

臺灣高等法院民事判決

107年度重上更一字第109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 李佳翰律師

複代理人 林奕辰律師

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

蔡步青律師

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103年5月14日臺灣臺北地方法院102年度重訴字第572號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於107年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、經查，被上訴人之法定代理人原為郭水義，嗣變更為陳光雄，有經濟部民國107年8月31日經授商字第10701109440號函文及附件商在卷可考（見本院卷第167至172頁），並聲明承受訴訟（見本院卷第163頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

二、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）所有之臺北市○○區○○路0段00號○○區○○路○段○○巷○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99年4月16日備忘錄（下稱系爭備忘錄）第17.1條、第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

01 賃契約（下稱正式契約）之義務，除兩造另有約定或因被上訴
02 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
03 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
04 月租金即新臺幣（下同）3,200萬元之支票予被上訴人收執，
05 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
06 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
07 忘錄已約定之條件，及增加系爭備忘錄所無條件，延宕作業，
08 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
09 期失效，伊且得依備忘錄第9.1.2條約定，請求被上訴人給付
10 違約金1,600萬元等情，爰求為命被上訴人如數給付，並加計
11 自102年5月7日起算法定利息之判決（上訴人於原審請求被上
12 訴人返還簽約保證金3,200萬元，及給付一倍之違約金3,200萬
13 元，計6,400萬元本息，本院前審判決僅判准違約金1,600萬元
14 本息，駁回上訴人其餘請求，上訴人就敗訴部分未據聲明不服
15 ，已告確定）。

16 三、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
17 礎，租期、租金均未達成合意，且在協商過程中，就租期、點
18 交日、進場裝修日亦未能合意，另關於訴外人 Inter Contine
19 -ntal Hotels Group (Greater China) Limited (下稱IHG 集
20 團) 旗下Holiday Inn Express飯店進駐，是否由IHG集團為正
21 式契約當事人或僅出具承諾書保證經營管理服務等節，亦未達
22 成合意，伊因此無從與上訴人簽立正式契約，尚非故意違反誠
23 信原則，亦無作業延宕可言。此外，兩造亦未合意延長系爭備
24 忘錄之效力，系爭備忘錄依第17.2條約定，自於99年7月1日後
25 失效，伊無履行簽訂正式契約之義務等語，資為抗辯。

26 四、本件經原審裁判：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人
27 不服原審判決，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分
28 ，被上訴人應給付上訴人1,600萬元，及自起訴狀繕本送達翌
29 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣
30 告假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判
31 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 五、查被上訴人向中華電信承租系爭租賃標的，上訴人因擬向被上
02 訴人承租系爭租賃標的以供經營旅館，而於99年4月16日與被
03 上訴人簽署系爭備忘錄，上訴人並於簽立系爭備忘錄同時交付
04 被上訴人面額為3,200萬元之支票作為簽約保證金，被上訴人
05 迄今未就系爭租賃標的與上訴人簽署正式契約等情，有系爭備
06 忘錄、系爭支票在卷可稽（見原法院102年度北簡字第4868號
07 卷，下稱北簡卷，第8至16頁），復為兩造所不爭執（見本院
08 前審卷（一）第95頁反面），堪信為真實。

09 六、上訴人主張依系爭備忘錄第17.1條約定，兩造有簽訂正式契約
10 之義務，因被上訴人作業延宕而未能於99年7月1日前簽訂正式
11 契約，依系爭備忘錄第17.2條約定，系爭備忘錄即未失效，被
12 上訴人拒絕履行簽約義務，應依系爭備忘錄第9.1.2條約定，
13 給付違約金等語，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查
14 ：

15 （一）系爭備忘錄已於99年7月1日失效：

16 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
17 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
18 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。次按當事人間因租賃
19 契約必要之點即租賃物與租金尚未能合意，非不得就租賃物
20 及租金之範圍先為擬定，成立預約以為將來訂立本約之基礎
21 。

22 2. 經查，系爭備忘錄前言約定：「緣甲方（即被上訴人）『擬
23 』將租賃標的……出租予乙方（即上訴人）使用收益，而
24 乙方『擬』向甲方承租租賃標的……，經雙方誠信協商，
25 同意並簽訂本備忘錄如下，以作為甲乙雙方『後續協商正式
26 租賃契約』……之『基礎』」、第2.1條、第2.2條、第2.
27 3條、第2.4條分別約定：「甲乙雙方同意『暫訂』自99年7
28 月1日起至114年4月14日為止為第一階段租賃期間……；
29 自114年4月15日起至129年4月14日止為第二階段租賃期間..
30 ……；嗣後如有續租情事，並應以15年為單位作為每一階段
31 之租賃期間」、「第一階段租賃期間屆滿後，如乙方無違反

租約情事，乙方享有優先續租之權利，惟乙方應於第一階段租賃期間屆滿前一年以書面向甲方提出續租之請求，並經甲乙雙方『協議租賃條件』後，於租賃期間屆滿前六個月簽定續租新約方得續租，否則租賃關係於第一階段租賃期間屆滿時終止」、「甲乙雙方同意第二次續租條件，於第二階段租賃期間屆滿前由乙方提出，經甲乙雙方『協議租賃條件』後，於租賃期間屆滿前六個月簽定續租新約方得續租，否則租賃關係於第二階段租賃期間屆滿時終止」、「甲乙雙方同意，有關『租賃期間與續租』事宜，『另於正式契約協商訂定之』」、「另第17.1條約定：「有關本專案未盡事宜，除甲乙雙方另有約定外，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」等語，有系爭備忘錄在卷可稽（見北簡卷第9、10、14頁），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約一事，進行協商，而就租賃物及租金之範圍先為擬定。

3. 又兩造於簽訂系爭備忘錄後至99年7月1日前，曾多次舉行會議協商，上訴人並於同年6月29日會議表示第2期租金方案是有選擇，並非固定，且針對第2階段年限約定要明確，如果沒有繼續第2階段，員工資遣及歸還會有狀況；第2階段租金方案希望被上訴人提出更好的替代方案，沒有將第3階段租金寫入是希望將來被上訴人可再議，作一租金回補。優先議約的租金條件要明確，減少爭議等語，有該日會議記錄附卷可佐（見北簡卷第17至18頁）。參以，系爭備忘錄第3.2條約定：「甲乙雙方同意第二階段租賃期間總租金，由甲乙雙方依以下原則擇一議定之：3.2.1 以第一階段租賃期間之租金給付總額乘上106%計算之；3.2.2 除第一階段租賃總租金外，另加計乙方每月營業額之一定比例；3.2.3 除第一階段租賃期間總租金外，另於符合當時法令限度且不低於當時市場行情限度內，由乙方發行有價證券（包括但不限於普通股、特別股、公司債等）並保留一定比例予甲方認購。」等語（見北簡卷第11頁），足見系爭備忘錄明文其內容僅係暫定

，作為兩造協商正式契約之基礎，兩造並同意有關租賃期間與續租事宜，另於正式契約協商訂定之，因此，系爭備忘錄文字已明確表示兩造就備忘錄所載租賃契約之租期、租金等租賃契約必要之點，均保留議約權，未達成合意，無須別事探求。

4.再者，系爭備忘錄第2階段租賃期間之租金約定係就上開3方案議定之，其中3.2.2及3.2.3所示方案，加計之每月營業額之一定比例若干或發行之有價證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；且上訴人亦於上開29日會議中就第2期租金之選擇及要求第2階段約定要明確等情，因此，被上訴人抗辯備忘錄內容僅係兩造協商正式契約之基礎，其中關於租賃期間、租金記載均未確定，兩造就第1、第2階段租期及租金，意思表示均未一致，無法據以簽訂正式契約等語，自屬有據。

5.上訴人雖主張主張兩造就租賃標的、第1、第2階段租期及租金等必要之點已達成合意，有關前言待後續協商及系爭備忘錄第2.4條之所謂「有關租賃期間及續租事宜」，依簽約時之真意，係指第2.3條之第3階段之租期及租金云云，固舉證人即上訴人參與擬定與撰寫系爭備忘錄之上訴人公司法律顧問律師邱士芳於原審證稱：伊之認知是大家把主要條件都放在備忘錄中，除了2.4條部分針對第3階段之租期租金細節，可以再補充更明確以外，原則上以備忘錄為主。系爭備忘錄第2.4條有關租賃期間是指第2.3條，伊之認知是續租事宜是指第2階段期間到期後，第3階段免租期、期間、租金如何分攤等細節之類（見原審卷(三)第272頁反面至274頁），及證人即仲介高力國際股份有限公司臺灣分公司協理邱莉玲於原審證稱：當時上訴人擬簽45年，因被上訴人係二房東不能確定第31至45年確定可以出租。故延續2.3條約定2.4條，有關2.4條租賃期間需協商係指第31年至45年等語（見原審卷(三)第277頁）為憑。但查，上訴人前開主張，除與上述3.4.認定不符外，參以，證人邱士芳於原審原證稱：當初印象是從上

01 訴人立場此合約要租長期才有獲利可能，但出租方即被上訴
02 人因為內部規定所以對第2期及第3期租期無法確定，所以才
03 會有第2.4條約定等語（見原審卷(三)第273頁）；證人即被上
04 訴人公司法律顧問周憲文於原審亦證稱：系爭備忘錄第2.4
05 條約定係因伊告知被上訴人此可能會與中華電信之租約租期
06 不一致，故為如此建議，嗣與上訴人公司開會時，曾將中華
07 電信租約之租期條文擷取下來予上訴人，中華電信租約雖約
08 定可續租，但是必須談成租約條件，才可以續約，並非當然
09 續租，另租金只有約定第1期是1,620萬元，與後來確定版本
10 不同。因為第2期租期不確定，所以修改3.2條租約內容，因
11 為這是商業條款，所以就沒有繼續參與討論及提出意見（見
12 原審卷(三)第280頁反面至281頁反面），及證人即當時被上訴
13 人公司業務部經理林裕仁於本院前審亦證稱：系爭備忘錄僅
14 係談判過程紀錄，相關條件係暫訂等語明確（見前審卷(一)第
15 268至270頁），是難認兩造已就第1、第2階段之租賃期間、
16 租金已於系爭備忘錄中達成合意，更遑論第3階段之租賃期
17 間及租金，兩造始終未達成任何合意。

18 6.承上所述，兩造於系爭備忘錄99年7月1日到期時，既未就租
19 賃契約必要之點即租賃物與租金達成合意，是上訴人主張被
20 上訴人變更兩造已於系爭備忘錄中約定之事項，或者故意增
21 加系爭備忘錄所無之條件，符合系爭備忘錄第17.2條所約定
22 之「因甲方作業延宕」之事由，故系爭備忘錄並未於99年7
23 月1日自動失效云云，自非可採。

24 7.至上訴人另主張兩造於前開29日會議結論為：「1.請圓方提
25 供租約版本，並另附6/18光世代版本作一差異附件。2.下次
26 會議時間另行通知。」，因下次會議時間必定逾越99年7月1
27 日期限，符合系爭備忘錄第17.2條約定所指稱之「雙方另有
28 約定」之範疇，且兩造嗣後亦於同年8月10日、11月24日、
29 29日、100年2月23日協商正式契約簽定事宜，是系爭備忘錄
30 並未於該期限失效云云。然查，前開29日會議結論，並未明
31 示兩造已同意展延系爭備忘錄之到期日，而所指稱之另行通

知之會議，亦未明示係以系爭備忘錄內容為基礎，持續協商以簽定正式契約。且依據8月10日會議紀錄所載「會議內容：一、光世代表示：今日光世代係以大安大樓租賃契約備忘錄已失效作為今日開會討論之前提，若圓方亦同意此前提，雙方方可重新討論有關大安大樓租賃條件相關事宜……三、高力表示：雙方既無共識，建議雙方暫時擱置租賃契約備忘錄效力之問題……」（見北簡卷第20頁）；又11月24日會議紀錄討論事項記載「針對雙方先行簽立『協商意向書』乙事進行討論」，兩造並於該次會議各自提出協商意向書或租賃案協議書之內容（見北簡卷第21至27頁）；再者，11月29日會議紀錄討論事項記載「針對雙方先行簽立『協商意向書』乙事，接續99.11.24會議進行討論」、會議結論：「3. 今日會議未針對備忘錄之效力進行討論」（見北簡卷第28頁）；而100年2月23日協調會會議紀錄則記載「會議結論：中華電信與光世代協商於14日後決定是否繼續與圓方公司洽談租用中華電信大安大樓租賃意向書」（見北簡卷第36頁）。則由上開會議紀錄內容，可知兩造縱於99年7月1日之後，仍就租賃系爭租賃標的進行協商，然兩造已於11月24日之會議另討論簽定協商意向書，顯非沿用系爭備忘錄作為協商正式契約之基礎，故兩造於99年7月1日以後，縱就系爭租賃標的租賃事宜進行協商，惟此並非兩造繼續履行系爭備忘錄所致，是上訴人前揭主張，亦非可採。綜合上情，在在足徵系爭備忘錄已於99年7月1日之期限屆至而自動失效。

(二) 上訴人不得請求被上訴人給付違約金：

系爭備忘錄第9.1條、9.1.2條固約定：「任一方當事人因可歸責之事由違反本備忘錄約定時，如違約之情形係得以補正者，未違約之當事人應以七日之預告通知，要求違約之當事人進行補正。如違約之當事人屆期仍未為補正或說明，或違約之情形原係無法補正者，未違約之當事人得逕依下開方式辦理：未違約之當事人得向違約之當事人主張懲罰性違約金。如為乙方違約者，甲方得沒收乙方交付之簽約保證金，以

01 作為懲罰性違約金；如為甲方違約者，甲方除應返還簽約保
02 證金外，乙方並得向甲方請求一倍之簽約保證金，以作為懲
03 罰性違約金。」。然查，兩造於系爭備忘錄99年7月1日到期
04 時，迄未就租賃契約必要之點達成合意，是兩造無從於99年
05 7月1日前簽立正式契約，並辦理公證，自屬不可歸責於被上
06 訴人之事由。再者，系爭備忘錄已於99年7月1日之期限屆至
07 而自動失效，依系爭備忘錄第17.2條後段約定：「甲乙雙方
08 互不為其他請求。」，是上訴人主張被上訴人應依照前揭約
09 定給付懲罰性違約金1,600萬元云云，即非可採。

10 七、綜上所述，上訴人依系爭備忘錄第9.1.2條之約定，請求被上
11 訴人給付1,600萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
12 止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所
13 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，
14 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌
16 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
17 明。

18 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
19 第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 108 年 1 月 8 日

21 民事第五庭

22 審判長法官 賴劍毅

23 法官 楊雅清

24 法官 陳君鳳

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
27 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
28 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
29 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
30 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
31 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

01 中 華 民 國 108 年 1 月 10 日
02 書記官 郭姝妤

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
06 人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。