

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第599號

原告 林靜美

郭虹紅

林逸綾（原名為林佩旻）

許廷暉

陸振邦

王介宏

林建佑

李成灝

趙家欣

劉孟純 住○○市○○區○○○路000巷00號地下  
一層之0

張 灝

余良駿

余安芳

兼 上二人

法定代理人 余宜柔

上 十四人

訴訟代理人 蔡琇媛律師

複 代理人 陳宗翰律師（於民國113年12月4日具狀解除委任）

被 告 美林互惠資訊有限公司

兼 上一人

01 法定代理人 黃玉睿

02 0000000000000000

03 被 告 林玟伶

04 0000000000000000

05 林燦僕

06 0000000000000000

07 上 四 人

08 訴訟代理人 陳夏毅律師

09 複 代理人 許如彤

10 上開當事人間損害賠償事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論  
11 終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 訴訟費用由被告林靜美、郭虹紅、林逸綾、許廷暉、陸振邦、王  
15 介宏、林建佑、李成灝、趙家欣、劉孟純各負擔十一分之一，餘  
16 由被告余宜柔、張灝、余良駿及余安芳連帶負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
20 基礎事實同一者，不在此限，查原告以其投資被告美林互惠  
21 資訊有限公司（下稱美林公司），而遭美林公司負責人被告  
22 黃玉睿、及被告林玟伶、林燦僕共同詐騙，依據侵權行為之  
23 法律關係，請求被告返還投資款項，其後再以其等與美林公  
24 司有投資契約，追加依據終止契約之法律關係及不當得利之  
25 法律關係，備位聲明請求返還投資款項，前後主張之社會基  
26 礎事實均屬同一，依上開說明，原告所為之追加，於法尚無  
27 不合，應予准許。

28 二、因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，為民事訴訟法  
29 第15條第1項所明定。所謂行為地，凡為一部實行行為或其  
30 一部行為結果發生之地皆屬之。最高法院56年台抗字第369  
31 號判決先例參照，查原告起訴主張其遭被告詐騙而交付投資

01 款項之地點在美林公司舉辦說明會之地址，即臺中市○區○  
02 ○路000巷00號（見本院卷一第201頁），是依照原告所主張  
03 之侵權行為地及被詐騙之結果地均為於本院轄區，原告提起  
04 本件訴訟之時，本院自有管轄權。又查，原告起訴時既係依  
05 據侵權行為之法律關係為請求，並非依據原告所簽立之美林  
06 投資人聲明同意書之法律關係為請求，被告引用該同意書第  
07 18條所約定之雙方合意以臺灣桃園地方法院為管轄法院條  
08 款，抗辯本院無管轄權，聲請移轉該法院管轄云云，要非有  
09 據，尚難准許。

10 三、被繼承人張家豪於起訴前民國111年5月19日已死亡，其繼承  
11 人有原告余宜柔、張灝、余良駿及余安芳等四人，業經原告  
12 提出繼承系統表、戶籍謄本為證（見本院卷第73頁至83  
13 頁），可信為真，其四人就張家豪生前所得主張侵權行為及  
14 不當得利之法律關係，依據繼承之法律關係為起訴本件訴  
15 訟，並由全體繼承人為原告提起本件訴訟，尚無不合。

## 16 貳、兩造陳述

17 一、原告主張：原告林靜美於109年1月10日前往美林公司在臺中  
18 市○區○○路000巷00號之所在地參加說明會，被告黃玉睿  
19 自稱執行長及顧問，聲稱有官方管道取得國內土地之標售資  
20 訊，可以遠低於市價之價格購買，並以極高價格出售獲利，  
21 並舉臺東縣太麻里之土地，面積約5甲之土地以10萬元購得  
22 證明及土地權狀取信林靜美，黃玉睿及其助理即被告林玟伶  
23 聲稱需透過總裁即被告林燦僕之面試，方得加入美林公司之  
24 投資計畫，林靜美遂於同年月14日依黃玉睿及林玟伶之安  
25 排，前往臺中市和平區東關路上之不明處所，與林燦僕面  
26 試，林燦僕當天亦強調其與官方關係良好、官方關係之重要  
27 性，並稱只要官方土地，都有辦法請官方釋出提供我方標  
28 售，就是因為這種官方關係才讓其憑著借來的20、30萬元本  
29 金，從原本負債到目前身價難以估價等語詐騙原告，並出示  
30 一疊自稱其所有之土地所權狀取信林靜美。同年月20日再次  
31 於美林公司，黃玉睿及林玟伶進一步謊稱，加入美林公司之

01 門檻為60萬元，如再邀集一人以上加入者，即可成立籌備  
02 處，邀七人以上加入者，可成立分處，籌備處或分處之邀集  
03 人擔任處長，可前往美林公司估看土地標售資訊，如有意願  
04 投標之土地，加入籌備處或分處只需要繳納保證金、代標費  
05 及行政費。黃玉睿及林玟伶便會全程協助投標，保證投資人  
06 取得可獲利金額之40%，而30%金額之分潤應歸美林公司取  
07 得，另外30%金額之分潤則由官方取得，美林公司取得分潤  
08 後會再退還一人之加入門檻即60萬元，林靜美信以為真陷於  
09 錯誤，除於同年月21日交付60萬元予林玟伶，並分別邀集原  
10 告郭虹紅、許廷暉、李成灝及林逸綾（原名林佩旻）等人加  
11 入此投資計畫，許廷暉則另外邀集王介宏、張登豪（已歿，  
12 繼承人為余宜柔、余梁駿、余安芳及張灝等四人）及陸振邦  
13 等人，李成灝亦邀集劉孟純及趙家欣等人，王介宏並邀集林  
14 建佑，陸續參加黃玉睿主持之說明會，且經過林燦樸之面試  
15 後，分別繳交60萬元加入土地投資計畫，詳如附表一所示。  
16 原告等人加入投資計畫，僅於109年11月間投標取得台東縣  
17 ○○鄉○○段0000地號土地，登記於林靜美及林逸綾名下。  
18 期間黃玉睿及林玟伶數次藉著各種名義向原告等人收取每次  
19 5萬元之官方承辦行政費、每次以7000元計算之代標費，及  
20 數千元至數萬元不等之車馬費，取得慶豐段土地後，尚要求  
21 支付官方代書費10萬元及律師費10萬8000元，事後原告要求  
22 出示各項費用收據或證明，卻置之不理，甚至於扣留慶豐段  
23 土地權狀，迄至110年10月底卻因屢屢無法聯絡黃玉睿及林  
24 玟伶，且對原告要求提供土地標售資訊亦置若罔聞。被告等  
25 人假藉投資不動產之名義，大量吸收原告等不特定多數人之  
26 資金，違反銀行法第29條及第29之1條規定，此部分屬違反  
27 保護他人之法律，依據民法第184條第1項前段及後段、及第  
28 2項、第185條、第28條之規定提起本件訴訟，先位聲明求為  
29 判決：1. 美林公司、黃玉睿、林玟伶、林燦樸應連帶給付林  
30 靜美、郭虹紅、林逸綾、許廷暉、陸振邦、王介宏、林建  
31 佑、李成灝、趙家欣、劉孟純各60萬元，及自起訴狀繕本送

01 達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
02 息。2. 美林公司、黃玉睿、林玟伶、林璨樸應給付60萬元，  
03 及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百  
04 分之5計算之利息予張灝、余良駿、余安芳、余宜柔共同共  
05 有。3. 願供擔保請准宣告假執行。另美林公司在110年4月之  
06 後即未再提供任何不動產投資之資訊，約自110年10月底，  
07 美林公司也常大門深鎖，沒有任何營運之行為，另外美林公  
08 司於兩造另案訴訟，也曾經以書狀表示終止兩造之契約，足  
09 認並無意願也無法繼續履行兩造間之約定而陷於給付不能，  
10 且可歸責美林公司，故原告依照民法第226條第1項、第256  
11 條之規定解除兩造間之契約，並依照民法第179條、第259條  
12 第1、2款規定請求美林公司返還原告等人各自給付之60萬  
13 元，退步言，若認為美林公司未達給付不能之程度，原告既  
14 於110年9月16日以存證信函催告被告繼續提供不動產投資資  
15 訊，被告至今仍不願履行，故依據民法第229條、254條之規  
16 定，以民事準備二暨調查證據聲請狀為解除契約之意思表  
17 示，並依照民法第179條、第259條第1、2款規定請求美林公  
18 司返還原告等人各自給付之60萬元。備位聲明求為判決：1.  
19 美林公司應給付林靜美、郭虹紅、林逸綾、許廷暉、陸振  
20 邦、王介宏、林建佑、李成灝、趙家欣、劉孟純各60萬元，  
21 及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百  
22 分之5計算之利息。2. 美林公司應給付60萬元，及自起訴狀  
23 繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
24 之利息予張灝、余良駿、余安芳、余宜柔共同共有。3. 願供  
25 擔保請准宣告假執行。

26 二、被告抗辯：否認對原告有何詐欺行為，亦無約定原告給付60  
27 萬元對價即可取得一般大眾無法獲得之獨家不動產資訊，且  
28 原告加入美林公司投資行列亦曾獲取投資利益，因美林公司  
29 對原告提起求償給付利潤及違約金訴訟，原告始提起本件訴  
30 訟對抗，而美林公司及黃玉睿確實有依據同意書第3條之約  
31 定提供不動產投資標的整合資訊及代標取得所有權服務，並

01 無任何詐欺侵權行為存在。況被告僅收取原告交付320萬元  
02 之投資款項，其他款項並未收受，另郭虹紅主張有交付60萬  
03 元投資款項乙節，被告否認之。美林公司於110年4月以後仍  
04 提供不動產投資資訊或勞務予原告。原營業地點因出租人出  
05 售而中止租約，迄今仍持續營業，持續為投資人提供不動產  
06 資訊服務，原告因與被告訴訟而鮮少往來，實不可歸責於美  
07 林公司，美林公司仍願意提供原告不動產投資資訊與代表服  
08 務，故美林公司不構成債務不履行等語。答辯聲明求為判  
09 決：1. 駁回原告之訴及假執行之聲請。2. 如受不利判決，願  
10 供擔保請准宣告免為假執行。

### 11 參、兩造不爭執及爭執事項

#### 12 一、兩造不爭執之事項：

- 13 1. 除郭虹紅外，其餘原告均曾參加說明會，被告並取得原告林  
14 靜美、林逸綾、許廷暉、陸振邦、王介宏、林建佑、李成  
15 灝、趙家欣、劉孟純及張登豪（後九人下稱林逸綾等九人）  
16 土地整合資訊服務及加入投資計畫320萬元（即林靜美為50  
17 萬元，林逸綾等九人均為30萬元，計算式：50萬元+30萬元X  
18 9=320萬元）。
- 19 2. 被告提供之土地標售資訊性質上為公眾均可自行查詢之資  
20 訊。
- 21 3. 原告對被告提出詐欺等告訴，現由臺灣臺中地方檢察署111  
22 年度偵字第38017號偵查中（霜股）。
- 23 4. 美林公司於110年10月29日，以本案原告林靜美、林逸綾為  
24 被告，起訴請求給付投資分潤及違約金，由本院以111年度  
25 訴字第1790號審理中（己股）。
- 26 5. 林靜美及林逸綾等九人於109年7月4日簽立美林投資人聲明  
27 同意書，該等同意書事後由美林公司、黃玉睿收取留存。
- 28 6. 被告自109年2月起即協助原告等人進行不動產投標事宜，標  
29 的如被證2-1至被證2-8共8筆不動產。
- 30 7. 原告曾對黃玉睿、林文伶、林燦僕三人提起刑事詐欺等罪之  
31 告訴，經臺灣臺中地方檢察署以111年度偵字第38017號不起

01 訴處分確定在案。

02 8. 被證3文書（即卷一第323頁手寫之保證金領回確認書）形式  
03 上真正不爭執。

04 二、兩造爭執之事項：

05 1. 被告是否收取郭虹紅交付之60萬元？被告是否收取林靜美及  
06 林逸綾等九人超過320萬元以上之入會款項？

07 2. 被告等人是否施用詐術，詐取原告起訴狀附表1所示之金  
08 額，而使原告受有損害？依據民法第184條第1項前段及後段  
09 及第2項、第185條、第28條之規定，請求被告等人給付如先  
10 位聲明之請求是否有理由？

11 3. 原告依照民法第226條第1項、第256條及229條、254條之規  
12 定解除兩造間之契約，並依照民法第179條、第259條第1、2  
13 款規定請求美林公司返還原告等人各自給付之60萬元，聲明  
14 如備位聲明，是否有理由？

15 參、得心證之理由：

16 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
17 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事  
18 訴訟法第277條定有明文，原告郭虹紅主張有投資60萬元，  
19 透過林靜美交付林玟伶；其餘原告均主張有交付60萬元予林  
20 玟伶等情，被告除就有向林靜美收取50萬元、及收取林逸綾  
21 等九人各交付之30萬元，合計320萬元部分（即50萬元+9X30  
22 萬元=320萬元）不爭執外，其餘均否認，依上開說明，原告  
23 對於給付有給付超過上開金額（即總額660萬元）部分之有  
24 利事實，自應負舉證責任。次查，原告主張其確有每人給付  
25 60萬元予被告，其中郭虹紅為林靜美之表姊，乃將60萬元交  
26 林靜美後，再由林靜美交付美林公司，且林靜美與黃玉睿談  
27 及退費門檻之事情時，曾向黃玉睿表示有兩個門檻可以退，  
28 有Line對話記錄為證，足見被告明知上情。另被告收取林逸  
29 綾等九人交付之540萬元，有將一半費用270萬元交付林靜美  
30 作為勞務引薦費，林靜美否認之。惟查，原告既主張其等共  
31 十一人均有交付60萬元，對於被告所不爭執之外之金額仍為

01 有利原告之事實，原告自有舉證之責，而查，原告所提出之  
02 Line對話記錄乃其與美林公司黃玉睿顧問之對話，對話之情  
03 形僅顯示林靜美所敘：「顧問晚安：我剛回想～～我表姊在  
04 加入前，我有先跟行政確認且公司同意，我表姊加入一樣掛  
05 在我名下（因為不在台灣），池上物件你也有提醒我，用我  
06 表姊名義到時是退全額喔，所以我池上說是我的產權，但用  
07 我表姊名義取的」、「應該說我有二個門檻可以退：一個是  
08 我自己，另一個是我表姊的」等語，之後為黃玉睿之電話對  
09 話兩則（分別為28秒及1分07秒，但不清楚內容），其後為  
10 林靜美所述：「我只是想到我們好像有討論過，歹勢，我真  
11 的沒有其他的意思」、「歹勢，是我誤會了」等語，之後亦  
12 為黃玉睿之電話對話一則（為17秒，但不清楚內容），再  
13 來為林靜美所述：「歹勢，造成您的不愉快，一切依公司處  
14 理方式處理」（見本院卷第一第371頁），從上開對話內容  
15 觀之，林靜美雖曾提出其有用表姊名義加入，掛在其名下之  
16 意見，但從對話過程，最後僅有林靜美向黃玉睿表示道歉之  
17 用語，甚至表示自己有所誤會，願依照美林公司處理方式處  
18 理相關事宜，期間並未顯示黃玉睿承認郭虹紅有透過林靜美  
19 交付60萬元投資美林公司一事，況被告於原告起訴前，已於  
20 另案對此郭虹紅為美林公司旗下投資成員，亦已具狀表否認  
21 （見本院卷二第129頁之111年度訴字第1790號民事準備六  
22 狀），尚難僅憑偵查中被告未對此提出抗辯，即推認被告對  
23 此事不爭執，則郭虹紅對主張之有利事實，復未能舉證以實  
24 其說，其此部分之主張自難採信。至於林逸綾等九人就其有  
25 交付超過30萬元予美林公司或相關人員之前提事實，雖亦為  
26 被告所否認，然查，原告提出被告於審理111年度訴字第179  
27 0號事件，美林公司訴訟代理人於該事件自陳：「原告（即  
28 美林公司）對被告（即林靜美及林逸綾二人）確實有收取60  
29 萬元之資訊取得費。而此部分費用的契約義務除提供資訊給  
30 被告外，…，且部分之對價並不僅限於系爭的投資案，被告  
31 可持續要求原告提供資訊，即依照被告投資意願繼續提供服

01 務。」等語（見本院卷二第123頁之本院111年11月8日言詞  
02 辯論筆錄第3頁）。「被告（即林靜美及林逸綾二人）當時  
03 各繳納60萬元的款項給原告」等語（見本院卷二第126頁之  
04 本院112年1月10日言詞辯論筆錄第2頁），被告訴訟代理人  
05 於該事件所提出之準備（六）狀亦再載有：「就被告林靜美  
06 （下稱被告）及欲加入原告公司（即美林公司）投資團隊參  
07 與投資之人，應以新台幣60萬元金額加入原告公司並不爭  
08 執」等語（見本院卷二第123頁），足見被告訴訟代理人於  
09 前事件對於加入美林公司者均有交納60萬元乙節，均曾表示  
10 不爭執，其事後於林靜美及林逸綾等九人起訴主張其有交付  
11 60萬元部分，卻分別針對超過50萬元及30萬元部分表示有爭  
12 執，顯有違背誠實信用原則，況林靜美亦否認收取美林公司  
13 交付每人超過30萬元勞務引薦費乙節，本院參酌原告等人交  
14 付現金與美林公司之時，均未開立任何收據，倘若要求原告  
15 就此再提出證據證明，亦有失公平，故認為林靜美及林逸綾  
16 等九人主張其有交付60萬元予美林公司乙節已盡其舉證責  
17 任，渠此部分之主張堪予採信，被告抗辯渠等僅林靜美交付  
18 50萬元，林逸綾等九人均交付30萬元乙節，尚非可採。

19 二、次查，美林公司交付林靜美及林逸綾等九人之美林投資人聲  
20 明書內容，其標題下方放大字樣記載投資人與美林公司就投  
21 資項目共享互利，共創雙贏之宗旨，甲方（即原告等人）聲  
22 明並同意乙方（即美林公司）訂定約定之條款，其中包含第  
23 一條約定投資標的為：中華民國境內政府相關土地，建物或  
24 權利改良物（下稱本案投資標的）。第二條為投資出資義務  
25 人及資訊提供及專業輔導費之預納，第一項約定：本案投資  
26 標的之出資及費用均由甲方負擔，乙方則有依第三條規定提  
27 供服務之義務。第二項約定：甲方同意於進行前條本案投資  
28 標的之投資前，預先繳納乙方15萬7000元，作為本案投資之  
29 起標費、行政費、代書費。【取得權狀逕由乙方申請地方地  
30 政局（處）行使鑑界複丈後，權狀正本除乙方同意甲方代為  
31 保管外，則交由甲方保管】。第三項約定：甲方對於投資標

01 的，並須看過標的物件現場，並對於該標的有所認知，並且  
02 知悉提供前項費用予乙方，乙方即提供不動產標的資訊、專  
03 業投資意見予甲方，且如乙方已提供不動產標的資訊或專業  
04 之投資意見後，甲方可逕自選擇投資或不予投資，無論甲方  
05 最終如何選擇，乙方收取之費用概不退還。第三條則約定乙  
06 方提供服務之內容，第一項約定甲方知悉乙方提供之服務內  
07 容暨同意事項包括：1. 不動產標的資訊之提供。2. 不動產標  
08 的資訊投資標的之選擇建議。3. 甲方看過現場並知悉本案投  
09 資標的之現況後，乙方將提供專業經驗分析（包括現場地  
10 貌、鄰近地區設施、生活便利性）。4. 本案投資標的之標的  
11 物金額建議。5. 於本案投資同意由乙方擔任代理人處理投資  
12 事務（包含但不限代為標售、標租、斡旋、代為收送標的公  
13 文）。5. 於本案投資同意乙方代為尋找專業人士、專門機構  
14 處理投資事務。7. 如乙方認為必要時，提供本案投資標的之  
15 建議空拍。8. 本案投資標的之鑑界，申請實價登錄。9. 本案  
16 投資標的之過戶，並協助甲方或甲方指定之人（限於甲方股  
17 東）取得不動產資訊。第二項則約定：前項乙方服務內容，  
18 如因此產生交通費、規費及鑑界費用、實價登錄費、人員出  
19 勤費、法院訴訟、代書費、律師費…等成本，應由甲方負  
20 擔。如需甲方協力者，甲方不得拒絕。第三項約定，甲方於  
21 取得本案投資標的所有權狀後，同意於該投資標的內設置不  
22 動產預告登記於乙方，直至本案投資雙方獲利了結為止，業  
23 據被告提出林靜美及林逸綾等九人所簽立之美林投資人聲明  
24 暨同意書為證（參見本院卷一第153頁至172頁，即不爭執事  
25 項第5.項所列文書）。是依照雙方之約定原告投資人提供投  
26 資金額及負擔相關費用，而被告則提供不動產方面之資訊服  
27 務無誤。而美林公司基於對投資者之信賴關係，僅就提供入  
28 會門檻之會員提供上開不動產資訊，基於契約自由原則，尚  
29 無不可，則美林公司要求入會者，先繳交60萬元之入會費，  
30 之後再就具體個案要求會員繳交預納15萬7000元、作為本案  
31 投資之起標費、行政費、代書費，及美林公司派員服務，因

01 此產生之交通費、規費、鑑界費用、實價登錄費、人員出勤  
02 費、法院訴訟、代書費、律師費等，本即屬雙方就入會及具  
03 體投資之成本支出之約定，乃基於雙方契約自由之約定，亦  
04 與一般社會常情無違，自難認為有何不法。至於林靜美陳  
05 稱：投標時要額外繳交15萬7000元，代標費7千元，5萬元是  
06 官方行政費，10萬元代書費用等語，乃自行解釋起標時15萬  
07 7000元之支出項目，然參加投標本身即須支出參與投標之相  
08 關費用，如繳交保證金及相關規費等，而標得不動產後，欲  
09 辦理過戶相關事宜，委請代書處理，亦須支付代書費用，此  
10 與同意書第二條第二款之規定相符，尚難認為有何不當。至  
11 於證人張韶云證稱：除了入場會費外，如果決定要標土地，  
12 要繳交行政疏通費，意思是要拿紅包給辦理人員，才會好處  
13 理，才能標到，林玟伶是行政秘書，還要代書費、走路工，  
14 所以標到一個物件要給15萬7000元等語（見本院卷二第200  
15 頁），其解讀15萬7000元支出目的，尚有包含包紅包予官方  
16 承辦人員，此涉及以不法方法賄絡官員之陳述，而林靜美僅  
17 係陳稱須交付5萬元作為官方之行政費等情，顯有不同，而  
18 林靜美及張韶云對於美林公司代標過程，既未實際參與，渠  
19 等到庭所陳，乃其對同意書第二條約定預先繳納15萬7000元  
20 所為解讀，僅係其個人對該筆費用支付目的之看法，並無法  
21 依據其所述，即推認實際支出目的為何，其二人所述，充其  
22 量乃影射被告收取該筆資金後，作為行賄官員之用，然本院  
23 審酌美林公司預先向投資人收取此筆費用，若果真欲包含行  
24 賄官員之用，何須於同意書明文約定，留下對自己不利之證  
25 據供司法單位調查？是渠二人所述，顯與常情不符，又缺乏  
26 其他具體事證，難為有利於原告之判斷。

27 三、又查，同意書第六條為本案投資之利潤分配，即分配原則，  
28 其中第一項約定：甲方於取得投資本案投資標的所有權狀  
29 後，雙方即進入投資分潤階段，雙方並以利益最大化決定利  
30 益分配進行原則。第二項約定，甲方於利益分配階段應以下  
31 列三種模式進行利益分配選擇，且甲方知悉就各該方式雙方

01 均有對應之分潤方式：1. 甲方就自己或指定第三人取得本案  
02 投資標的所有權狀後，指定第三人持有本案投資標的，指定  
03 之第三人限於甲方簽立本聲明暨同意書之股東。2. 將本案投  
04 資標的出租獲利。3. 將本投資標的出售獲利，對於出售前得  
05 與前款出租併行獲利。同意書第八條則為本案投資自行持有  
06 之利潤分配約定，其主要內容為：甲方於取得本案投資標的  
07 不動產所有權狀後得於書面勾選「自己或指定第三人持有本  
08 案投資標的選項，雙方同意就本案投資標的取得金額的百分  
09 之六十，視為乙方於本案之投資利益」，而同意書第九條則  
10 為本案投資關於出租之利潤分配，其主要內容為租賃取得租  
11 金（含自行出租及委由乙方出租）於扣除租賃成本後之租賃  
12 利潤，係按甲方、乙方、黃玉睿，以4:3:3之比例分配之約  
13 定。同意書第10條則為關於出售本案投資標的之利潤分配，  
14 主要內容區分自行出售及委由乙方出售，前者就出售所得  
15 扣除出售成本，後者則就出售所得扣除出售成本（包括但不  
16 限於出售傭金、第七條之加工費用）後，亦由甲方、乙方、  
17 黃玉睿，以4:3:3之比例分配之約定，以上均有同意書在卷  
18 可參（見本院卷一第153至172頁）。是關於投資不動產標的  
19 後，雙方約定原告等投資人僅能取得扣除成本後利潤之四  
20 成，其餘部分則為美林公司及黃玉睿取得。

21 四、再者，原告亦自承由其分別邀集郭虹紅、許廷暉、李成灝及  
22 林逸綾等人加入此投資計畫，許廷暉則另外邀集王介宏、張  
23 登豪及陸振邦等人，李成灝亦邀集劉孟純及趙家欣等人，王  
24 介宏並邀集林建佑加入，而被告抗辯林靜美所邀集之投資團  
25 隊於加入美林公司投資團隊後，美林公司亦安排原告等人分  
26 別於附表一之投資人購買國有財產土地標賣投資案共8筆，  
27 其中編號1及5分別取得土地所有權狀並獲利，編號2、3、4  
28 及6部分，投資之土地雖有標得，但因與繼承人間有爭議  
29 （例如繼承人主張優先購買權）故投資人放棄投資，編號7  
30 及8則未得標，就放棄投資及未得標之投資項目，黃玉睿均  
31 已協助投資人取回投資保證金結案，提出台灣金融資產服務

01 股份有限公司南部分公司（下稱台金公司）辦理財政部國有  
02 財產署南區分署（財產署南區分署）委託標售109年度第40  
03 批逾期未辦理繼承登記土地或建築改良物公告、標售109年  
04 度第40批逾期未辦繼承登記土地或建築改良物投標單、投標  
05 保證金領回申請書、台金公司函文、台金公司辦理財產署南  
06 區分署委託標售109年度第302批逾期未辦理繼承土地或建築  
07 改良物公告，逾期未辦理繼承登記土地或建物改良物投標  
08 單、投標委託書、台金公司辦理財產署南區分署委託標售10  
09 9年度第21批逾期未辦理繼承土地或建築改良物公告、標售1  
10 09年度第21批逾期未辦理繼承土地或建築改良物投標單、台  
11 金公司函文、聲明異議優先承購權函、臺灣臺南地方法院10  
12 9年度訴字第1141號民事判決書影本、委託書投標保證金領  
13 回申請書、保證金領回確認書、台金公司辦理財產署南區分  
14 署委託標售109年度第402批逾期未辦理繼承土地或建築改良  
15 物公告、逾期未辦理繼承登記土地或建物改良物投標單、台  
16 金公司辦理財產署南區分署委託標售109年度第3批逾期未辦  
17 理繼承土地或建築改良物公告、逾期未辦理繼承登記土地或  
18 建物改良物投標單、投標保證金領回申請書、台金公司函文  
19 、財產署南區分署標售未辦理繼承登記不動產證明書、台金  
20 公司辦理財產署南區分署委託標售109年度第603批逾期未辦  
21 理繼承土地或建築改良物公告、逾期未辦理繼承登記土地或  
22 建物改良物投標單、投標委託書、監察院函文、繳款書、台  
23 金公司中部分公司函文、財政部國有財產署中區分署雲林辦  
24 事處函文、財產署中區分署雲林辦事處函文、台金公司辦理  
25 財產署南區分署委託標售109年度第504批逾期未辦理繼承土  
26 地或建築改良物公告、逾期未辦理繼承登記土地或建物改良  
27 物投標單、投標委託書、台金公司辦理財產署南區分署委託  
28 標售110年度第10批逾期未辦理繼承土地或建築改良物公  
29 告、逾期未辦理繼承登記土地或建物改良物投標單、委託書  
30 等為證（見本院卷一第229至322頁，即不爭執事項第6.項所  
31 列文書）。足見被告確實有提供財產署釋出之不動產資訊予

01 林靜美等投資人，實際上並有進行投資行為，並非完全出於  
02 虛偽不實之謊言。甚且，林靜美亦自陳：附表一編號1.及5.  
03 之投資案均有獲利等語（見本院卷第二第212頁），林建佑  
04 亦陳稱：附表一編號5之投資有獲利，其並有取得投資收益  
05 等語（見本院卷二第218頁），證人張韶云亦證稱：附表 編  
06 號二編號9（即新北市○○區○里段○○○段000地號、舊社  
07 段1002地號）及編號13（即澎湖縣○○市○○段000地號）  
08 之投資標的均有取得所有權狀等語（見本院卷二第264  
09 頁），另證人曾柏叡亦到庭證稱：黃玉睿有提供投資不動產  
10 標的來源，並有協助取得所有權狀，並協助找到買方將物件  
11 賣出去等語（見本院卷二第394頁），證人陳子菲到庭證  
12 稱：黃玉睿有帶我去現場，有請地政鑑界等，投標後會幫我  
13 們取得權狀，並幫我們賣出去，讓我們分潤等語（見本院卷  
14 二第400頁），益證黃玉睿確實協助投資人辦理投資不動產取  
15 得不動產所有權，並有協助出售事宜而產生獲利之情形。而  
16 從被告提出之不動產資訊確實均屬財產署所釋出之未辦理繼  
17 承登記之土地或建築改良物，則被告方面稱係屬官方釋出土  
18 地等語，亦非虛假，且參酌該等資訊均由承辦財產署釋出不  
19 動產之台金公司所釋出，縱使台金公司亦有將該等土地資訊  
20 透過網路對外開放瀏覽，然依照一般社會大眾，甚至投資不  
21 動產業者，亦不見得即會主動得知該等訊息，故黃玉睿縱有  
22 對投資人稱其有特殊管道資訊，與上開事實並無不符之處。  
23 況原告亦自陳我們在有爭議案件，委託陳律師處理時，委託  
24 書上有提到台金公司名稱，我自己好奇在網路上查，才知道  
25 黃玉睿提供給我們的官方獨家資訊，大部分都在台金公司網  
26 站上的資訊等語（見本院卷三第17頁），即使兩造均不爭執  
27 台金公司網站資訊為公開資訊（參見兩造不爭執事項第2.項  
28 所示），惟實際上台金公司所公告之網站資訊，確非普遍之  
29 人均可得而知，而台金公司本身亦受財產署中區分署及南區  
30 分署之委託標售逾期未辦理繼承登記土地或建築改良物，在  
31 市面上亦不多見，縱使黃玉睿於投資人投資之初，隱瞞其取

01 得不動產資訊之來源，對外宣稱美林公司有此獨家資訊，亦  
02 屬一般商場常見之行銷手法，則以台金公司雖提供網站供一  
03 般民眾查詢，然一般人民眾未必均知悉及利用該公司之網站  
04 提供之相關訊息，被告利用此一情形，向原告等投資人稱其  
05 有獨家資訊等語，難認被告方面有何施用不法詐術之方法。

06 五、基上述，美林公司之負責人黃玉睿確實於收取入會費後，  
07 且實際上亦有協助原告等人進行不動產投資事宜，除有取得  
08 不動產所有權外，更有出售獲利，其所為尚非施用詐術獲取  
09 不當利益，難認為構成不法侵權行為，美林公司自難因此負  
10 侵權行為責任，而林玟伶及林燦樸縱使參與美林公司招募投  
11 資事宜，亦難認為構成共同侵權行為，又美林公司召集原告  
12 等人參與不動產投資事宜，實際上確實有進行不動產投資事  
13 項，尚非不合法投資事宜，自無假藉投資不動產之名義，大  
14 量吸收原告等不特定多數人之資金，獲取顯不相當之利益可  
15 言，其情形自與銀行法第29條及第29之1條規定之規範之情  
16 形有別，要難認為違反保護他人之法律，從而，原告依據民  
17 法第184條第1項前段及後段、及第2項、第185條、第28條之  
18 規定先位聲明求為判決：1.美林公司、黃玉睿、林玟伶、林  
19 燦樸應連帶給付林靜美、郭虹紅、林逸綾、許廷暉、陸振  
20 邦、王介宏、林建佑、李成灝、趙家欣、劉孟純各60萬元，  
21 及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百  
22 分之5計算之利息。2.美林公司、黃玉睿、林玟伶、林燦樸  
23 應連帶給付60萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償  
24 日止，按週年利率百分之5計算之利息張灝、余良駿、余安  
25 芳、余宜柔共同共有，均無理由，應予駁回，原告先位之訴  
26 既受敗訴判決，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回  
27 之。則原告先位之訴已無理由，而經駁回在案，本院自應就  
28 原告備位之訴續為審酌。

29 六、原告又主張美林公司在110年4月之後即未再提供任何不動產  
30 投資之資訊，約自同年10月底，美林公司也常大門深鎖，沒  
31 有任何營運之行為，另外美林公司於兩造另案訴訟，也曾經

01 以書狀表示終止兩造之契約，足認並無意願也無法繼續履行  
02 兩造間之約定而陷於給付不能，且可歸責美林公司，故原告  
03 依照民法第226條第1項、第256條之規定解除兩造間之契  
04 約。被告則否認其於110年4月以後未繼續提供不動產投資資  
05 訊，並抗辯附表一編號8之投資案，係於110年4月1日公告，  
06 同年5月4日開標，因原告未得標故而協助取回保證金，並非  
07 未提供勞務，且當時新冠肺炎疫情本土大爆發，國內進入三  
08 級警戒，為避免群聚而未主動開會提供不動產資訊，但並非  
09 代表未來就不提供，提出台金公司辦理財產署南區分署委託  
10 標售110年度第10批逾期未辦理繼承土地或建築改良物公  
11 告、逾期未辦理繼承登記土地或建物改良物投標單、委託書  
12 等（見本院卷一第315至322頁），及維基百科嚴重特殊傳染  
13 性肺炎台灣疫情節錄（見本院卷一第465頁），可信為真，  
14 而以國內當時疫情風聲鶴唳，情況危急，擔憂群聚造成感染  
15 擴大，故美林公司考量疫情未主動聯繫原告，尚難認為無正  
16 當理由。

17 七、復按債權人於有民法第226條因可歸責於債務人之事由，致  
18 給付不能之情形，得解除其契約，為同法第256條所明定。  
19 查原告主張美林公司在110年4月之後即未再提供任何不動產  
20 投資之資訊乙節，已為美林公司所否認，原營業地點雖大門  
21 深鎖無繼續營業行為，然依照前揭同意書之約定，被告雖有  
22 提供不動產資訊之義務，是否因原營業地點關閉即陷於給付  
23 不能，但此項義務是否因此即陷於給付不能狀態，尚非無  
24 疑，且縱使美林公司於另案訴訟，曾經以書狀表示終止兩造  
25 之契約，亦屬依法行使法律上之權利，縱使行使結果導致契  
26 約發生終止效力，亦難認為係可歸責原告之事由致給付不  
27 能。是原告依據民法第256條之規定終止兩造租約，尚非有  
28 據。

29 八、又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限  
30 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第  
31 254條定有明文。原告主張其於110年9月16日以存證信函催

01 告被告繼續提供不動產投資資訊，被告至今仍不願履行，故  
02 依據民法第229條、254條之規定，並以民事準備二暨調查證  
03 據聲請狀為解除契約之意思表示等語，惟查，110年9月16日  
04 為林靜美與林逸綾二人共同書立存證信函，並未包含其他原  
05 告，且其內容僅針對先前簽立之同意書、美林投資標的分段  
06 選擇同意書等文件，及購買坐落台東縣○○鄉○○段0000地  
07 號支出行政費5萬元、代標費7000元、代書費10萬元、律師  
08 費10萬8000元，請求美林公司提供收據（見本院卷一第449  
09 頁至452頁），並非就所欲投資之不動產請求美林公司提供  
10 不動產資訊，且林靜美及林逸綾亦未定相當期限催告美林公  
11 司履行，是原告等人以民事準備二暨調查證據聲請狀為解除  
12 契約之意思表示，亦非有據。

13 九、綜上所述，原告備位主張兩造間之契約業已合法解除，及依  
14 據民法第179條及第259條之規定，聲明求為判決：1.美林公  
15 司應給付林靜美、郭虹紅、林逸綾、許廷暉、陸振邦、王介  
16 宏、林建佑、李成灝、趙家欣、劉孟純各60萬元，及自起訴  
17 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計  
18 算之利息。2.美林公司應給付60萬元，及自起訴狀繕本送達  
19 被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予  
20 張灝、余良駿、余安芳、余宜柔共同共有，均無理由，應予  
21 駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

22 十、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核  
23 與判決結果不生影響，故不一一論述。

24 肆、據上結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第85條第1  
25 項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
27 民事第一庭 法 官 許石慶

28 上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決，應於送達後二十日內向本院提出上訴狀（須附繕  
30 本）。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
02 書記官 孫立文