臺灣臺北地方法院民事判決

108年度金字第84號

原　　告　葉文萍

000000000000000000

訴訟代理人　邱雅郡律師

被　　告　亞太國際地產股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　秦啟松

000000000000000000

被　　告　亞太國際資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　秦啟松

000000000000000000

被　　告　安全國際不動產仲介有限公司

000000000000000000

法定代理人　秦啟松

000000000000000000

被　　告　三安企業管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃純萍

000000000000000000

被　　告　秦啟松

000000000000000000

　　黃純萍

上　六　人

訴訟代理人　蔡佑明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；有限公司解散及清算，準用無限公司有關之規定；公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人，公司法第24條、第25條、第79條、第113條及第8條第2項分別定有明文。經查，被告安全國際不動產仲介有限公司（下稱安全公司）、三安企業管理顧問有限公司（下稱三安公司）已分別於民國107年12月10日、108年8月14日為解散登記，其中安全公司全體股東選任被告秦啟松為清算人、三安公司全體股東選任被告黃純萍為清算人等情，有公司變更登記表及股東同意書等件影本可稽（見本院108年度司促字第13008號卷《下稱司促卷》第133至135頁；外放之三安公司登記案影卷），是本件應以秦啟松為被告安全公司之法定代理人、以黃純萍為被告三安公司之法定代理人，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告原依民法第184條第2項、第185條等規定，對債務人亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太地產公司）、亞太國際資產有限公司（下稱亞太資產公司）、安全公司、三安公司、秦啟松、黃純萍、袁嘉駿及劉明雄等人聲請發支付命令（袁嘉駿、劉明雄部分之支付命令聲請已因不合法而遭駁回，渠等非本件被告），請求：「被告間應連帶給付原告新臺幣（未註明幣別者，下同）252萬2,205元及自支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止年息5%之利息。」（見司促卷第11頁）；嗣經被告等人對支付命令聲明異議而視為起訴後，原告於審理期間先後追加不動產經紀業管理條例第21條

第3項、第26條第2項、公司法第23條第2項及民法第28條等規定為其請求權基礎，並變更聲明：「㈠被告間應連帶給付原告198萬2,334元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第359至360頁）。經核原告上開追加請求權基礎及假執行之聲請部分，所依據之事實與原起訴請求主張之基礎事實同一；變更請求金額部分，係屬減縮應受判決事項之聲明，核與前揭規定並無不合，均應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠被告亞太地產公司因受英國不動產開發商即訴外人FAST ITEM LTD.（下稱FAST公司）委託，代理銷售位於英國之Avix商辦中心商辦空間使用權（下稱Avix商辦使用權）。秦啟松於103年間以亞太地產公司、亞太資產公司名義規劃多場說明會，再由其公司業務人員即訴外人袁嘉駿、劉明雄於說明會上提供三安公司掛名之DM簡報、不動產說明書，宣稱FAST公司為知名開發商、保證每年7%回酬、110%5年安全退出策略云云，藉以向與會之不特定人推銷投資，並隱瞞FAST公司之經營良窳、投資人僅可要求FAST公司以購買價110%代售、FAST公司在不可抗力因素下毋庸協助投資人代售等投資判斷重要事項，使伊誤信渠等銷售之商品為保本商品、毫無任何風險，而於104年1月間透過被告亞太地產公司居間仲介與FAST公司簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），購買坐落Office 520, Neville House,Hagley Birmingham（B16 8PE）」商辦房產（下稱系爭不動產）使用權作為投資，並於同年1月14日匯出購屋款及簽約費用合計5萬1,265英鎊（以當日匯率1: 48.225計算，約247萬2,255元）至FAST公司之帳戶；被告另以安全公司名義開立仲介服務費發票，向伊收取2%之仲介費即4萬9,950元。然伊購置後，自107年11月5日起即未再收到被告所稱保證7%之回酬，且FAST公司也無意買回系爭不動產使用權，伊始知係遭被告等人所詐騙。

㈡而被告上開共同所為保證獲利收受資金之違法吸金行為，顯已違反銀行法第29條第1項、第29條之1等規定，致伊迄今受有198萬2,334元之損害；縱認被告等人未違反銀行法，惟被告秦啟松、黃純萍指示其公司業務人員袁嘉駿、劉明雄以「未經被告亞太地產公司指派經紀人及FAST公司簽章」之DM簡報及不動產說明書向伊推銷投資，卻刻意隱匿投資判斷重要事項，使伊簽署未有被告亞太地產公司指派經紀人簽章之契約書，此等情形亦已違反不動產經紀業管理條例第21條第2項、第22條及第23條規定，是被告等人自應依民法第184條第2項、第185條第1項、第28條、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項及第26條第2項等規定，連帶賠償伊所受之上開損失。又伊委由被告亞太地產公司居間仲介投資系爭不動產，被告亞太地產公司即應本於居間人之據實報告義務，將有關FAST公司之重要資訊如實揭露，然被告亞太地產公司人員卻對於FAST公司償債能力、經營良窳等攸關投資判斷之重要事項隱而不言，已如前述，顯已違背民法第567條第1項所訂居間人之調查及據實報告義務，亦應依民法第544條規定對伊負賠償責任等語。爰依上開請求權基礎，擇一求為判決：1.被告應連帶給付原告198萬2,334元及自支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：原告雖有於104年間透過亞太地產公司之居間仲介而與FAST公司簽訂系爭買賣契約，並將買賣價金匯入FAST公司指定之帳戶，惟其餘被告並未仲介或推銷原告購買系爭不動產。又FAST公司除已依系爭買賣契約、英國相關法律使原告取得系爭不動產之合法產權登記外，並同時就系爭不動產與英國物業代管公司UNITED CONSULTANCY LTD.（下稱UNITED公司）簽立租賃契約，將系爭不動產出租予其使用，原告則依租賃契約向UNITED公司收取租金，而由上情可知，本件原告給付予FAST公司之款項實為系爭不動產之買賣價金，而其因不動產買賣所獲利潤則係來自系爭不動產出租之

租金收益，本件顯然與銀行法第29條、第29條之1所定之情形有間；再者，依系爭買賣契約第16條及第8條約定，原告得以其購買價格之110%請求FAST公司代為出售系爭不動產，惟在不可抗力等原因下，FAST公司得免除前開代售義務，此等約定均為原告簽約時所明知，是原告主張被告等人有違反銀行法、廣告不實或故意隱匿重要事項而對其構成侵權行為，請求被告等人連帶負侵權行為損害賠償責任云云，顯無理由。另原告既經由亞太地產公司居間仲介而與FAST公司簽訂系爭買賣契約，並取得系爭不動產之權利，則無論系爭不動產之DM、系爭買賣契約是否有亞太地產公司指派經紀人之簽章，均不會造成原告之損害，原告亦應就此舉證並說明該等事項與其所受損害間究有何因果關係存在。此外，FAST公司資本額多寡與其公司財產狀況、履約能力、償債能力等係屬二事，且該公司資本額係屬公開資訊，任何大眾均可透過公開管道查詢；且鄧白氏報告於104年7月間亦評等FAST公司具有一定資產且信用良好，實難謂原告有何未知該資訊而受有損害之情形，故原告依民法第544條規定請求亞太地產公司應對其負損害賠償責任云云，亦屬無據。退步言，倘認原告主張侵權行為之請求為有理由，惟原告既稱被告等人係於104年1月14日收受其款項，並與其約定顯不相當之利息、紅利云云，其損害賠償請求權應於106年1月15日即罹於時效，然原告遲至108年始提起本訴為請求，被告等自得以時效抗辯拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第364至365頁）：

㈠原告於104年1月間經由被告亞太地產公司之居間仲介，向英國不動產開發商FAST公司購買系爭不動產使用權，並簽立如司促卷第41頁所示之訂購確認單。

㈡原告於104年1月14日匯款5萬1,265英鎊（其中4萬9,950英鎊為購屋款、1,300英鎊為英國簽約律師費、15英鎊為匯款手

續費，以上折合新臺幣約為247萬2,255元）至FAST公司指定之帳戶；並有給付4萬9,950元仲介服務費，由安全公司之名義開立發票。有台新銀行104年1月14日匯出匯款申請書、訂金款通知、104年1月7日訂金轉買方服務費確認單及發票等件影本可稽（見司促卷第67至71頁）。

㈢原告購買系爭不動產後，自104年5月11日起有收取如本院卷第187頁表格所示之款項合計1萬2,649.25英鎊（折合約為53萬9,871元）。

㈣被告有製作如原證3（司促卷第39頁）所示之廣告（下稱系爭廣告）。

四、本院得心證之理由：

㈠關於違反保護他人之法律侵權行為部分：

按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第2項前段、第185條第1項前段固有明文，惟請求侵權行為損害賠償者，對於侵權行為之成立要件，應負舉證責任。又行為人否認有侵權行為，應由請求人就此利己之事實舉證證明。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。本件被告等人均否認有違反法律而致原告受損之行為存在，則依上開說明，自應先由原告就被告等人有違反保護他人法律之行為，並與其受有198萬2,334元損害有相當因果關係等節負舉證責任。經查：

1.原告主張被告等人違反銀行法第29條第1項、第29條之1規定部分：

⑴按除法律另有規定者外，非銀行不得經營收受存款業務，銀行法第29條第1項定有明文。又所謂「收受存款」，係指向不特定多數人收受款項或吸收資金，並約定返還本金或給付相當或高於本金金額之行為；而以借款、收受投資、使加入為股東或其他名義，向多數人或不特定之人收受款項或吸收

資金，而約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬者，以收受存款論，為78年7月17日修正公布之銀行法第5條之1、第29條之1所明定。後者在性質上，應屬立法上之補充解釋，兩者只要符合其一，即足當之。考其立法旨趣，以當前社會所謂之地下投資公司，每以借款、收受投資、使加入為股東，或巧立各種名義，不一而足，大量違法吸收社會資金，以遂其收受存款之實，而經營其公司登記範圍以外之收受存款業務，危害社會投資大眾權益及經濟金融秩序，為期有效遏止，乃予以明確規範，用杜爭議。另所稱「多數人」，係指具有特定對象之多數人，所稱「不特定多數人」或「不特定之人」，乃特定多數人之對稱，係指不具有特定對象，可得隨時增加者之謂。是銀行法第125條有關違反同法第29條第1項非銀行不得經營收受存款業務規定之處罰，以對多數人或不特定人為之，且所收受存款之時間及金額，依社會上之一般價值判斷，堪認係經營業務者，始為相當（最高法院97年度台上字第5936號刑事判決意旨參照）。

⑵原告主張被告等人共同違法吸金而違反銀行法第29條第1項、第29條之1規定云云，固提出系爭不動產104年1月7日訂購確認單、訂金轉買方服務費確認單及統一發票、Line對話紀錄、匯出匯款申請書及原告帳戶存摺明細等件影本（見司促卷第41至47頁、第67至76頁）為證。惟查，互核系爭不動產訂購確認單上記載：「總價：肆萬玖仟玖佰伍拾元整（英鎊49950元整）」、「二、律師費用說明：商辦之律師費用為1,300英鎊（約台幣＄65,000元），須和訂金10%一起支付給開發商。三、買賣的價款全數直接進入建商律師監管的帳戶，亞太公司不介入。…六、預訂金如正式簽約後，訂戶同意將其轉為訂購之服務費及處理費，非屬買賣價金一部分，訂戶仍須依買賣契約之總價給付予建商。」，以及原告所提之付款紀錄，除服務費4萬9,950元外，金額較大用以購買系爭不動產使用權之5萬1,265英鎊均由原告以匯款方式予FAST

公司名下帳戶收受，並非被告等公司收取。又查，FAST公司為依法設立登記之外國公司，亦有原告提出之鄧白氏商業調查報告及FAST公司登記查詢資料等件影本（見司促卷第83至86頁；本院卷第225至239頁）在卷可稽；且原告不爭執其係經被告亞太地產公司之居間仲介，於104年2月10日向FAST公司購買取得系爭不動產得使用100年之權利等情，亦有英國地政管理單位HM Land Registry網站查詢結果及系爭不動產照片等件影本存卷可參（見本院卷第101至115頁）。再參原告所提出證據，亦無可證明FAST公司或原告匯入英鎊款項之收款帳戶為被告之關係企業或為被告虛設收款者。本件被告既僅收受服務費而仲介買賣系爭不動產使用權，即難認渠等有前開銀行法規定所定義收受存款之行為。至原告另提出被告秦啟松、黃純萍涉嫌違反銀行法吸金之網路新聞（見司促卷第77至79頁），然其真實性為何尚待調查釐清，無從逕以該新聞報導認定被告等人確有向多數人為違法吸金之行為存在。準此，原告所提證據資料既不足以證明被告等人或其員工有經營收受存款或吸收資金業務而違反銀行法之情事存在，則原告主張被告等人違反銀行法第29條第1項、第29條之1規定，應依民法第184條第2項規定連帶負賠償之責云云，即非有據。

2.原告主張被告違反不動產經紀業管理條例第22條、第23條部分：

⑴按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產買賣契約書；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第22條第1項第4至6款、第23條第1項定有明文。原告提出系爭廣告及系爭買賣契約影本（見司促卷第39至40頁、第61至65頁），主張被告亞太地產公司未指派經紀人於其上簽章，且未提供不動產說明書，導致其購買高風險物件，進而受有198萬2,3

34元之損害云云。被告則辯稱上開文件有無經紀人簽章乙節與原告主張之損害無因果關係。

⑵查，原告所提系爭廣告及系爭買賣契約固未見被告亞太地產公司指派經紀人之簽章，然原告於本件買賣過程中顯然並未將文件上有無仲介經紀人簽章作為簽約付款之考量因素，衡情一般買受人亦不至因前開文件未有經紀人之簽章，即影響其是否簽約購買及交付買賣價金之決策；且本件原告主張所受之損害，係因其購置系爭不動產後未能持續獲取7%回酬，以及依系爭買賣契約無從請求FAST公司以原購買價格110%之價格買回所致，而此等交易條件均非內政部頒布之不動產說明書應記載及不得記載事項規定所應揭露不動產之相關資訊。是以，被告亞太地產公司違反不動產經紀業管理條例第22條、第23條規定所定經紀人簽章與主動提出不動產說明書解說之行為，難認與原告所受損害具有相當因果關係。故原告主張被告亞太地產公司因違反不動產經紀業管理條例第22條、第23條等規定，而使原告受損害云云，自非可採。

⑶又原告並未指明亞太地產公司以外之被告就系爭不動產使用權買賣有何具體居間仲介行為，自難認渠等於本件應適用不動產經紀業管理條例第22條、第23條之規定，遑論有違反前揭規定之行為。

3.綜上，原告雖能證明亞太地產公司違反不動產經紀業管理條例指派經紀人簽章以及提出不動產說明書解說之規定，然未證明此與其受198萬2,334元之損害有何相當因果關係；其對於主張被告違反銀行法第29條第1項、第29條之1等規定乙節，則未舉證以實其說，故原告依民法第184條第2項、第185條第1項、第28條及公司法第23條第2項等規定，請求被告等人連帶負賠償責任，核屬無據。

㈡關於廣告及銷售內容與事實不符、隱匿重要事項未據實告知部分：

1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責；稱居間者，謂當事人約

定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，民法第544條、第565條、第567條第1項分別定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任；經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項、第21條亦有明文。查，原告並未指明亞太資產公司、安全公司、三安公司等人就系爭不動產使用權買賣有何具體居間仲介行為，自難認渠等於本件應適用上開規定，原告自無從依上開規定向渠等求償，先予敘明。

2.查，被告亞太地產公司固不否認有製作載有「開發商保證每年7%回酬」、「110%5年安全退出策略」等語之系爭廣告，然稽諸原告所提系爭買賣契約中譯本第4條：「1.當事人應於完成日，於甲方（即FAST公司）律師辦公室完成『財產』及『租約』之買賣。2.依第4.3條，甲方應締結租金契約，並於實際完成之日後30日內開始履行租金契約。3.若乙方（即原告）未於完成日（不得延誤時間）完成『財產』之購買，則甲方對於租金契約之訂立，概不負責。4.若承租人未履行其義務致發生『破產行為』時，甲方應盡合理努力，為乙方介紹新承租人，且甲方應填補承租人於租金契約效期內，就該契約所積欠租金收入不足之差額。」、第16條：「1.乙方得於完成日屆滿五週年前至少六個月以書面通知甲方，令其代乙方出售『財產』，金額不得少於『購買價格』之110%。2.甲方同意依第16.1條寄發通知後，以不少於『購買價格』之110%之對價出售『財產』。」、第8條：「6.…因不可抗力，或因超出甲方控制之全球經濟困境或財政危機，致經濟上無法銷售之情形，不適用第16.4條。」（見司促卷第50-52頁），以及與UNITED公司間之租賃契約中譯本

第1條：「1.年度租金：以下列費率計算之租金：校限首三年為£[購買價格之7%/每年]；其後剩餘兩年為購買價格之7%，或屆滿三年時之市場租金行情（以較高者為準）。」（見司促卷第55頁），可知系爭廣告所指每年7%回酬，係指FAST公司為原告向第三人締結租賃契約所收取系爭不動產之租金收益，且FAST公司並承諾原告於承租人未履行義務時，填補租約效期內所積欠租金收入不足之差額；參以原告自承其自104年5月11日起（至107年11月5日）確有按期收到購買價格4萬9,950元英鎊之7%收益，並有原告提出之存摺紀錄影本（見司促卷第73至76頁）在卷可稽，尚難認定系爭廣告就「每年7%回酬」之內容與事實完全不符之情形。至原告主張系爭不動產應由FAST公司於5年以購買價110%之價格買回云云，然觀諸系爭廣告中並無記載保證由FAST公司以110%價格買回之廣告文字，其上所載「110%5年安全退出策略」之詳細約定內容相關條款亦已由原告與FAST公司約定於系爭買賣契約第16條、第8條中，故原告主張此部分廣告內容與事實不符云云，亦非可採。是以，原告主張被告亞太地產公司應依不動產經紀業管理條例第21條第3項負賠償責任云云，難認有據。

3.又查，系爭不動產訂購確認單第10條已明定：「本單據僅供收到訂金之證明，訂戶與建商購屋之一切條件，均應以建商與訂戶所簽訂之英文買賣契約為準。」（見司促卷第41頁），且原告自承被告有交付系爭買賣契約之中、英文本及租賃契約中譯本等文件（見本院卷第127頁），則有關原告所指：其僅可要求FAST公司以購買價110%代售、FAST公司在不可抗力因素下毋庸協助投資人代售等重要事項，原告僅須審閱被告交付之前開文件即可查知，難認被告亞太地產公司及其人員有故意隱匿或未盡據實報告之義務。另原告雖提出鄧白氏商業調查報告及FAST公司登記資料中、英文本（見本院卷第83至87頁；本院卷第225至239頁），主張被告亞太地產公司故意隱匿或未據實告知FAST公司之資本額顯然不可能

履約買回乙事，致其因而購買高風險物件而受有本件損害云云。然FAST公司之資本額係屬公開資訊，一般人皆可於網路瀏覽查知；且系爭買賣契約係約定原告得請求FAST公司以購買價110%之價格代為出售，而非由FAST公司買回系爭不動產，亦如前述，是難僅憑FAST公司資本額之多寡即逕自認定其無從履約，故原告此部分主張，亦非可採。本件既無從認定被告亞太地產公司未盡居間契約之據實告知關於訂約事項義務，其自毋庸依民法第544條規定，或依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第28條之規定與其負責人連帶對原告負損害賠償責任。

㈢另原告雖聲請調查證人劉明雄、袁嘉駿，並聲請命被告提出其與FAST公司間之代銷合約及鄧白氏手冊全文等證據資料（見本院卷第366頁），惟核其待證事實為確認被證四之全文與原證五的LINE對話紀錄之真正等節（見本院卷第366頁），對於本院上開就被告等人是否構成侵權行為、是否違反不動產經紀業管理條例及民法第567條第1項告知義務之判斷均無影響，故無調查之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第184條第2項（被告違反銀行法第29條第1項、第29條之1、不動產經紀業管理條例第22條、第23條等規定）、第185條第1項、第28條、公司法第23條第2項、第544條、不動產經紀業管理條例第21條第3項及第26條第2項等規定，擇一請求被告連帶給付198萬2,334元及自支付命令聲請狀送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，爰一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　21　　日

民事第六庭　法　官　石珉千

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　徐嘉霙