臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第17號

原　　告　李明蘭
訴訟代理人　賴安國律師
複　代理人　張睿平律師
訴訟代理人　劉彥廷律師
被　　告　亞太國際地產股份有限公司
000000000000000000
兼
法定代理人　秦啟松
000000000000000000
被　　告　黃純萍
　　方彥夫
000000000000000000
　　葉寶桐
　　蘇銘聰
　　羅國錚
共　　同
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111年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及其假執行之聲請駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴時依兩造間買賣契約之法律關係為請求，嗣於訴訟繫屬中主張兩造間之契約關係為居間（見本院卷一第424頁），原告變更關於契約定性的主張，只是補充法律上陳述而已，並非訴之變更、追加。

二、原告於訴訟繫屬中，追加民法第179條為請求權基礎（見本

院卷一第247頁），另追加備位聲明，請求被告以英鎊給付（見本院卷二第23-24頁），其追加前後訴之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應准許追加。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠被告秦啟松為被告亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太地產）之董事長，黃純萍、方彥夫、葉寶桐為董事，蘇銘聰為監察人，羅國錚則為其業務經理。羅國錚（Facebook帳號「羅漢」）前於民國103年11月間透過Facebook Messenger招攬原告參加「Avix伯明翰中央商務區辦公樓物業投資案」（下稱Avix投資案），詐稱：「開發商保證每年7%回酬」、「110%5年安全退出策略」云云，許以每年7%之紅利，並承諾5年後返還本金之110%，其報酬與本金顯不相當。原告受騙上當，於104年1月7日簽署訂購確認單而參加投資，並經由亞太地產之居間仲介，就英國「Office 512, Neville House,Hagley Road, Birmingham (B168PE)」房屋（英國西米特蘭郡伯明罕Hagley路Neville大樓512室，下稱系爭商辦），與英國公司Fast Item Ltd.（下稱FI公司）、United Consultancy Ltd.（下稱UC公司）簽署契約，並依約繳納51,250英鎊、新臺幣800元，折合新臺幣共2,438,198元。但原告自107年7月起即未收到亞太地產所保證之7%回酬，亞太地產又於107年12月21日遭到檢調搜索，秦啟松亦被收押，原告至此始知受騙。

㈡亞太地產未依約委請英國律師替原告審閱契約，其服務欠缺安全性。秦啟松因Avix投資案等投資案，涉嫌違反銀行法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條之1非法經營銀行業務罪嫌，案經臺灣臺北地方檢察署檢察官以108年度偵字第760號、109年度偵字第3254號、109年度偵字第8115號、109年度偵字第25483號提起公訴（下稱偵案），現由本院以109年度金重訴字第41號審理中。秦啟松、黃純萍、方彥夫、葉寶桐、蘇銘聰、羅國錚另涉犯刑法第339條第1項

詐欺取財罪、違反公平交易法第21條不實廣告之規定。亞太地產就上述董事之侵權行為應負連帶賠償責任。被告並應返還不當得利。

㈢爰依居間契約、民法第184條第1項前段、後段、第184條第2項、第185條第1項、消費者保護法第7條第3項、民法第28條、第179條規定，對亞太地產求償。依民法第184條第1項前段、後段、第184條第2項、第185條第1項、公司法第23條第2項、第179條規定，對秦啟松、黃純萍、方彥夫、葉寶桐、羅國錚求償。依民法第184條第1項前段、後段、第184條第2項、第185條第1項、第179條規定，對蘇銘聰求償。以上均請求擇一為勝訴之判決。訴之聲明如下：

1.先位聲明：被告應連帶給付原告新臺幣2,438,198元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.備位聲明：被告應連帶給付原告英鎊51,250元及新臺幣800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：羅國錚是訴外人聯碩房屋仲介股份有限公司（下稱聯碩公司）之員工，並非亞太地產之員工。原告是透過聯碩公司居間而與FI公司締約。又因英國法制規定，不動產買賣必須委任律師代理，故原告繳納之費用，是用來委任英國律師代理相關過戶程序，並非審閱契約服務之費用。原告締約向FI公司購買系爭商辦之100年租賃權（Leasehold），業經英國土地登記局（HM Land Registry）登記在案。原告將價金直接匯予FI公司，並非交由被告收取，被告自無吸收資金之犯行。之後，FI公司將系爭商辦出租予當地物業管理UC公司，由UC公司轉租後，將租金匯予原告，故投資利潤是來自系爭商辦之使用收益，並非與亞太地產約定之紅利，亦非銀行法第29條之1所稱「與本金顯不相當之紅利」。又原告所謂5年後可以取回本金之110%，是因為原告與FI公司約

定，得於5年後令FI公司以不低於原買價110%之總價，代為出售系爭商辦，並非被告之承諾。因此，亞太地產與原告並無居間契約，並無聘請律師審閱契約之義務，被告均無詐欺取財、違反銀行法或公平交易法等侵權行為，亦無不當得利。況且，被告葉寶桐、蘇銘聰是在106年間才就任亞太地產之董事、監察人，不應就104年間之事實負責。原告起訴請求賠償，均無理由，應予駁回等語。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠Avix投資案之法律關係：

1.亞太地產為居間人：

⑴查原告經羅國錚於103年間招攬（臉書帳號「羅漢」），於104年1月7日簽署亞太地產之訂購確認單，參加Avix投資案等情，為兩造所不爭執（見本院卷三第56頁），且有亞太地產訂購確認單、英國商辦AVIX訂金款通知、原告與羅國錚間Facebook Messenger對話截圖、E-mail往來在卷可佐（見本院卷一第45-47、357-365頁）。

⑵上開訂購確認單之抬頭標有亞太地產之商標，且訂戶資料下方「服務費及其他費用與服務約定說明書」第1行即說明：「亞太國際地產股份有限公司…針對客戶購買英國物業的衍生費用以及服務相關約定作說明。」，最下方收款人簽章處有羅國錚簽名，右方公司收款確認章則蓋有亞太地產之印章（見本院卷一第45頁）。此外，英國商辦AVIX訂金款通知之抬頭也一樣有亞太地產的商標（見本院卷一第47頁），原告於締約後辦理匯款、免稅申請時，也是與亞太地產英國行政部秘書連又潔（英文名：Charlene）、房控部秘書王怡婷（英文名：Sandy Wang）聯繫，有E-mail往來在卷可詳（見本院卷一第371-376頁）。據此可知，Avix投資案之居間契約存在

亞太地產與原告間。

⑶羅國錚雖自稱是聯碩公司員工，但聯碩公司與亞太地產簽有海外國際地產物業廣宣合作契約書，雙方約定亞太地產負責提供海外國際地產物業不動產簡介說明、展銷說明會、案前教育訓練等，聯碩公司邀約客戶，參加亞太地產之說明會，亞太地產會給付聯碩公司建商服務費用，雙方並平分向買方客戶收取的服務費，且在履約期間，亞太地產授權聯碩公司為其營運處，有契約書在卷可查（見本院卷三第87-99頁）。據此，羅國錚在招攬Avix投資案時，是基於聯碩公司與亞太地產間的業務合作關係，代理亞太地產而與原告締約，亞太地產亦蓋章承認收受訂金，並提供居間聯繫之服務，可見亞太地產也承認羅國錚為有權代理，居間契約自應成立於亞太地產與原告之間。

2.查原告就系爭商辦先於104年1月30日與FI公司簽訂契約（下稱FI公司104年1月30日契約，見本院卷一第251-280頁），再與FI公司於同年2月10日簽訂租約（下稱FI公司104年2月10日租約，見本院卷一第281-332頁），並於同日與UC公司簽訂另一份租約（下稱UC公司租約，見本院卷一第333-356頁）。

3.FI公司104年1月30日契約約定略以：

⑴附件「PARTICULARS（細節）」約定（見本院卷一第262頁）：

「The Company（公司）：〔即FI公司〕

…

The Purchaser（買受人）：〔即原告〕

…

The Property（財產）：〔即系爭商辦〕

The Purchase Price（賣價）：£49,950

…

Tenure：Leasehold for a term of 100 years from

1st January 2014 at a rent excalating as provided in the Lease.（使用權：從2014年1月1日起算100年之租賃權，其租金依租約逐步調漲。）…

The Purchaser Solicitors（買受人律師） Bird & Co Solicitors LLP（下稱Bird事務所）」

⑵第2條「SALE AND PURCHASE OF THE PROPERTY（本財產之買賣）」規定：「In consideration of the Purchase Price the Company shall grant to the Purchaser and the Purchaser shall accept from the Company the Lease in accordance with the terms and conditions of this Agreement.（以買價為約因，FI公司應授予原告、原告亦自FI公司接受租賃權，該租賃權應符合本契約之約定與條件）。」（見本院卷一第254頁）第5條「TITLE（權利）」第1項約定：「The Company will grant the Lease to the Purchaser（FI公司將授與原告租賃權。） 」（見本院卷一第255頁），第7條「THE LEASE（租約）」約定：「The sale and purchase of the Property shall be effected by the Lease.(此項財產之買賣應待租約締結而生效。)」（見本院卷一第257頁）。第10條「REGISTERING THE LEASE（租約之登記）」則約定相關租約應於英國土地登記局辦理登記等旨（見本院卷一第258-259頁）。

⑶第16條「EXIT STRATEGY（退出策略）」約定（見本院卷一第260-261頁）：

「16.1 The Purchaser may serving not less than 6 month notice in writing to expire on the 5th anniverary of Completion appoint the Company to market the Property on behalf of the Purchaser for a sale price not less than 110% of the Purchase Price.

（原告得提前至少6個月，以書面通知於滿5年時

終止契約，並指示FI公司為原告以不少於原買價110%之賣價，出售本財產。）

16.2 The Company agrees following service of notice in accordance with clause 16.1 to market the Property for a consideration of not less than 110% of the Purchase Price.

（FI公司同意遵守原告依第16條第1項所為，以不少於原買價110%之對價出售財產之指示。）

16.3 Subject to Clause 16.1 the Company agrees to market and find a buyer for the Property. …as a marketing fee PROVIDED ALWAYS that the Purchaser shall not receive less than 110% of the Purchase Price….

（承第16條第1項，FI公司同意出售並尋找買家，其收取行銷費用，應以原告收取之價金不得少於原買價之110%為前提。）

16.4 Subject to clause 8.6 if the Property has not been sold in accordance with 16.2 by the end of the 6th anniversary of Completion then the Company shall endeavor to sell the Property for the best achievable price. Should the Property be sold for a sum less than that stated in 16.2 the Company will pay the difference and ensure that the Purchaser shall not receive less than 110‘% of the Purchase Price.」

（承第8條第6項，如果本財產未能在締約後滿6年以前依照第16條第2項之約定售出，FI公司應盡力以可行的最高價格出售本財產。若本財產之賣價低於第16條第2項之約定，FI公司將給付差額，以確保原告不至於收到少於原買價110%之

金額。）

⑷第8條第6項後段則約定（見本院卷一第257-258頁）：

「8.6…Clause 16.4 will not apply in the event of Force Majeure or if the circumstance are beyond control of the company in view of a global economic crunch or financial climate at the time of sale makes it economically unfeasible to do so.」

（在不可抗力之情形，或因全球經濟緊縮導致事態超出FI公司之控制，或因出賣時之金融狀況，導致出售本財產在經濟上已不可行時，第16條第4項約定即不適用。）

4.FI公司104年2月10日租約約定略以：

⑴「PRESCRIBED CLAUSES（法定條款）」之「LR3.」條約定：「 Parties to the lease（租賃當事人）Lessor（出租人） 〔即FI公司〕 Lessee（承租人） 〔即原告〕」（見本院卷一第285頁）。「AGREED TERMS（約定條款）」第1條第1項「Annual Rent（年租金）」已定明年租金，2015年2月10日至2025年2月9日是每年英鎊250元，以後每10年調漲一次，其「Building（建物）」、「Property（財產）」已經定明標的物是系爭商辦（見本院卷一第285-287頁）。而「PRESCRIBED CLAUSES（法定條款）」另有「LR7.premium（權利金）：£49,950」之記載（見本院卷一第283頁），此與前述FI公司104年1月30日契約所定買價相符。

⑵同契約第16條「ASSIGNMENTS（讓與）」約定（見本院卷一第297頁）：

「16.1 The Lessee may assign the whole of this Lease.

（承租人得將本租約全部轉讓他人。）

16.2 The Lessee shall not assign part only of

the Lease.

（承租人不得僅將本租約之一部轉讓他人）」。

⑶第17條「UNDERLETTING（轉租）」則約定（見本院卷一第297-298頁）：

「17.1 The Lessee shall not underlet the whole of this Property except in accordance with this clause.

（承租人非依本條款之約定，不得將本財產之全部轉租他人。）

17.2 The Lessee shall not underlet only part of the Property.

（承租人不得僅將本財產之一部轉租他人。）

17.3 The Lessee shall not underlet the Property:

(a)Together with any property or right over property which is not included in this lease;

(b)At a fine or premium or reverse premium; or

(c)For a term exceeding 6 years.

（承租人轉租本財產予他人，不得有以下情形：

(a)與其他本租約以外之財產、財產權利一併轉租。

(b)收取費用、權利金，或是給付反向權利金。

(c)租期超過6年。）」

5.UC公司租約則約定原告將系爭商辦出租予UC公司，租期5年，第1條第1項「Annual Rent（年租金）」約定：「£3,496.5 for the first 3 years of the Term and thereafter the greater of 7% of the purchase price or the market rent prevailing on the 3rd anniversary payable for the remaining 2 years of the Term.（前3年為英鎊3,496.5元，之後2年則從賣價之7%或屆滿3年之日當時市場租金中取較高者計之。）」（見本院卷一第334頁）。

6.原告於104年1月12日依約匯款英鎊6,295元（以當日匯率4

8.48折合新臺幣305,182元）予FI公司，支出匯費100元、郵電費300元；並於104年1月27日匯款英鎊44,955元（以當日匯率47.43折合新臺幣2,132,216元）予Bird事務所，支出匯費新臺幣100元、郵電費新臺幣300元，上開合計2,438,198元，有匯款單據在卷可詳（見本院卷一第75-83頁），且為兩造所不爭執（見本院卷三第57頁），堪予認定。

7.依據系爭商辦於英國地政局之登記資料中「Property Register（標示部）」記載，該屋有FI公司與原告間之租約，期間為自103年1月1日起算100年，訂約日期為104年2月10日，且依「Proprietorship Register（權利登記部）」記載，原告於104年3月19日已登記為系爭商辦之「Proprietor（業主）」，下方另註明：「The price, other than rents, stated to have been paid on the grant of the lease was £49,950.（因本租賃權之授予，據報在租金以外，原告曾另給付英鎊49,950元之價金。）」（見本院卷一第189-193頁），原告亦不爭執上述登記資料之真正（見本院卷三第57頁）。原告與FI公司簽訂FI公司104年1月30日契約、FI公司104年2月10日租約後，其租賃權（Leasehold）業經英國地政局登記在案，可見該等契約並非虛構。

8.據此，原告經由亞太地產之居間，先以英鎊49,950元之總價（權利金），向FI公司購買系爭商辦之100年租賃權（Leasehold），並據以訂定租約，約定每年租金英鎊250元。原告再將系爭商辦轉租予UC公司，約定前3年每年租金為英鎊3,496.5元，後2年則按購買價金之7%、或屆滿3年之日當時市場租金兩者較高者計算。此項租金之差額，即為原告之獲利。此外，原告並與FI公司約定，於締約5年後可委請FI公司以不少於原買價110%之金額出賣系爭商辦，如不能賣出，FI公司原則上亦應降價求售並自行補足差額。原告依約所匯款項，是匯予FI公司、Bird事務

所，以供履行FI公司104年1月30日契約之用。

㈡居間契約之請求：

1.民法第565條規定：「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。」第567條第1項規定：「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。」第2項規定：「以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」

2.查原告於締約之後，FI公司確實已將系爭商辦之租賃權（Leasehold）授與原告，並依約辦畢權利登記，詳如前述，可見FI公司確有履約能力。至於UC公司部份，查UC公司本應給付租金，而原告於起訴狀稱是在107年7月起才未收到7%回酬（見本院卷一第13頁），換言之，原告應有收到104、105、106年及107年上半年之租金。但原告之後卻改稱只有「前幾個月有收」（見本院卷一第385頁）、「僅收受2次租金，總金額在英鎊1,000元以內」（見本院卷一第424頁），可見其就收受之租金金額前後供述不一，衡諸常情，如果UC公司早已違約，原告應該早就發覺受騙，不可能如起訴狀所言直到107年7月才發覺，故應以起訴狀之供述為準，認定UC公司是在107年7月才開始違約，始符常理。據此，UC公司是在締約之後3年多後才開始違約，並非自始即欠缺履行能力。原告並未舉證證明亞太地產居間仲介就UC公司締約當時之履行能力有何未盡調查義務之處，不能單以UC公司嗣後違約，遽指亞太地產違反居間人義務。

3.又偵案起訴書第6頁記載資本額僅有英鎊1元的公司，是另一投資案中的地產開發商Park First Limited（見本院卷二第94頁），並非FI公司，原告以此主張：被告未告知原告FI公司資本額僅有1元，未盡調查義務等情（見本院卷三第271頁），似有誤會。

4.據此，原告依居間契約請求亞太地產賠償，尚屬無據。

㈢消費者保護法之請求：

1.按消費者保護法第7條第1項規定：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。」、第3項規定：「企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」又同法第7條之1規定：「企業經營者主張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任。 」

2.原告主張亞太地產應聘請英國律師為其審閱契約云云，惟查，亞太地產訂購確認單下方「服務費及其他費用與服務約定說明書」記載（見本院卷一第45頁）：

「一、訂戶已確實明白這是商業地產的投資。

二、律師費用說明：

商辦之律師費用為1,300英鎊…，須和訂金10%一起支付給開發商。」

其中並未說明該律師費用是為了「審閱契約」之用。在英國法上，財產權移轉案件（Property Conveyancing）必須由律師（Solicitors）或財產移轉師辦理，此觀王澤鑑主編，《英美法導論》，第92頁（黃國昌執筆）即明。因此，上述律師費用是用來委任律師代理辦理財產權移轉手續，並不是審閱契約之費用。亞太地產作為仲介業者，也沒有聘請律師為原告審閱契約之義務。

3.況且，原告既已確實取得系爭商辦之租賃權（Leasehold），經英國地政局登記在案，只是其轉租予UC公司後，UC公司積欠租金未付而已，並不是因為UC公司巧妙地玩弄法律，在上述契約裡夾雜了陷阱、瑕疵或顯然不合理的條款，導致原告請求租金時遭受敗訴。此項被拖欠租金之風

險，並不是因為原告不了解英國法律才發生，而是一般人本於社會經驗均可想像、了解的風險。原告就算是在國內購屋出租予他人，仍有可能被承租人拖欠租金。原告本來就必須自己評估承租人的資力、信用，來決定是否承租。因此，UC公司雖然拖欠租金，也不足以證明亞太地產之居間服務欠缺可合理期待之安全性。原告被UC公司違約所受的損害，與被告有無委請律師為原告審閱契約之間，並沒有因果關係。

4.據此，原告主張亞太地產未聘請律師為其審閱契約，依消費者保護法上述規定求償，尚屬無據。

㈣侵權行為之請求：

1.民法第184條規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」。法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險之能力，自應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其有適用民法第184條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公平，此有最高法院108年度台上字第2035號民事判決意旨可據。又民法第185條第1項、第2項規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，…」、「造意人及幫助人，視為共同行為人」。此民事上共同侵權行為與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，數人因故意不法侵害他人之權利，苟各行為人之行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，此有司法院66年6月1日例變字第1號會議決議、最高法院66年度台上字第2215號、67年度台上字第1737號民事判決意旨可據。惟按共同侵權行為之成立，必共同行為人均已具備侵權行為之要件，且以各行為人故意或過失不法之行為，均係所生損害之共同原因，始克成立，此有最高法院106年台上字第2063號民

事判決。

2.查原告於上開簽約、匯款時，秦啟松、黃純萍、方彥夫為亞太地產之董事，葉寶桐則為監察人。自106年4月25日起，蘇明聰擔任監察人，葉寶桐亦改任董事，為兩造所不爭執（見本院卷三第57頁），且有亞太地產之商工登記公示資料、變更登記表在卷可詳（見本院卷一第69-74、157-161、205-224頁），堪予認定。原告主張被告有詐欺取財、違反銀行法、違反公平交易法之侵權行為，以下分述之。

3.詐欺取財、違反公平交易法部分：

⑴按詐欺固係侵害他人意思自由之一種態樣，惟詐欺必以行為人有使他人陷於錯誤之故意，故意示以不實之事，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之，倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不侔，此有最高法院87年度台上字第548、1195號民事判決意旨可據。又刑法第339條第1項規定：「意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。」此詐欺取財罪，必須被告具有不法所有意圖，且有詐欺犯意，始能構成。原告應負舉證責任，證明被告有上述詐欺故意。又公平交易法第21條第1項規定：「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」依同條第4項，此於事業之服務準用之。

⑵亞太地產之Avix投資案廣告中，雖有記載「開發商保證每年7%回酬」、「110%5年安全退出策略」等語（見本院卷一第39頁、卷二第388-389頁）。但原告提出之亞太地產網站貼文已經說明：「相關辦公設施的出租和管理則是由專業化的租賃管理公司接手的，從而能確保

優質的客戶服務和穩定的租金收入」（見本院卷一第40頁），又原告提出之亞太地產廣告文宣下方亦有說明：「5年後會整棟賣掉」（見本院卷一第39頁），可見亞太地產在招攬時已經說明所謂「7%回酬」是來自租金，「110%5年安全退出策略」則是變賣房屋所得，此項廣告並無虛偽不實、引人錯誤之處，亦非詐欺。

⑶UC公司究竟為何違約，目前並不清楚，該公司有可能是在107年間因財務困難而無法履約，未必是自始就有惡意違約的計畫。目前無證據顯示在被告與FI公司、UC公司有共同詐欺原告以騙取價金之故意。且亞太地產在108年6月間徵求客戶一同委託英國律師向UC公司起訴求償，且亞太地產曾於108年間委託劉偉立律師與UC公司開會討論解決方案，有亞太地產發給客戶的英國Avix商辦法律行動意願調查函、英國Avix商辦案情報告在卷可詳（見本院卷三第113-161頁），被告如故意詐欺原告，應不至於再委請律師與UC公司協商。

⑷另據偵案起訴書記載：「查本件經數度搜索、扣押亞太公司之內部文件資料，均未能查獲被告秦啟松與境外開發商共謀詐欺我國投資人之具體事證，詳言之，被告秦啟松並未在明知境外開發商已倒閉之情形下，仍以自有資金繼續發放投資報酬予投資人，藉此詐欺投資人繼續投資之情事，亦無自行入股境外開發商公司或與之合夥而推銷不動產投資案之情事，至多僅有與境外開發商合作而收取代銷佣金，對於境外開發商之詐欺犯行未必知情」，北檢檢察官因而認定秦啟松之詐欺取財罪嫌不足（見本院卷二第210頁），此亦可供參考。

⑸又偵案起訴書第6頁記載資本額僅有英鎊1元的公司，是另一投資案中的地產開發商Park First Limited（見本院卷二第94頁），並非FI公司，原告以此主張：被告未告知原告FI公司資本額僅有1元，構成詐欺取財之侵權行為等情（見本院卷三第275頁），亦有誤會。

⑹據此，憑現有事證，不能認定被告有何詐欺取財、違反公平交易法之侵權行為，原告據以請求損害賠償，尚屬無據。

4.違反銀行法部分：

⑴按銀行法第29條第1項規定：「非銀行不得經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務；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」。同法第29條之1規定：「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」。此規定旨在保障社會投資大眾之權益，及有效維護經濟金融秩序，故有上開非法吸金行為者，均屬違法行為，倘因此而使人受有損害，即應負侵權行為之損害賠償責任，此有最高法院83年度台上字第684號、91年度台上字第2221號、95年度台上字第2382號、101年度台上字第1598號、103年度台上字第1198號民事判決意旨可據。

⑵上述銀行法第29條之1「以收受存款論」之立法意旨，是鑒於社會上多有利用借款、收受投資、使加入為股東等名義，大量吸收社會資金，以遂行其收受款項之實者，為有效遏止，以保障社會投資大眾之權益及有效維護經濟金融秩序，乃不論自然人或法人，其係以何名目，凡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利息、紅利、股息或其他報酬者，均擬制為銀行法所稱之「收受存款」而加以禁止、處罰。至於提供資金者於提供資金後，猶須提供勞務或履行其他義務（例如：買賣商品、推廣服務等），始能獲取報酬者，倘其所提供之勞務或履行之義務，與所獲得之報酬相當，則該項報酬可認係其提供勞務或履行義務之對價，而非提供資金之對價，此參最高法院10

6年台上字第323號刑事判決意旨即明。

⑶原告經由亞太地產之居間，向FI公司承租系爭商辦，取得租賃權（Leasehold）以後，須將系爭商辦轉租予UC公司，始能收取租金，待5年期滿後，尚須委由FI公司將系爭商辦轉賣他人，始能獲取原買價110％之價金。因此，亞太地產廣告文宣所稱「7％回酬」、「110％5年安全退出策略」（見本院卷一第39頁），是原告轉租的租金所得、以及5年期滿後出賣系爭商辦的價差利得。這些收入看似是原告必須依約將系爭商辦交付UC公司使用、之後並將租賃權（Leasehold）轉售予他人時，始能取得的對價，不是提供資金即可取得的對價。

⑷依據亞太地產之英國Avix商辦法律行動意願調查函附件一記載，系爭商辦附近的辦公室在108年間每平方英尺的年租金平均為英鎊14.76元（見本院卷三第114-120頁），而UC公司於104年承諾的系爭商辦租金是每年3,496.5元，參諸FI公司104年2月10日租約附圖可知，系爭商辦之面積只有74.6平方英尺（見本院卷一第306頁），換算下來，系爭商辦104年間每平方英尺的年租金高達英鎊46.87元，超過當地108年租金行情3倍。又依照英國地政局公開之交易資料，與系爭商辦同一棟「Neville House」之辦公室租賃權（Leasehold）之交易價格，在105年至107年間少則英鎊20,000餘元，多則100,000餘元，大部分價格集中在英鎊40,000元至60,000元間，但到了109年9月25日卻只剩英鎊5,000元，有被告提出、本院依職權查詢之登記資料在卷可詳（見本院卷三第213-222頁），前後不到5年之間，該大樓租賃權（Leasehold）的交易價格已經大幅滑落。據此，原告購買、轉租至今，系爭商辦的租賃權（Leasehold）價格、租金似乎波動甚大，但原因不明。

⑸此外，原告購買租賃權（Leasehold）之價金，是直接匯予FI公司，或是匯予Bird事務所後，再由Bird事務所

轉付予FI公司，業經認定如前，此等價金並非給付予亞太地產或其他被告。依照亞太地產與聯碩公司間合作契約書英國建案附約記載，亞太地產會給付聯碩公司「建商服務費用」，雙方並向客戶平均收取總價2%的買方服務費用（見本院卷三第95-96頁），而秦啟松另於偵訊中所稱：Avix案中亞太公司向開發商收取8%佣金等語（見本院卷二第442、432頁），此外再參酌亞太地產提供的訂金款通知中「匯款期程表」記載「換約」階段金額為「50%+2%亞太服務費」（見本院卷一第47頁），雖可發現亞太地產會同時向建商即FI公司、買方即原告等客戶收取服務費，但不動產仲介業者向交易當事人收取報酬、服務費，實屬平常，亞太地產所收費率雖然略高於國內一般房仲業者，但考量亞太地產從事跨國仲介業務，Avix投資案又是商業投資性質，工作較為複雜，該費率亦非顯不合理，不能以此認定亞太地產與FI公司是共同吸收資金。此外，又沒有充分證據顯示被告與FI公司事先有共謀、或嗣後有朋分犯罪所得，不能認為給付原告予FI公司的金錢就是被告吸收的資金，也不能認定被告有違反銀行法的吸金行為。

⑹據此，原告主張被告有違反銀行法之侵權行為，尚屬無據。秦啟松雖因涉嫌違反銀行法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條之1非法經營銀行業務罪嫌，但這是檢察官適用法律的見解，並不拘束本院。本院仍應本於本件的事證，自行判斷。

5.公司與負責人間之連帶責任：

⑴民法第28條規定：「法人對於其董事或其他有代表權人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責。」又公司法第23條第2項規定：「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責」。

⑵各被告既經本院認定均無侵權行為存在，則原告請求亞

太地產依民法第28條就其董事之侵權行為負連帶責任，請求秦啟松、黃純萍、方彥夫、葉寶桐、羅國錚依公司法第23條第2項與亞太地產連帶負賠償責任，均屬無據。

㈤不當得利之請求：

1.按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」在給付型不當得利，受損人是有意識地並基於一定目的而增加他人財產，如受領人係基於給付關係（給付目的），向受損人受領給付者，該受益與受損之間即可認為係同一原因事實而具有因果關係；又受益人所得利益，倘係經由他人之給付行為而來，則就同一受利益客體，不能同時因非給付方式而取得，而成立非給付型不當得利，此有最高法院104年度台上字第2137號、106年度台上字第239號民事判決意旨可據。

2.查原告於104年1月12日匯予FI公司之英鎊6,295元、於同年1月27日匯予Bird事務所之英鎊44,955元，最終都是為了購買租賃權（Leasehold）而給付予FI公司之價金，或是給付給Bird事務所的服務費用，不是對被告所為的給付。亞太地產雖可向FI公司收取建商服務費用，但這是亞太地產基於與FI公司間的契約所收取，與原告間並無給付關係。又亞太地產雖可向原告收取2%的服務費，但這是基於居間契約約定所收取的報酬，亞太地產既已媒合原告與FI公司締約，即已完成居間服務，具有受領報酬的法律上原因。其他自然人被告更沒有受領原告的給付。因此，原告請求被告返還不當得利，自屬無據。

四、綜上所述，原告依居間契約、民法第184條第1項前段、後段、第184條第2 項、第185條第1項、消費者保護法第7條第3項、民法第28條、第197條第2項、第179條規定，對亞太地產求償；依民法第184條第1項前段、後段、第184條第2項、第185條第1項、公司法第23條第2項、第179條規定，對秦啟松、黃純萍、方彥夫、葉寶桐、羅國錚求償；依民法第184

條第1項前段、後段、第184條第2項、第185條第1項、第197條第2項、第179條規定，對蘇銘聰求償，均無理由，應予駁回。

五、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦喪失依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

民事第三庭　審判長法　官　方祥鴻

法　官　林瑋桓

法　官　王沛元

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　　111　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　顏莉妹