

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第6482號

原告 富士開發股份有限公司

法定代理人 楊千儀

訴訟代理人 田杰弘律師

張桐嘉律師

邱莉翔律師

被告 新竹物流股份有限公司

法定代理人 許育瑞

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年3月11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

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟
法第24條定有明文。查本件兩造約定以本院為第一審管轄法
院，有兩造簽訂之合作意向書（下稱系爭意向書）第5條約
定可憑（見本院卷第14頁），故本院就本件訴訟有管轄權，
合先敘明。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
查原告起訴時聲明原為：「被告應與原告就坐落臺南市○○
區○○段000地號等11筆土地之建物，簽訂出租建物屋頂予
原告建置太陽能光電發電系統之租賃契約」（見本院卷第8
頁），嗣因記載有誤且不完整，更正聲明為：被告應與原告
就坐落臺南市永康區三民段1071、1072、1073、1090、109

01 2、1093、1094、1102、1114、1115、1696地號土地（下合
02 稱系爭土地）之建物，簽訂出租建物屋頂予原告建置太陽能
03 光電發電系統之租賃契約（見本院卷第164頁），核原告所
04 為，係補充或更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，並無不
05 合，應予准許。

06 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟
07 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
08 而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：原告擬向被告承租建物屋頂建置太陽能光電發電
11 系統，兩造於正式締結租賃契約前，先於民國112年5月2日
12 簽訂系爭合作意向書（下稱系爭意向書），約定由原告協助
13 被告與台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）洽談系爭土
14 地續租事宜，並使台糖公司同意延長系爭土地地上權期限，
15 若原告完成上開事宜，且台糖公司同意被告就系爭土地轉租
16 予原告後，被告應出租建物屋頂予原告建置太陽能光電發電
17 系統，並簽訂租賃契約。詎被告經由原告之協助獲台糖公司
18 同意延長地上權期限後，竟未依約與原告簽訂租賃契約，爰
19 依系爭意向書第2條第2項約定，提起本件訴訟等語，並聲
20 明：被告應與原告就坐落系爭土地之建物，簽訂出租建物屋
21 頂予原告建置太陽能光電發電系統之租賃契約。

22 二、被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
23 述。

24 三、本院之判斷：

25 (一)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
26 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，又不動產之買賣，除
27 標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、
28 稅負、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，雖非不得
29 就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂約之版本。惟
30 預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就
31 預約所擬定之原則進行商議，於獲得具體之結論後，再據以

01 訂立本約。倘於訂立本約時，買賣雙方就構成買賣內容之要件，
02 意思表示未能趨於一致，其本約仍未成立，預約當事人
03 之一方請求他方履行訂立本約之義務，即難謂非不能給付
04 （最高法院88年度台上字第3105號、69年度台上字第2397號
05 判決意旨參照）。再債之給付不能時，除係因可歸責於債務
06 人之事由所致者，債權人得依民法第226條第1項規定，請
07 求損害賠償外，不得請求履行契約。

08 (二)經查，原告主張其為向被告承租建物屋頂建置太陽能光電發
09 電系統，兩造於正式締結租賃契約前，先簽立系爭意向書，
10 系爭意向書為預約乙節，業據提出系爭意向書為證（見本院
11 卷第14、176至178頁）。觀諸系爭意向書前言約定：「乙方
12 （按指原告，下同）擬向甲方（按指被告，下同）承租建物
13 屋頂（以下簡稱租賃標的）建置太陽能光電發電系統，雙方
14 於正式締結租賃契約前，先行訂立本意向書如下」、第1條
15 約定：「乙方擬向甲方承租之租賃標的物所在臺南市○○區
16 ○○段000地號等11筆土地（如權利證明文件），以甲方最
17 終取得合法使用之土地並與乙方正式簽訂之租賃契約範圍為
18 準」、第2條第2項約定：「二、甲方同意於乙方完成前項事
19 宜及取得台糖同意轉租後，甲方出租建物屋頂予乙方建置太
20 陽能光電發電系統，並簽訂雙方租賃契約」、第3條約定：
21 「本意向書自雙方簽訂日起至114年6月1日或雙方簽訂正式
22 租賃契約之日止，以較早發生之日期為終止日。但雙方得以
23 書面協議延長之」等語，堪認系爭意向書僅屬預約之性質。

24 (三)原告主張其已依系爭意向書第2條約定，協助被告獲台糖公
25 司同意延長地上權期限，依系爭意向書第2條第2項約定，被
26 告應與原告就坐落系爭土地之建物，簽訂出租建物屋頂予原
27 告建置太陽能光電發電系統之租賃契約，然被告拒絕協商，
28 未依約與原告簽訂租賃契約，原告得依系爭意向書第2條第2
29 項約定，請求被告與原告簽訂租賃契約等語，固據提出高雄
30 瑞豐郵局存證號碼000106號存證信函暨回執、君展生技有限
31 公司之工作計畫書、系爭土地與其上建物謄本等件為證（見

01 本院卷第60至69、96至157頁)。然系爭意向書第2條約定：
02 「一、甲方委託乙方向台糖公司洽談上開土地繼續承租事
03 宜，並經台糖公司同意延長地上權期限事宜。二、甲方同意
04 於乙方完成前項事宜及取得台糖同意轉租後，甲方出租建物
05 屋頂予乙方建置太陽能光電發電系統，並簽訂雙方租賃契
06 約」等語，可見被告出租建物屋頂予乙方建置太陽能光電發
07 電系統，並簽訂租賃契約之前提至少包括：台糖公司同意將
08 系爭土地繼續出租予被告、台糖公司同意延長系爭土地地上
09 權期限、台糖公司同意被告轉租等要件，原告僅主張其已協
10 助被告獲台糖公司同意延長地上權期限，至於其餘要件則未
11 置一詞，且未舉證證明，自難認被告負有履行系爭意向書第
12 2條第2項約定之義務。至原告另以若係被告未向台糖公司要
13 求轉租，則依民法第101條第1項規定，主張被告刻意阻止條
14 件成就，應視為條件已成就云云，然原告就台糖公司是否同
15 意轉租、若不同意轉租其原因為何、係否為被告未向台糖公
16 司要求轉租等節，均未舉證證明之，則其前開主張，即無可
17 採。

18 (四)又縱認原告主張其已履行契約義務乙節為真，原告僅得依系
19 爭意向書，請求被告履行與其訂立本約即租賃契約之義務，
20 至本約之內容則有待雙方當事人磋商議定。然據原告陳稱被
21 告就與原告洽談簽訂租賃契約事宜之態度為推託甚至不予理
22 會，且對於原告請求被告洽談簽訂租賃契約之存證信函，未
23 予回覆，拒絕協商，堪認兩造顯未能就租賃契約達成合意，
24 致租賃契約本約未能成立，則原告請求被告履行訂立本約之
25 義務，依首揭判決意旨，即難謂非不能給付，既為給付不
26 能，即不得請求履行，是原告請求為無理由，應予駁回。

27 四、綜上所述，原告依系爭意向書第2條第2項約定，請求被告應
28 與原告就坐落系爭土地之建物，簽訂出租建物屋頂予原告建
29 置太陽能光電發電系統之租賃契約，為無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
31 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一

01 論列，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

04 民事第九庭 法 官 林詩瑜

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

09 書記官 陳黎諭