

最高法院民事判決

110年度台上字第1520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 林奕辰律師

被上訴人 光世代建設開發股份有限公司

法定代理人 林昭陽

訴訟代理人 王寶玲律師

余天琦律師

張芷綺律師

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 109 年 6 月 30 日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更二字第 22 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

一、被上訴人之法定代理人已變更為林昭陽，據其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、上訴人主張：

（一）被上訴人擬將承租自訴外人中華電信股份有限公司（下稱中華電信公司）所有，門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號、同段00巷0號建物含地下停車空間（即大安大樓A、B棟，下稱系爭租賃標的）轉租與伊經營飯店，於民國99年4月16日與伊簽訂備忘錄（下稱系爭備忘錄），依第17條約定，兩造負有於99年7月1日前協商簽訂正式租賃契約（下稱正式契約）之義務，除另有約定或因被上訴人作業延宕外，系爭備忘錄於99年7月1日自動失效。伊依該備忘錄第4.1條約定簽交被上訴人發票日99年7月1日，面額新臺幣（下同）3,200萬元之支票（下稱系爭支票），作為簽約保證金，如被上訴人違反系爭備忘錄約定，伊得請求同額違約金。

01 (二)被上訴人於簽訂正式契約協商過程，故意變更系爭備忘錄已
02 約定及增加所無之條件，延宕作業，不於期限簽訂正式契約
03 ，系爭備忘錄自不因逾期而失效，伊得請求被上訴人給付違
04 約金1,600萬元等情，爰依系爭備忘錄第9.1.2條約定，求為
05 命被上訴人如數給付，及自102年5月7日起加計法定遲延利
06 息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

07 三、被上訴人抗辯：

08 (一)系爭備忘錄僅為簽訂正式契約之協商基礎，租期、租金均未
09 達成合意，且協商過程就系爭租賃標的之租期、點交日、進
10 場裝修日均未能合意，另關於訴外人IHG集團旗下Holiday I
11 nn Express飯店進駐，是否由該集團為正式契約當事人，或
12 僅出具承諾書保證經營管理服務，均未達成合意，伊無從簽
13 訂正式契約，非故意違反誠信原則，亦無延宕作業。

14 (二)兩造未合意延長系爭備忘錄之效力，該備忘錄依第17.2條約
15 定於99年7月1日失效，伊無履行簽訂正式契約之義務。

16 四、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
17 訴。其理由如下：

18 (一)被上訴人擬將承租自中華電信公司之系爭租賃標的轉租與上
19 訴人經營飯店，於99年4月16日與上訴人簽訂系爭備忘錄，
20 上訴人簽交系爭支票作為簽約保證金，被上訴人迄未就系爭
21 租賃標的與上訴人簽訂正式契約之事實，為兩造所不爭。

22 (二)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
23 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
24 者，即不得反捨契約文字而更為曲解，否則即有悖於論理法
25 則及經驗法則。又當事人間因租賃契約必要之點即租賃物與
26 租金尚未能合意，固非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定
27 ，成立預約以為將來訂立本約之基礎。惟查：

28 1.系爭備忘錄前言約定：「緣甲方（即被上訴人）擬將租賃標
29 的…出租予乙方（即上訴人）使用收益，而乙方擬向甲方承
30 租租賃標的…經雙方誠信協商，同意並簽訂本備忘錄如下，
31 以作為甲乙雙方後續協商正式租賃契約…之基礎」；第2.1

01 、2.2、2.3條關於租賃期間，載有「暫訂」、「經甲乙雙方
02 協議租賃條件後」等文字，第2.4條約定：「甲乙雙方同意
03 ，有關租賃期間及續租事宜，另於正式契約協商訂定之」；
04 第17.1條約定：「有關本專案未盡事宜，除甲乙雙方另有約
05 定外，雙方當事人應本於本備忘錄之內容，誠信協商，並簽
06 訂正式契約」，可見兩造簽訂系爭備忘錄之目的，在於與對
07 方就簽訂正式契約進行協商，而就租賃標的及租金之範圍先
08 為擬定。

09 2.佐以兩造於簽訂系爭備忘錄後至99年7月1日前曾多次協商，
10 有會議記錄可憑。上訴人於同年6月29日提出之正式契約草
11 案版本，其中關於租賃期間部分與系爭備忘錄相同，復於同
12 日會議表示：「(4)圓方（即上訴人）表示，第二期租金方案
13 是有選擇，並非固定。(5)針對第二階段年限約定要明確，如
14 果沒有繼續第二階段，員工資遣及歸還會有狀況。(6)第二階
15 段租金方案希望光世代（即被上訴人）提出更好的替代方案
16 ，沒有將第三階段租金寫入是希望將來光世代可再議，作一
17 租金回補。(7)優先議約的租金條件要明確，減少爭議」等情
18 。參酌系爭備忘錄第3.2條就第二階段租賃期間總租金雖約
19 定由兩造依第3.2.1、3.2.2、3.2.3條原則擇一議定之，但
20 其中第3.2.2條及第3.2.3條所示方案，所加計每月營業額之
21 比例若干，或發行有價證券種類為何及保留若干比例由被上
22 訴人認購，並未明確，暨證人即上訴人法律顧問邱士芳證述
23 ：被上訴人因內部規定，對第二、三期租期無法確定，因而
24 有第2.4條約定，第二、三階段是正式合約，可以再修改等
25 語，足見系爭備忘錄明文其內容僅係暫定，作為兩造協商正
26 式契約之基礎，兩造就該備忘錄所載租期、租金等租賃契約
27 必要之點，均保留議約權，未達成合意，即無須捨系爭備忘
28 錄之約定而別事探求，遽認系爭備忘錄屬預約。是上訴人主
29 張系爭備忘錄就租賃標的、第一及第二階段租期、租金等必
30 要之點已達成合意，屬預約，即無可取。

31 (三)系爭備忘錄第17.2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，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7月1日既未就正式契約必要之點即租期與租金達成合意，參酌兩造簽訂系爭備忘錄後，多次依既定開會時程進行協商，被上訴人並無拒絕協商正式契約之情形，復多次另以電子郵件等方式討論正式契約，兩造律師及仲介高力國際股份有限公司（下稱高力公司）亦居中協調，高力公司並在99年6月18日將兩造對於正式契約意見之差異，整理成摘要表，顯然兩造無法於99年7月1日前協商簽訂正式契約，係因雙方意見差異甚大而無法達成共識所致。至兩造對於IHG集團是否應納入正式契約之當事人，或僅出具承諾書保證經營管理服務，未達成共識，此雖為系爭備忘錄第5.5條所無之約定，然第一階段租賃期間長達15年，被上訴人要求上訴人承諾IHG集團於其無法繼續經營時，繼續提供經營管理服務，以保障被上訴人之權益，非不合理，且係基於第5.5條約定之原則，亦無不當。上訴人主張被上訴人變更兩造於系爭備忘錄中已約定，或故意增加所無之條件，符合系爭備忘錄第17.2條所定「因甲方作業延宕」之事由，洵無足取。另兩造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備忘錄所為，亦無第17.2條所稱「雙方另有約定」之情形，系爭備忘錄即於99年7月1日失效。

(四) 依系爭備忘錄第9條約定，須因可歸責於一方當事人之事由致違反約定時，未違約之他方當事人始得向違約之當事人請求懲罰性違約金。兩造既因未就正式契約必要之點達成合意，致無從於99年7月1日前協商簽訂正式契約，非可歸責於被上訴人。從而，上訴人依系爭備忘錄第9.1.2條約定，請求被上訴人給付違約金1,600萬元本息，為無理由，不能准許。

五、本院之判斷：

(一)按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取捨、認定及解釋並不違背法令、經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證、認定及解釋不當，以為上訴第三審理由。

(二)原審本於採證、認事及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，認定系爭備忘錄僅為兩造簽訂正式契約之協商基礎，非屬預約。兩造係因未就正式契約必要之點達成合意，致無從於99年7月1日前協商簽訂正式契約，非可歸責於被上訴人，與系爭備忘錄第9.1.2條違約而應給付違約金之約定未合。從而，上訴人依該約定，請求被上訴人給付違約金1,600萬元本息，為無理由，不能准許。因而維持第一審所為上訴人該部分敗訴之判決，駁回其上訴，核無違誤。

(三)上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，暨其他於判決結果無影響者，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由。

六、結論：本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 110 年 7 月 14 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 李 文 賢

法官 林 玉 珮

法官 謝 說 容

法官 李 寶 堂

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 110 年 7 月 21 日