

最高法院民事判決

108年度台上字第1006號

上訴人 圓方創新股份有限公司

法定代理人 林信全

訴訟代理人 顏南全律師

複代理人 李佳翰律師

陳俊瑋律師

被上訴人 光世代建設開發股份有限公司

法定代理人 陳光雄

訴訟代理人 王寶玲律師

余天琦律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國 108 年1月8日臺灣高等法院第二審更審判決（107 年度重上更一字第 109號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人擬將承租自訴外人即其母公司中華電信股份有限公司（下稱中華電信）所有之門牌為臺北市○○區○○路0段00號及同段74巷7號建物包含地下停車空間（即大安大樓A、B棟，下稱系爭租賃標的），轉租予伊經營飯店。依兩造間民國99年4月16日備忘錄（下稱系爭備忘錄）第17.1、17.2條約定，兩造均負有於99年7月1日前協商並簽署正式租賃契約（下稱正式契約）之義務，除另有約定或因被上訴人作業延宕情形外，逾期系爭備忘錄失其效力。伊依系爭備忘錄第4.1條約定簽發發票日99年7月1日，面額相當於第1期2個月租金即新臺幣（下同）3,200萬元之支票予被上訴人收執，並約定如被上訴人違反系爭備忘錄約定，伊得請求同額之違約金。被上訴人故意於簽署正式契約之協商過程中，變更系爭備忘錄已約定之條件，及增加該備忘錄所無條件，延宕作業，不於期限簽署正式契約，不僅依上開約定，系爭備忘錄不因逾期而失效，伊並得依該備忘錄第9.1.2條約定，請求被上訴人給付違約金1,600萬元等情。爰求為命被上

01 訴人如數給付，並加計自102年5月7日起算法定遲延利息之判決
02 （未繫屬本院部分，不予贅述）。

03 被上訴人則以：系爭備忘錄之內容僅為簽署正式契約之協商基礎
04 ，租期、租金均未達成合意，且在協商過程中，就租期、點交日
05 、進場裝修日亦未能合意，另關於訴外人IHG集團旗下 Holiday
06 Inn Express 飯店進駐，是否由該集團為正式契約當事人或僅出
07 具承諾書保證經營管理服務等節，亦未達成合意，伊因此無從與
08 上訴人簽立正式契約，尚非故意違反誠信原則，亦無作業延宕可
09 言。此外，兩造未合意延長系爭備忘錄之效力，系爭備忘錄依第
10 17.2條約定，於99年7月1日失效，伊無履行簽訂正式契約之義務
11 等語，資為抗辯。

12 原審維持第一審所為上訴人上開部分敗訴之判決，駁回其上訴，
13 係以：上訴人擬向被上訴人租用其向中華電信承租之系爭租賃標
14 的以供經營旅館，於99年4月16日與被上訴人簽署系爭備忘錄，
15 並交付被上訴人面額3,200萬元之支票作為簽約保證金，有系爭
16 備忘錄可稽。被上訴人迄未就系爭租賃標的與上訴人簽署正式契
17 約，為兩造所不爭。按當事人間因租賃契約必要之點即租賃物與
18 租金尚未能合意，非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定，成立
19 預約以為將來訂立本約之基礎。查系爭備忘錄前言載明：「…經
20 雙方誠信協商，同意並簽訂本備忘錄如下，以作為甲（即被上訴
21 人）乙（即上訴人）雙方『後續協商正式契約』之基礎」；第2.
22 1、2.2、2.3條關於租賃期間，載有「暫訂」、「經甲乙雙方『
23 協議租賃條件』後」等文字，第2.4條則約定：「甲乙雙方同意
24 ，有關租賃期間及續租事宜，另於正式契約協商訂定之」；另第
25 17.1條約定：「有關本專案未盡事宜，除甲乙雙方另有約定外，
26 雙方當事人應本於本備忘錄之內容，誠信協商，並簽訂正式契約
27 」，可見兩造簽立系爭備忘錄之目的，在於與對方就簽訂正式契
28 約一事，進行協商，而就租賃物及租金之範圍先為擬定。又系爭
29 備忘錄第3.2條就第二階段租賃期間總租金，雖約定由兩造依第
30 3.2.1、3.2.2、3.2.3條原則擇一議定之，但其中第3.2.2條及第
31 3.2.3條所示方案，所加計每月營業額之比例若干或發行有價證

01 券種類為何及保留若干比例由被上訴人認購，並未明文確定。參
02 以上訴人於99年6月29日兩造協商會議中，亦表明第二期租金方
03 案是有選擇而非固定，且要求第二階段約定須明確，有該會議紀
04 錄可稽。足見系爭備忘錄明文其內容僅係暫定，作為兩造協商正
05 式契約之基礎，兩造就該備忘錄所載租賃契約必要之點，均保留
06 議約權，而未達成合意。上訴人雖主張兩造就租賃標的、第一、
07 二階段租期及租金等必要之點已達成合意，系爭備忘錄前言所謂
08 「後續協商」及第2.4條所謂「有關租賃期間及續租事宜」，係
09 指第2.3條之第三階段租期及租金云云。惟參諸證人即上訴人法
10 律顧問邱士芳證述：被上訴人因內部規定，對第二、三期租期無
11 法確定，因而有第2.4條約定等語；證人即被上訴人法律顧問周
12 憲文證述：系爭備忘錄第2.4條約定，係因伊告知被上訴人此可
13 能會與中華電信之租約租期不一致，故為如此建議，中華電信租
14 約雖約定可續租，但須談成租約條件始可續約，並非當然續租等
15 語；及證人即被上訴人公司業務部經理林裕仁證述：系爭備忘錄
16 僅係談判過程紀錄，相關條件係暫訂等語，難認兩造就第一、二
17 階段之租期、租金，已於系爭備忘錄中達成合意，遑論第三階段
18 之租賃期間及租金，兩造始終未達成任何合意。系爭備忘錄第17
19 .2條約定：「甲乙雙方應於99年7月1日前簽署正式契約…。如屆
20 時未簽署正式契約者，除甲乙雙方另有約定或因甲方作業延宕外
21 ，本備忘錄於99年7月1日自動失效，由甲方將收受之…簽約保證
22 金支票無息退還乙方，甲乙雙方互不為其他請求」。兩造於99年
23 7月1日系爭備忘錄到期時，既未就租賃契約必要之點即租賃期間
24 與租金達成合意，上訴人主張被上訴人變更兩造已於系爭備忘錄
25 中約定之事項，或者故意增加該備忘錄所無之條件，符合系爭備
26 忘錄第17.2條所定「因甲方作業延宕」之事由，為不足取；兩造
27 其後雖就系爭租賃標的租賃事宜進行協商，但非為繼續履行系爭
28 備忘錄所為，亦無第17.2條所稱「雙方另有約定」之情形，依該
29 條文約定，系爭備忘錄已於99年7月1日因期限屆至而自動失效。
30 又依系爭備忘錄第9.1條約定，須因可歸責於一方當事人之事由
31 致違反備忘錄約定時，未違約之他方當事人，始得向違約之當事

01 人請求懲罰性違約金。兩造係因未就租賃契約必要之點達成合意
02 致無從於99年7月1日前簽立正式契約，非可歸責於被上訴人，
03 即與系爭備忘錄第9.1.2條約定不合。從而上訴人依系爭備忘錄
04 第9.1.2條約定，請求被上訴人給付違約金1,600萬元及法定遲延
05 利息，非屬正當，不應准許等詞，為其判斷之基礎。
06 按預約係約定將來訂立一定契約（即本約）之契約。當事人對於
07 本約重要之點已有合意，依其內容具有足以探知本約內容之可確
08 定性，且約定將來訂立本約者，即屬有效預約。至當事人尚未達
09 成合意之其他非重要之點，得於預約中約定將來繼續協商並訂立
10 本約，並不影響預約之效力。原判決已認定兩造簽訂系爭備忘錄
11 作為協商正式租賃契約基礎之事實，似認系爭備忘錄為兩造約
12 定訂立租賃契約之預約。揆之卷附系爭備忘錄所載，第1條約定
13 系爭租賃標的；第2條約定自99年7月1日起至114年4月14日止為
14 第一階段租賃期間，第一階段租期屆滿後，上訴人享有優先續租
15 權，續租時以114年4月15日起至129年4月14日止為第二階段租賃
16 期間，嗣後如有續租情事，以15年為單位作為每一階段之租賃期
17 間等語；第3條約定第一階段租賃期間之租金數額及第二階段租
18 賃期間之3項租金方案（見一審重訴字卷(一)第31至33頁），足見
19 兩造合意範圍已包含租賃契約必要之點，非不足以探知本約內容
20 。參以系爭備忘錄第10條約定：「本備忘錄內容之修改，非經所
21 有當事人合意並以書面為之，不生效力」（見一審重訴字卷(一)第
22 36頁），亦見上開合意事項不得由單方任意更改。至於第二階段
23 租賃期間屆滿後之續租事宜尚未確定，第二階段租賃期間之租金
24 方案尚待選擇議定，兩造因而於系爭備忘錄第2條、第3.2條載明
25 另行協商之旨，似不影響該有效預約之效力。原審未遑辨明預約
26 對本約內容不須具備嚴格確定性，並捨兩造於系爭備忘錄已合意
27 事項不論，遽憑林裕仁等人之證言，即謂兩造間系爭備忘錄內容
28 僅係暫定，就租金、租期均未達成合意云云，已有可議。其次，
29 系爭備忘錄第17.2條約定兩造應於99年7月1日前簽署正式契約，
30 兩造應同受拘束，負有依照雙方合意內容訂立本約之義務。雖該
31 條後段約定「本備忘錄於99年7月1日自動失效」，惟將「因被上

訴人作業延宕」所致而未於99年7月1日前簽署正式契約之情形，予以除外（見一審重訴字卷(一)第36頁）。上訴人於事實審一再主張被上訴人於簽署正式契約之協商過程中，變更系爭備忘錄已約定之條件，及增加該備忘錄所無條件等語，並提出兩造於99年7月1日前各自擬訂正式契約稿之版本、及99年6月29日會議紀錄為證（見一審重訴字卷(一)第167至187、197至216、52頁）。揆之99年6月22日會議紀錄，內載被上訴人周律師表示：「受限於光世代與中華電信現階段並未談定續約租金，若保有續約權與圓方，但續租租金無法依照備忘錄」等語（見一審重訴字卷(一)第50頁）；同年6月29日會議紀錄，亦載有被上訴人表示：「MOU中約定的第二階段租金方案於正式租約中無法同意如此安排」等語（見一審重訴字卷(一)第52頁）。果爾，上訴人上開主張，似非全然無稽。倘是項主張可採，兩造未於99年7月1日前簽署正式契約，係因被上訴人就兩造已達成合意部分再事爭執所致，能否謂其無可歸責事由，且無系爭備忘錄第17.2條約定作業延宕之情事，尚非無疑。原審就此亦未詳加審究，遽認系爭備忘錄已屆期自動失效且不可歸責於被上訴人，進而為上訴人不利之判決，並嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 22 日

最高法院民事第二庭

審判長法官 陳 重 瑜

法官 陳 駿 壁

法官 陳 麗 玲

法官 張 恩 賜

法官 梁 玉 芬

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 2 月 4 日