

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第4119號

原告 采迪汽車股份有限公司

法定代理人 簡徐堅

訴訟代理人 董依庭

林秀香律師

被告 奧迪福斯汽車股份有限公司

法定代理人 Matthias K. Schepers

訴訟代理人 陳博建律師

許譽鐘律師

上列當事人間請求履行協議等事件，本院於民國108年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前為臺灣地區Audi品牌車輛授權經銷商，被告為德國奧迪福斯汽車之臺灣區子公司，原告於民國102年標得位於臺北市○○區○○○路○段○號1樓億光大樓1樓商場（下稱系爭商場）至108年11月止6年使用權利，而與訴外人國立臺北科技大學（下稱北科大）簽訂場地租賃合約（下稱系爭租約）。原告自得標起開設奧迪忠孝展場（下稱系爭展場），經銷奧迪品牌汽車及汽車維修業務。原告於104年間因財務困難，擬放棄繼續系爭租約，另覓租金較低之展示空間，但被告知悉後告知原告此展場為奧迪汽車在台灣之門面絕不能放棄，如原告不欲使用，被告可以協調其他經銷商繼續使用或被告自己使用，原告務必維持系爭商場租約之有效及繼續，兩造遂於104年9月30日簽訂備忘錄，嗣被告先轉介訴外人英屬維京群島商太古國際汽車股份有限公司臺灣分公司（下稱太古公司），以每月新臺幣（下同）180萬元向原告承租使用系爭展場，但太古公司提前於106年1月9日終止租約。經被告轉介下，由訴外人奧迪北區股份有限公司（下

01 稱奧北公司)自106年1月10日起以每月135萬元向原告承租
02 使用系爭展場，但奧北公司使用合約至108年1月9日期滿決
03 議不再續約，原告於107年12月接獲其通知後，即依備忘錄
04 約定要求被告轉介其他公司使用系爭展場或由被告自己進場
05 使用，但被告推託敷衍，終至108年1月9日之後，違反備忘
06 錄之約定拒絕使用，使原告因而違反系爭租約，原告與北科
07 大間系爭商場之系爭租約被迫結束。輪到被告應履行其義務
08 使用場地與支付租金之際，被告違約了，被告片面拒絕履約
09 使用系爭展場，已違反兩造之協議，蓋備忘錄前言第1段、
10 第3段，被告要求原告在基礎租約之租期即自102年11月27日
11 起至108年11月26日止，確保系爭商場作為任一Auid品牌授
12 權經銷商之營運據點，包含但不限於由自己或其他Auid品牌
13 授權經銷商向原告承租系爭商場，被告既然要求原告負有確
14 保系爭商場維持合法有效可供被告使用之狀態，被告就有接
15 手使用之義務。備忘錄第1條，兩造約定在使用權讓與期間
16 至108年11月26日止就經營場地以每月180萬元權利金之條件
17 下，確保經營場地為任何Audi品牌授權經銷商或提供經營場
18 地予任何Audi品牌授權經銷商使用，如原使用經銷商太古公
19 司終止使用讓與關係，使用權讓與期間自該終止日起算。系
20 爭備忘錄是由兩造簽署，兩造使用系爭展場之租期及每月租
21 金已明確，兩造針對備忘錄法律要件約定有特別生效要件即
22 履約時間之提前起算及締約對象為被告或被告指定之人，反
23 應在備忘錄第1條文字，故系爭備忘錄具備法律行為成立要
24 件及生效要件，實為一債權契約，賦予被告有權利要求在使用
25 讓與期間支付原告180萬元權利金條件下承租系爭展場，
26 原告則負有在期間內維持系爭展場之於所有權人北科大之租
27 約合法有效之義務。倘系爭備忘錄之性質僅為記錄留存原告
28 與太古公司所商議之條件與框架，並未賦予原告拘束被告承
29 接租約義務，則何以被告卻因備忘錄享有權利拘束原告必須
30 維持與北科大租約有效性，否則享有請求原告賠償違約金之
31 權利？本質上系爭備忘錄即為系爭展場轉租之租約，僅是礙

於原告與北科大之原始租約有不得轉租文字，因而有系爭備忘錄之文書存在。系爭備忘錄對於標的、金額、當事人均已特定，原告認為已屬本約效力。退萬步言，縱認系爭備忘錄非債權契約，至少已為一租賃契約之預約，被告也應依不履行本約義務之相關責任，負債務不履行之損害賠償責任。原告依系爭租約每月應支付北科大租金88萬元，而依系爭備忘錄約定，被告在剩下租期間，每月應支付原告180萬元權利金，故原告因被告不履行系爭備忘錄每月所失利益為92萬元，剩餘租期為10.5個月，所失利益總計為966萬元，為此依系爭備忘錄第1條、民法第216條、第226條一部請求被告損害賠償50萬元等語。並聲明：被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告於102年間未詳加評估自身經營能力，率爾向北科大簽訂長達6年之系爭租約，原告經營系爭展場僅1年餘，即告知被告其因財務陷入經營困難，將無法繼續經營，恐將違反系爭租約並負擔鉅額違約責任。被告為協助原告渡過難關，方提出倘其他Audi品牌車輛授權經銷商有意於該場地經營，被告願意居中協調彼等承接剩餘租期之協商，俾使原告得以最大程度地延緩違約責任發生，倘非被告及時協助轉介其他經銷商有償使用該場地，原告早於104年間即因無力負擔高額租金而違反系爭租約，當下即陷入支付北科大高額違約金之窘迫情況。系爭備忘錄之簽署本意僅為記錄並留存原告與太古公司所商議之條件與框架，協助原告日後與其他經銷商商議使用權讓與契約之條款之用，被告端無可能因此好意行為反而負擔一概承接租約之義務。因倘原告任意與北科大終止租賃關係，將使承接之經銷商受讓自原告之使用權失所附麗，故為保障承接經銷商之權利，要求原告於系爭備忘錄第2條保證在轉讓使用權期間具有轉讓權源，並非要求原告確保到基礎租約迄租期屆滿為止均可供使用之義務，自不能據此推衍被告有承接基礎租約迄租期屆滿為止全部租期之義務。系爭備忘錄並未課予被告承接原告剩餘租期之義

01 務，系爭備忘錄並非系爭展場之轉租租約。原告未付出任何
02 對價即無端獲得由被告保證以遠高於基礎租約租金之金額有
03 償使用系爭展場之利益，不合常理，顯非事實。倘被告覓得
04 願意承接部分租期之其他經銷商並通知原告，則於系爭備忘
05 錄第1條所定之初步框架上協商，另訂成立使用權讓與關係
06 之書面文件。系爭備忘錄第1條以被告通知為特別生效要件
07 ，於被告未為通知前，被告或任何Audi品牌授權經銷商並無
08 就經營場地以書面成立使用權讓與關係之義務。系爭備忘錄
09 並未課予被告應通知原告簽署使用權讓與契約之義務。系爭
10 備忘錄也無任何其他文字課予被告應於奧北公司與原告自行
11 簽訂之車輛外展協議書屆至後，即應通知原告另締結使用權
12 讓與關係之義務，自不發生被告應承接剩餘租期或應轉介其
13 他經銷商承接剩餘租期之問題。系爭備忘錄第1條所載條件
14 與框架僅有寥寥3項條款，就保證金、配合事項、終止條款
15 等重要事項皆付之闕如，且明載未來兩造或其他Audi品牌經
16 銷商成立使用權讓與關係需另以書面為之，故系爭備忘錄並
17 非兩造間使用權讓與關係之本約，又系爭備忘錄之內容不具
18 確定性，尚不足以探知本約之內容，針對未來另就經營場地
19 以書面成立本約之人誰屬皆屬未定，誠非兩造未來簽訂使用
20 權讓與契約之預約。縱若認系爭備忘錄屬預約，簽訂本約之
21 條件尚未成就，原告不得逕請求因被告不履行本約所失之利
22 益。被告並未與原告簽署任何協議書，原告未提出任何被告
23 在剩下租期每月應支付原告180萬元權利金之請求依據。縱
24 使被告成功轉介某一Audi品牌經銷商與原告議約，渠等自行
25 商議之權利金數額並無法確定究係將如系爭備忘錄所載框架
26 條件為每月180萬元，或是如前次原告與奧北公司所訂立車
27 輛外展協議書所載僅135萬元，抑或甚為更低之數額，每月
28 180萬元顯非原告可得預期之利益，原告請求賠償所失利益
29 並無任何請求依據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
30 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、查原告於102年間與北科大訂立系爭租約，約定由北科大將

01 位於臺北市○○○路○段○號億光大樓1樓商場出租予被告使
02 用，承租面積約823.54平方公尺，租賃期間自102年11月27
03 日起至108年11月26日止，共計6年，場地租金為每月88萬元
04 ；原告與被告於104年9月間簽訂系爭備忘錄，英文版備忘錄
05 上之簽約日期為104年9月24日，中文版備忘錄之日期為104
06 年9月30日；原告與太古公司於104年9月30日簽訂車輛外展
07 協議書，約定太古公司自104年10月1日起至106年3月31日止
08 ，向原告承租億光大樓1樓商場之展示間面積約841.69平方
09 公尺，太古公司應支付原告租金每月180萬元，自105年1月1
10 日起調整為每月170萬元（詳協議書第3條），太古公司提前
11 於106年1月9日終止租約；原告與奧北公司於106年1月9日簽
12 訂車輛外展協議書，約定奧北公司自106年1月10日起至106
13 年2月9日止，以每月135萬元向原告承租系爭商場之展示間
14 面積約682.77平方公尺，嗣雙方同意變更租期至108年1月9
15 日止共2年；因原告通知北科大於108年1月8日提前終止系爭
16 租約，針對原告提前終止系爭租約，及北科大另接獲訴外人
17 祥隼有限公司表示原告與祥隼公司就商場咖啡廳另有訂立租
18 約之違約轉租情形，原告與北科大於108年1月15日協商解決
19 而簽訂終止租約協議書等情，業據兩造陳述綦詳，並有北科
20 大與原告簽訂之系爭租約、兩造簽訂之中英文備忘錄、原告
21 與太古公司簽訂之車輛外展協議書、原告與奧北公司簽訂之
22 車輛外展協議書、原告與北科大簽訂之終止租約協議書等件
23 在卷可佐（見本院卷第19至79頁、第179至185頁），且為兩
24 造所不爭執，此部分事實，自堪信為真實。

25 四、至原告主張：原告知悉奧北公司於108年1月9日期滿不再續
26 約後，原告立即依系爭備忘錄約定，要求被告轉介其他公司
27 或由被告自己進場使用系爭展場，被告有接手使用之義務，
28 輪到被告應履行其義務使用場地與支付租金之際，被告違約
29 片面拒絕使用系爭展場，已違反兩造之協議，使原告因而違
30 反系爭租約，原告與北科大間系爭商場之系爭租約被迫結束
31 ，依系爭備忘錄第1條、民法第226條、第216條，一部請求

01 因被告不履行協議原告所失利益每月92萬元總計966萬元中
02 之50萬元等語，被告則以前揭情詞置辯，是本件應審究者，
03 厥為：原告依系爭備忘錄第1條、民法第226條、第216條，
04 請求被告給付50萬元，有無理由？茲論述如下：

05 (一)按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而
06 真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準
07 ，於文義上及論理上詳為推求，不能拘泥文字，致失真意（
08 最高法院19年度上字第58號判例、39年台上字第1053號判決
09 、82年度台上字第1131號判決參照）。

10 (二)原告雖主張：奧北公司使用合約至108年1月9日期滿不再續
11 約後，原告立即依系爭備忘錄約定，要求被告轉介其他公司
12 使用系爭展場或由被告自己進場使用，輪到被告應履行其義
13 務使用場地與支付租金之際，被告違約了，被告片面拒絕履
14 約使用系爭展場，已違反兩造之協議，蓋系爭備忘錄前言第
15 1段、第3段，被告要求原告確保在基礎租約之租期即自102
16 年11月27日起至108年11月26日止，確保系爭商場作為任一
17 Auid品牌授權經銷商之營運據點，包含但不限於由自己或其
18 他Auid品牌授權經銷商向原告承租系爭商場，被告既然要求
19 原告負有確保系爭商場維持合法有效可供被告使用之狀態，
20 被告就有接手使用之義務云云（參見本院卷第9至11頁、第
21 175至177頁），但為被告所否認，而系爭備忘錄共分為2部
22 分，第1部分為前言並分為3段，第2部分則為第1條至7條之
23 約定，前言第1至3段分別記載「鑒於采迪汽車股份有限公司
24 （下稱「采迪」）與國立臺北科技大學（下稱「北科大」）
25 於民國（下同）102年11月27日簽訂場地租賃合約書（下稱
26 「基礎租約」），約定北科大就臺北科技大學億光大樓一樓
27 商場（下稱「經營場地」，地址：臺北市○○○路○段○號
28 ；座落地段：懷生段一小段915、916、920等地號）租予采
29 迪，租賃期間自102年11月27日至108年11月26日止，共計六
30 年；且於租約期滿經北科大經營績效評比通過，采迪得續約
31 一次，續約期間為四年。」、「鑒於采迪（原告）為奧迪福

斯汽車股份有限公司（下稱「台灣奧迪」）在臺灣地區所授權之Audi品牌車輛授權經銷商，惟目前經營困難而有無法履行基礎租約之虞，故已暫時與英屬維京群島太古國際汽車股份有限公司台灣分公司（下稱「太古公司」）約定，將經營場地（不包含商場二之48.08坪之使用）在104年10月1日至106年3月31日期間之使用權讓與太古公司，「鑒於台灣奧迪有意於基礎租約之租賃期間內，確保經營場地得作為任一Auid品牌授權經銷商之營運據點，包含但不限於由自己或其他Auid品牌授權經銷商向采迪承租經營場地；采迪則願於基礎租約之租賃期間內，維持對於經營場地之使用權，並藉轉讓使用權所得權利金支應維持基礎租約之相關費用。為此，雙方爰簽訂本備忘錄，合意條款如下」（見本院卷第67頁），僅係在說明系爭備忘錄簽署之背景、緣由，佐以前言末尾已明載「為此，雙方爰簽訂本備忘錄，合意條款如下」，可知系爭備忘錄前言部分並非系爭備忘錄約定之條款內容，且該前言部分亦未記載被告有為原告覓得承租人或自己接手承租系爭商場或系爭展場之義務，則原告以系爭備忘錄前言第1段、第3段為據，主張被告有接手使用之義務云云，即屬無據。

(二)又原告主張：系爭備忘錄由兩造簽署，兩造使用系爭展場之租期及每月租金已明確，兩造針對系爭備忘錄法律要件約定有特別生效要件即履約時間之提前起算及締約對象為被告或被告指定之人，反應在系爭備忘錄第1條文字，故系爭備忘錄具備法律行為成立要件及生效要件，實為一債權契約；本質上系爭備忘錄即為系爭展場轉租之租約；系爭備忘錄對於標的、金額、當事人均已特定，原告認為已屬本約效力，退萬步言，縱認系爭備忘錄非債權契約，至少已為一租賃契約之預約，被告也應依不履行本約義務之相關責任，負債務不履行之損害賠償責任云云，亦為被告所否認，而觀諸系爭備忘錄第1條「台灣奧迪與采迪，應在台灣奧迪通知後，依以下條件，就經營場地以書面成立並維持使用權讓與關係：1.

01 使用權讓與期間自106年4月1日起至108年11月26日止。如采
02 迪與北科大於基礎租約期滿後續約，前述使用權讓與期間得
03 於台灣奧迪同意後，延長至續約期滿為止；如采迪與太古公
04 司終止就經營場地之使用權讓與關係，前述使用權讓與期間
05 自該終止日起算。2.權利金為每月新台幣（下同）180萬元
06 整（包含商場二之48.08坪之使用）。如采迪與北科大於基
07 礎租約期滿後續約並調整續約後基礎租約之租金，前述權利
08 金得按基礎租約租金之調整數額調整之。3.台灣奧迪得將本
09 備忘錄及據以成立之使用權讓與關係轉讓或將經營場地使用
10 權轉讓與任何Audi品牌授權經銷商，或提供經營場地予任何
11 Audi品牌授權經銷商使用。」，係記載「台灣奧迪與采迪，
12 應在台灣奧迪通知後，依以下條件，就經營場地以書面成立
13 並維持使用權讓與關係…」，可見被告如欲與原告成立使用
14 權讓與關係，須經由被告通知後由兩造另訂書面為之，足見
15 原告主張系爭備忘錄係本約云云，顯非可採。另就系爭備忘
16 錄第2條「采迪茲保證以下事項。如有違反，台灣奧迪得終
17 止本備忘錄或依本備忘錄第一條成立之使用權讓與關係，且
18 采迪應賠償新台幣50萬元之賠償金予台灣奧迪：1.在采迪與
19 太古公司或台灣奧迪就經營場地（不包含商場二之48.08坪
20 之使用）具使用權讓與關係之期間，以任何方式確保采迪具
21 有合法使用經營場地之權利，包括但不限於，就經營場地使
22 用權讓與事宜與北科大協商，以確保北科大不終止基礎租約
23 或以任何方式使基礎租約失效。2.在太古公司給付每月170
24 萬元對價（不包含商場二之48.08坪之使用）、且采迪未基
25 於任何可歸責太古公司之事由而以書面向太古公司表示終止
26 之條件下，確保太古公司在104年10月1日起至106年3月31日
27 期間具有經營場地之合法使用權利。」，及系爭備忘錄全文
28 觀之（見本院卷第67至71頁），均未課予被告須通知原告簽
29 署使用權讓與契約或租賃契約之義務，亦無賦予原告得本於
30 系爭備忘錄逕請求被告訂立使用權讓與契約或租賃契約之權
31 利，應認系爭備忘錄亦非預約，原告主張：縱認系爭備忘錄

01 非債權契約，至少已為一租賃契約之預約，被告應依不履行
02 本約義務之相關責任，負債務不履行之損害賠償責任云云，
03 亦非可取。是原告主張系爭備忘錄係本約或預約，而依系爭
04 備忘錄第1條、民法第226條、第216條，請求被告賠償原告
05 50萬元，洵非有據。

06 (四)另參以原告與被告於104年9月間簽訂系爭備忘錄後，原告與
07 太古公司自行於104年9月30日簽訂車輛外展協議書，原告與
08 太古公司約定自104年10月1日起至106年3月31日止，由太古
09 公司向原告承租億光大樓1樓商場之展示間，該車輛外展協
10 議書所載承租標的面積約841.69平方公尺，租金每月180萬
11 元，並約定如奧迪咖啡由原告經營，則金額調整為170萬元
12 ，且自105年1月1日起，不論奧迪咖啡是否由原告經營，金
13 額調整為每月170萬元（詳該協議書第3條，見本院卷第73至
14 74頁）；原告與奧北公司於106年1月9日簽訂車輛外展協議
15 書，約定奧北公司自106年1月10日起至106年2月9日止，以
16 每月135萬元向原告承租系爭商場之展示間，載明承租面積
17 約682.77平方公尺，嗣原告與奧北公司同意變更租期至108
18 年1月9日止共2年等情，有兩造簽訂之中英文備忘錄、原告
19 與太古公司簽訂之車輛外展協議書、原告與奧北公司簽訂之
20 車輛外展協議書可考（見本院卷第67至79頁），可見並非由
21 兩造依系爭備忘錄第1條以書面成立使用權讓與關係後再由
22 被告轉讓使用權或提供場地予經銷商使用，而係原告先後自
23 行與太古公司、奧北公司簽訂車輛外展協議書，太古公司及
24 奧北公司方為系爭展場之承租人，被告並非租賃契約之當事
25 人，且原告自行與太古公司約定之租金為180萬元及170萬元
26 ，原告自行與奧北公司約定之租金為135萬元，兩造簽訂系
27 爭備忘錄後，原告歷次轉租之租金數額、租賃面積，亦與兩
28 造間系爭備忘錄記載之權利金180萬元、經營場地（即原告
29 向北科大承租之系爭商場全部約823.54平方公尺，參見本院
30 卷第19頁、第67頁），均不相同，堪認兩造簽署之系爭備忘
31 錄並非系爭展場之租賃契約，則原告主張：本質上系爭備忘

錄即為系爭展場轉租之租約云云，或原告主張：系爭備忘錄對於標的、金額、當事人均已特定，原告認為已屬本約云云，及原告將備忘錄是否使被告負有在基礎租約期間即102年11月27日起至108年11月26日內以每月180萬元租用系爭展場之義務列為爭執事項而主張之（見本院卷第165頁），均為無可採。

(五)再參以原告與奧北公司所簽車輛外展協議書，約定之租賃期間係自106年1月10日起至108年1月9日止，原告早已知悉奧北公司屆期將不續約，被告亦已於107年12月27日以函回應原告107年12月18日之存證信函，明確告知其無任何協助填補剩餘租期之義務，且尚無其他經銷商有再使用系爭展場之意願，此有被告107年12月27日函在卷可參（見本院卷第81至83頁），原告自得考量於108年1月10日之後其是否依系爭租約之約定不違約轉租而自行使用系爭商場，或另覓有意願承租系爭商場之人轉承租系爭商場，原告嗣自行通知北科大於108年1月8日提前終止系爭租約，此乃原告依自由意志自己選擇之結果，顯無原告所述：原告與北科大間系爭商場之系爭租約被迫結束云云之情形，原告既已自行決定向北科大提前終止系爭商場之系爭租約，自亦無由原告再將系爭商場轉租任何人而可預期得到之轉租租金利益可言，應認並無依通常情形或依已定之計劃或其他特別情事可得預期轉租租金與系爭租約租金88萬元差額之利益存在，足見原告所主張原剩餘租期10.5個月以180萬元與88萬元計算每月92萬元差額共966萬元之所失利益，應為不存在，且原告所主張之上述所失利益與系爭備忘錄間並無相當因果關係，原告復未能舉證證明有何因可歸責於被告之事由致給付不能之情形，堪認本件與民法第226條、第216條之規定亦不符，則原告依系爭備忘錄第1條之約定，及民法第216條、第226條之規定，請求被告損害賠償50萬元，洵屬無據。

五、從而，原告依系爭備忘錄第1條、民法第216條、第226條，請求被告給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清

償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 108 年 12 月 5 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法官 羅富美

計 算 書：

項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	5,400元	
合 計	5,400元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○○段○○○巷○號）提出上訴狀（須附繕本）。

中華民國 108 年 12 月 5 日
書記官 劉英芬