

最高法院民事判決

108年度台上字第2312號

上訴人 億德建設股份有限公司

法定代理人 李治民

訴訟代理人 陳尹章律師

被上訴人 中國美生總會

法定代理人 梁志堅

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國106年12月13日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第483號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：兩造於民國100年10月20日簽立合作備忘錄、合建意願書（下稱系爭備忘錄、系爭意願書），約定由被上訴人提供坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地）與伊合建房屋，由伊以都市更新或一般合建方式進行，兩造就契約重要之點已意思表示一致而成立合建契約，系爭備忘錄之內容與本約無異。詎被上訴人竟於102年6月21日表示退出合建案，拒絕履行契約，伊乃於同年7月2日、同年月15日發函請求被上訴人履約，被上訴人未予置理，應負遲延責任，爰依民法第254條規定，以103年12月8日民事變更訴之聲明狀解除兩造間契約關係。伊基於系爭備忘錄及合建意願書，就系爭土地及鄰地之都更合建案投入設計、監造等作業費用，並給付鄰地搬遷補償金等，共支出新臺幣（下同）2111萬6100元，因被上訴人無故拒絕履約，致伊已無與鄰地繼續合建之必要，因而受有上開損失，伊自得請求被上訴人賠償。縱認系爭備忘錄屬預約，被上訴人迄至102年6月21日始告知退出合建案，致伊因信賴契約成立而支出上開費用，被上訴人有締約上之過失，伊亦得請求被上訴人賠償損害等情，先位依民法第231條第1項規定，備位依同法第245條之1第1項第3款規定，求為命被上訴人給付2111萬6100元，及自103年12月

01 8日起加付法定遲延利息之判決。

02 被上訴人則以：系爭備忘錄及系爭意願書係伊前法定代理人鄧鵬
03 無權代理伊所簽立，未經伊承認，對伊不生效力。縱系爭備忘錄
04 有效，亦僅為備忘錄性質，兩造未成立合建契約，上訴人不得據
05 以請求伊賠償履約利益。況上訴人未依系爭備忘錄第6條第1項、
06 第2項約定，提供與其他地主簽訂合建契約書之樣本供伊審閱，
07 有違約情事，其請求賠償，顯無理由等語，資為抗辯。

08 原審以：系爭土地為被上訴人所有，兩造於100年10月20日簽訂
09 系爭備忘錄，被上訴人並出具系爭意願書，約定由被上訴人提供
10 系爭土地，上訴人提供資金，以都市更新方式興建大樓，並約定
11 兩造就合建房屋與車位可分得之成數、比例與標準，及上訴人應
12 補貼被上訴人於合建期間之房租及搬遷費用等，堪認兩造就合建
13 契約之土地、資金、興建與分屋比例等必要之點已意思表示合致
14 ，系爭備忘錄已成立、有效。惟契約有預約與本約之分，兩者異
15 其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，
16 不得逕依預定之本約內容請求履行。一般合建房屋契約，除約定
17 合建標的、建物層數及其分屋比例等外，尚涉及工期，履約保證
18 金之交付及返還，建物之構造、建材及設備，合建完成土地及建
19 物之點交、移轉，稅捐及費用之負擔、違約處罰等重要事項，欠
20 缺此等事項，顯然無從履約。系爭備忘錄就上開一般合建房屋契
21 約之重要事項均未約定，而係於第6條第1項後段約定：「就其他
22 權利義務與違約處罰等細節內容，雙方同意於簽訂本備忘錄後七
23 日內，乙方（即上訴人）需提供準備與其他地主簽訂合建契約書
24 樣本（即公開版）供甲方（即被上訴人）審閱，並於十五日內完
25 成簽署該公開版，作為本合作備忘錄之補充條款，以利雙方遂行
26 」，並於第6條第3項約定：「本案其他未盡事宜，經雙方討論後
27 於合建契約書內容補充之」，證人即代表被上訴人簽署系爭備忘
28 錄之前理事長鄧鵬亦證稱：當時說要慢慢談正式的合約，不可能
29 僅憑這3張紙做這些事情等語，顯見兩造無從僅以系爭備忘錄所
30 約定內容，即得履行合建義務，而須另行簽署合建契約書以為履
31 行合建之依據，是系爭備忘錄僅具預約之性質。雖系爭備忘錄第

01 6條第1項記載：「本合作備忘錄屬本約性質」，及該項後段記載
02 簽署公開版合建契約書作為系爭備忘錄之「補充條款」，惟系爭
03 備忘錄就合建契約諸多重要事項均未約定，而上訴人與鄰地地主
04 簽訂之合建契約書，均就上開重要事項詳加約定，兩造復約定上
05 訴人須於簽訂系爭備忘錄後7日內提供與其他地主簽訂合建契約
06 書樣本（公開版）供被上訴人審閱，並於15日內完成簽署該公開
07 版合建契約書作為系爭備忘錄之補充條款，其他未盡事宜亦須經
08 兩造討論後於合建契約書補充，參以上訴人起訴時原請求被上訴
09 人簽訂合建契約書，顯見兩造無從僅依權利義務內容不明確之系
10 爭備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約以為履約之依據，是
11 尚難僅憑系爭備忘錄第6條第1項上開記載，即謂系爭備忘錄非屬
12 預約。上訴人自承其未依上開約定提供與其他地主簽署之合建契
13 約書樣本供被上訴人審閱，則兩造未能簽署合建契約書，係因可
14 歸責於上訴人之事由所致，上訴人以被上訴人應負遲延責任為由
15 ，依民法第254條規定解除系爭備忘錄，並依同法第231條第1項
16 請求被上訴人賠償伊就合建案已支出之費用2111萬6100元，即屬
17 無據，不應准許。再兩造未能簽署公開版合建契約書，係因可歸
18 責於上訴人之事由所致，上訴人主張其多次至被上訴人處進行報
19 告，就契約細節事項多方討論等情，縱屬實在，難認被上訴人有
20 締約上之過失，是上訴人備位主張依民法第245條之1第1項第3款
21 規定，請求被上訴人賠償所受損害，亦屬無據，不應准許。爰維
22 持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無不
23 合。

24 按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定
25 之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包
26 含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等
27 情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱
28 名為本約，仍屬預約。兩造就系爭備忘錄究屬預約或本約有爭執
29 ，原審認定兩造所訂系爭備忘錄就合建之土地、資金、分屋比例
30 、搬遷費用及房租補償等雖有約定，惟就工期、建物之構造、建
31 材及設備，合建完成後土地及建物之點交、移轉等一般合建房屋

01 契約之重要事項均未約定，且約定須另訂合建契約以補充之，可
02 見兩造無從逕依系爭備忘錄履行合建義務，而須另訂合建契約本
03 約以為履約之依據，因認系爭備忘錄屬預約，並未違背法令。又
04 原審係依系爭契約第6條第1項後段、第3項之約定及證人鄧鵬之
05 證詞，認定兩造須另訂合建契約本約作為履約之依據，非謂系爭
06 備忘錄第6條第1項後段之約定，係兩造成立合建契約之停止條件
07 ，上訴人執此指摘原判決違背法令，顯有誤會。再原審已認定兩
08 造成立系爭備忘錄，且該備忘錄為有效，原判決贅述「就系爭備
09 忘錄之成立、生效與否，自無再予審究之必要」，要與裁判結果
10 不生影響。上訴論旨，復執陳詞，就原審取捨證據、認定事實及
11 解釋契約之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。
12 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
13 第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 109 年 8 月 13 日

15 最高法院民事第三庭

16 審判長法官 高孟焄

17 法官 袁靜文

18 法官 邱璿如

19 法官 徐福晉

20 法官 彭昭芬

21 本件正本證明與原本無異

22 書記官

23 中 華 民 國 109 年 8 月 18 日