶保證人，與原告於104年11月10日簽訂原證13系爭影城租約。復於108年3月20日，由美麗新娛樂公司、美麗新娛樂公司淡海分公司、甲○○、原告共同簽署補充協議書，即原證15（本院卷一第193至209、213至214頁）。

㈢原告所興建的海1建案於106年12月29日取得使用執照（建造執照發照日期為102年2月5日、開工日期為102年4月12日）；海2建案於107年5月25日取得使用執照（建造執照發照日期為102年10月2日、開工日期為103年2月7日）；海3建案於108年8月22日取得使用執照（建造執照發照日期為103年2月14日、開工日期為103年11月13日）（本院卷一第55至59頁）。

㈣系爭租約第7條第1項「甲方建案」，包含海1、海2建案。

㈤原證1至16、18至20、22至27、被證1至4、6、8 之形式真正（本院卷一第294頁）。

五、得心證之理由：

㈠系爭租約第7條第1項「甲方建案」，是否包含海3建案？

1.原告主張系爭租約第7條第1項甲方建案包含海3建案一節，為被告所否認。查，美麗新實業公司係於104年11月6日與原告簽訂系爭商場租約；美麗新娛樂公司則於104年11月10日

與原告簽訂系爭影城租約。而原告所興建的海1建案於106年12月29日取得使用執照（建造執照發照日期為102年2月5日、開工日期為102年4月12日）；海2建案於107年5月25日取得使用執照（建造執照發照日期為102年10月2日、開工日期為103年2月7日）；海3建案於108年8月22日取得使用執照（建造執照發照日期為103年2月14日、開工日期為103年11月13日）等情，已如前述（見不爭執事項㈠、㈡、㈢所載），是兩造簽約前，原告就海1、海2、海3等建案均已取得建造執照並均已開工，而系爭租約僅定甲方建案，是兩造簽訂租約時，就原告有關上開建案範圍及狀況均應有所預知，系爭租約就前開建案既未排除海3建案，則依其情形應可認系爭租約第7條第1項所約定之「甲方建案」應包含海3建案。

2.被告雖辯稱依107年12月3日、108年2月14日、108年5月9日會議紀錄，只提到海1、海2，美麗新公司2人明確表示海3是系爭租約未規範清楚之灰色地帶，須另以增補合約方式處理，海3係於108年8月取得使用執照，系爭商場及影城係於108年2月開幕，當時海3尚未完工，當非美麗新公司2人發行專屬會員卡之範圍等語。查，107年12月3日宏泰會議紀錄記載：「電影票贈送：1.送給海洋都心第一期、第二期住戶每戶6張的電影票，將從3/1開始發，宏泰須於2/15前提供用印之住戶名冊；影城於3/1開放住戶憑身分證件到現場領取6個月的電影票（共36張），……」等語（本院卷一第497頁）；108年2月14日美麗新協調會議會議紀錄載：「……二、發卡期程問題：美麗新提議：1.針對合約內未規範清楚之灰色地帶，建議以增補合約方式處理，雙方帶回討論：⑴海一海二宏壽戶別全部住戶（含已售、未售）、海三已售戶依合約精神享有都卡優惠（一戶三張會員卡，且每卡6個月期間內，每月兩張電影票+200元禮券）。⑵海三未售戶宏泰人壽認為依合約應維持原優惠方案，但發放方式可以再討論；但美麗新希望另行研議，有可能維持原案、或更好、或

更差。……」等語（本院卷一第499頁）；108年5月9日美麗新廣場淡海新館會議紀錄記載：「美（按指美麗新公司2人）：會員卡我司期待履約發放海一海二的住戶優惠，希望可以採住戶憑身分證件及購屋證明臨櫃辦卡的方式每月發放；每三住戶的優惠另作討論。宏（按指原告）：有關美麗華提出之疑義，與先前改為每月發卷發放取代辦會員卡的認知有落差，……」等語（本院卷一第501頁），是依上開會議紀錄可知，美麗新公司2人於會議中固就海3建案之住戶是否享有系爭商場及影城租第7條第1項約定之優惠有所爭執，然原告於會議中並未認可美麗新公司2人在會議中表示海3建案不在系爭租約約定之優惠範圍內之陳述，自難憑該等會議紀錄，即認爭爭租約第7條第1項「甲方建案」，不包含海3建案。又系爭租約並未約定須以建案在該商場及影城開幕前取得使用執照為限，是被告上開抗辯，自屬無據。

㈡美麗新實業公司及甲○○是否應連帶給付原告含有如起訴狀附表1所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡？美麗新娛樂公司及甲○○是否應連帶給付原告含有如起訴狀附表2所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡？

1.被告抗辯依系爭租約第7條第1項約定目的，會員卡係以社區住戶為發行對象，有無理由？

⑴按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權。第三人對於前項契約，未表示享受其利益之意思前，當事人得變更其契約或撤銷之。第三人對於當事人之一方表示不欲享受其契約之利益者，視為自始未取得其權利，民法第269條定有明文。依上開規定，利益第三人契約係約定債務人向第三人為給付之契約，債權人尚不得要求債務人向自己為給付。

⑵系爭商場租約第7條第1項約定：「行銷及商業活動：一、雙方應於簽訂本契約時起積極討論並以如何有效促進淡海新市鎮之繁榮、人口之進駐（含甲方建案完工交屋時）及商圈之

活絡為共同首要目標，並遵守以下條款：㈠甲方（指原告）建案完工交屋時，乙方（指美麗新實業公司）同意發行並贈送每戶3張名為『海都』（暫定）之專屬海都社區會員卡（下稱專屬會員卡），該專屬會員卡應含有固定優惠及不定期之優惠內容。㈡固定優惠：每張專屬會員卡之固定優惠（優惠內容包含但不限於乙方提供每月至少200元的消費金、紅利積點、商品折扣、消費可集點數..等），僅限在本租賃標的範圍內使用。㈢依前款提供之消費金優惠，自租賃開始日且甲方客戶取得專屬會員卡時起算為期6個月（即每戶3張），並將該款項實際撥入專屬會員卡內。乙方依本條第㈡款及本款約定所負擔會員之消費金，如甲方客戶已使用，甲方同意不列入本契約第四條第三項之當期營業額。㈣不定期優惠：乙方得就其商業活動自行主動提供優惠或依甲方之要求共同討論配合增加或調整專屬會員卡之優惠內容。」等語（本院卷一第34至35頁）；系爭影城租約第7條第1項約定：「行銷及商業活動：一、雙方應於簽訂本契約時起積極討論並以如何有效促進淡海新市鎮之繁榮、人口之進駐（含甲方建案完工交屋時）及商圈之活絡為共同首要目標，並遵守以下條款：㈠甲方建案完工交屋時，乙方（指美麗新娛樂公司）同意發行並贈送每戶3張名為『海都』（暫定）之專屬海都社區會員卡（下稱專屬會員卡），該專屬會員卡應含有固定優惠及不定期之優惠內容。㈡固定優惠：每張專屬會員卡中配發每月2張免費電影票，僅限在本租賃標的範圍內使用。㈢依前款提供之優惠（即每戶3張，每張內含每月2張之免費電影票），自租賃開始日且甲方客戶取得專屬會員卡時起算為期6個月。㈣不定期優惠：乙方得就其商業活動自行主動提供優惠或依甲方之要求共同討論配合增加或調整專屬會員卡之優惠內容。㈤甲方得以乙方團體票票價之九折向乙方洽購電影票並且不限制洽購之張數，惟此優惠洽購而得之票券僅限在本租賃標的範圍內使用。」等語（本院卷一第196、197頁）。兩造所簽訂之系爭租約第7條

第1項約定由美麗新公司2人提供原告就建案住戶有關專屬會員卡之固定優惠及不定期優惠，給予第三人即系爭建案之住戶固定金額消費金及電影票之利益，及其他不定期之優惠利益。參酌被告陳稱其發放流程係提供專屬會員卡申請書予社區服務長，由社區服務長發放給各住戶，待各住戶填妥專屬會員卡申請書後，攜帶身分證件，直接至美麗新公司2人處申辦並領取會員卡；另被告提出之107年12月3日宏泰會議紀錄亦記載：影城於3/1開放住戶憑身分證件到現場領取6個月的電影票（共36張）（本院卷一第497頁）；108年2月14日美麗新協調會議會議紀錄載：「會議結論：一、領卡方式：1.社區服務長協助收集每戶三份辦卡資料，戶籍謄本、授權書。2.住戶憑身分證至美麗新臨櫃取卡。……」等語（本院卷一第499頁）；108年5月9日美麗新廣場淡海新館會議紀錄，美麗新公司2人之人員稱：期待會員卡履約發放海一海二的住戶優惠，希望可以採住戶憑身分證件及購屋證明臨櫃辦卡的方式每月發放等語（本院卷一第501頁），顯見住戶得憑其身分及購屋之證明文件向美麗新公司申請系爭租約第7條第1項之優惠，應可認兩造之約定應有使第三人即系爭建案海1、海2、海3建案之住戶取得上開優惠債權之意思，則系爭租約第7條第1項約定給予系爭建案之住戶優惠，性質上應屬民法第269條所規定之利益第三人契約。又系爭租約第7條第1項所約定給予優惠之住戶，雖非特定人，然依其約定已限定於系爭建案之住戶，係屬可得特定其範圍之人，是凡具有系爭建案住戶資格者，即得向美麗新公司2人申請取得該等專屬會員卡，並在系爭租約所約定範圍內行使對美麗新公司之債權，亦即使用該會員卡所提供之消費金及取得電影票之利益。至原告雖稱：依系爭租約第7條第1項約定，於原告建案完工交屋時，美麗新公司2人同意發行並各贈送每戶3張專屬會員卡，系爭租約目的係為達有效促進淡海新市鎮之繁榮、人口之進駐及商圈之活絡目的，乃原告為自己之利益而訂立，兩造未約定由美麗新公司2人逕向原告之客戶為給

付，亦未約定原告之客戶得直接向美麗新公司2人請求給付，故美麗新公司2人應將會員卡給付予原告，原告再交付予住戶云云。然按當事人主張之事實，究竟該當於發生何項法律關係，以及契約之定性及其解釋，乃屬法官依據法律獨立審判職責之法律適用問題，不受當事人主張之拘束。本件原告與被告訂立系爭租約，其第7條第1項固載有：「行銷及商業活動：一、雙方應於簽訂本契約時起積極討論並以如何有效促進淡海新市鎮之繁榮、人口之進駐（含甲方建案完工交屋時）及商圈之活絡為共同首要目標，並遵守以下條款：……」等語，然該項各款所載利益，實際已發生給予第三人即系爭建案之住戶實質利益，其外觀及實質均有給予該建案住戶相當之利益，而各該住戶亦得向美麗新公司2人申請專屬優惠卡，依前開說明，性質上確屬利益第三人契約。果該項約定非屬利益第三人契約，而係如原告主張應由美麗新公司2人將專屬會員卡交付予原告，再由原告交付予住戶，原告在與被告訂立系爭租約時即得予以明定，且其上開主張，顯與系爭租約約定內容不符，是其主張系爭租約第7條第1項係為其自己之利益，非屬利益第三人契約云云，自不足取。

⑶本件系爭租約第7條第1項所約定給予住戶之優惠，性質上既屬民法第269條第規定之利益第三人契約，則依前開說明，該第三人即系爭建照建案之住戶，對於債務人即美麗新公司2人，有直接請求給付之權。上開約定之利益第三人契約既係約定美麗新公司2人應向第三人即系爭建案住戶為給付，債權人即原告尚不得要求債務人即美麗新公司2人向自己為給付。本件原告聲明請求被告依系爭租約第7條第1項約定給付該會員卡，依前開說明，即與系爭租約第7條第1項約定不符，是其據以請求美麗新實業公司給付原告含有如附表一所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡，及請求美麗新娛樂公司給付原告含有如附表二所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡，自屬無據。

2.本件原告前開有關美麗新公司2人應給付專屬會員卡予原告

之請求既屬無據，則有關：被告抗辯依系爭租約第7條約定，美麗新公司2人僅須對原告已交屋戶數發行會員卡，有無理由？被告抗辯依系爭租約第7條第1項第3款約定，僅於租賃開始且原告客戶取得專屬會員時起算6個月，被告才有發放會員卡之義務，有無理由？被告抗辯依系爭租約第25條約定，本件非以金錢為給付標的，非甲○○連帶保證債務之範圍，且原告請求已逾越保證責任總限度範圍，有無理由？等爭執，即無再予論述之必要，附此敘明。

六、綜上所述，原告依系爭商場租約第7條第1項、第25條、系爭影城租約第7條第1項、第25條約定，請求美麗新實業公司及甲○○應連帶給付原告含有如附表一所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡；及美麗新娛樂公司及甲○○應連帶給付原告含有如附表二所示優惠之1萬0,965張專屬會員卡，均無理由，應予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　16　　日

民事第七庭　法　官　蔡政哲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　112　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　周儀婷

附表一

美麗新實業公司及甲○○應連帶給付原告10,965張海都社區會員卡之內容

固定優惠	(1)美麗新實業公司提供每月至少200元的消費金，自租賃開始日且原告客戶取得專屬會員卡

	時起算為期6個月。 (2)美麗新實業公司提供紅利積點、商品折扣、消費可集點數等： 1紅利積點、消費可集點數： a.單筆消費滿100元可累積1點，100點可折抵30元。 b.全館皆可累計，紅利有效期限至隔年1月底。 c.500點可兌換100元商品券。 d.會員生日禮：全館消費皆享2倍贈點。 2商品折扣：會員獨享9折優惠。 3停車折抵： a.消費金額累計未滿1千元，可折抵停車0.5小時，搭配會員卡可額外再享0.5小時停車優惠。 b.消費金額累計滿1千元，可折抵停車1小時，搭配會員卡可額外再享1小時停車優惠。 c.當日最高優惠上限4小時。
不定期優惠	美麗新實業公司得就其商業活動自行主動提供優惠或依原告之要求共同討論配合增加或調整會員卡之優惠內容。

附表二

美麗新娛樂公司及甲○○應連帶給付原告10,965張海都社區會員卡之內容

固定優惠	美麗新娛樂公司每月配發2張免費電影票，自租賃開始日且原告客戶取得專屬會員卡時起算為期6個月。
不定期優惠	美麗新娛樂公司得就其商業活動自行主動提供優惠或依原告之要求配合增加或調整會員卡之優惠內容。