

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第473號

原告 NIU ASSET2017, LLC

兼法定代理人 牛奕蒲

原告 CHIPENG2308, LLC

兼法定代理人 張琦朋

原告 ROCK0712, LLC

兼法定代理人 鄭旻欣

原告 DEREKEASON 00000000, LLC

兼法定代理人 劉政宏

原告 SHAUN 0910, LLC

兼法定代理人 蔡尚達

上十人共同

訴訟代理人 劉偉立律師

共同

複代理人 林銘龍律師

楊承璇律師

陳熙律師

被告 匯亞國際開發股份有限公司

兼法定代理

人 許裕旻

被告 吳英奇

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 上三人共同

04 訴訟代理人 馬偉涵律師

05 郭立寬律師

06 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年2月23日言
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 原告先、備位之訴及假執行之聲請均駁回。

10 訴訟費用由原告負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 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
14 基礎事實同一、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明
16 文。查原告起訴時原聲明為如附表一「原訴之聲明」欄所
17 示，嗣於民國111年11月30日具狀追加NIU ASSET2017, LLC、
18 CHIPENG2308, LLC、ROCK0712, LLC、DEREKEASON 00000000, L
19 LC、SHAUN 0910, LLC為原告，並變更聲明為如附表一「追加
20 後訴之聲明」欄所示，核原告係以其主張上開同一基礎事實
21 而來，對於被告之防禦及訴訟之終結尚無甚妨礙，揆諸前開
22 規定，原告所為訴之變更，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告起訴主張：

25 (一)原告牛奕蒲、張琦朋、鄭旻欣、劉政宏及蔡尚達等5人（下
26 稱原告五人）均為工程師，為前現任同事關係，被告匯亞國
27 際開發股份有限公司（下稱匯亞公司）從事不動產仲介經紀
28 業，被告許裕旻為匯亞公司負責人，負責匯亞公司之所有營
29 運及財務事項；被告吳英奇現為被告匯亞公司之監察人，但
30 吳英奇於105年3月7日起至107年6月7日間係擔任被告匯亞公
31 司之董事，實際上對外負責經營被告匯亞公司之不動產仲介

經紀事業，並經營臉書粉絲專頁「海產先生」招攬匯亞公司之業務，名片亦載明其為匯亞公司之「Operation Director」。被告吳英奇於105年12月間遊說原告五人向美國公司QG PLLC.（下稱QGP公司）購買位於美國佛羅里達州開普科勒爾市（Cape Coral）之土地（下稱系爭土地），並於106年1月間之說明會中，以簡報之方式（下稱系爭簡報），向原告五人保證於購買系爭土地後，每年即可賺取租金之收益，且3年後QGP公司會以原本土地價金之133%買回原告之系爭土地，原告可獲取系爭土地買賣價差之利益。因被告吳英奇之遊說，原告五人委任被告匯亞公司、吳英奇處理向QGP公司購買系爭土地之相關事務，並給付被告匯亞公司委任報酬後，由原告5人分別成立NIU ASSET2017, LLC、CHIPENG2308, LLC、ROCK0712, LLC、DEREKEASON 00000000, LLC、SHAUN 0910, LLC之公司與QGP公司公司簽約（下稱系爭買回契約），且相繼匯入系爭土地買賣價款至被告所提供之QGP公司帳戶（原證8）。

(二)詎原告五人從第3年起即未曾收到租金收益，且原告五人所購買之系爭土地，實際上竟有高額欠稅法拍問題，並無被告所述「美國土地稅僅每年美金3、4百元」、「加購至第4塊土地則免地稅」之稅務條件，且被告等人從未通知原告五人系爭土地有欠稅之情事，亦未曾協助繳納土地稅。原告五人嗣後輾轉得知被告竟於106年2月24日已收到安中法律事務所就系爭買回契約之風險評估報告（下稱系爭評估報告）後，明知系爭買回契約為「高風險」之投資契約，卻蓄意隱瞞此事實，使原告五人陷於錯誤而繼續向QGP公司購買系爭土地。被告宣稱QGP公司將以原本購買土地價金之133%向原告買回系爭土地，惟被告明知QGP公司已於109年遭美國佛羅里達州政府罰以「停業」之處分，卻未告知原告五人，致使原告五人僅能減價出售系爭土地，且未及時通知原告五人可與訴外人黃忠湧併同向QGP公司於美國提起訴訟之事，影響原告權益甚鉅。因被告等人分別有「明知系爭土地有高額地

01 稅，卻宣稱加購土地免地稅」、「隱瞞系爭買回契約為高風
02 險之投資契約」、「明知QGP公司已遭停業處分，卻隱匿QGP
03 公司已無法履行系爭買回契約」之行為（下稱系爭行為），
04 被告並向原告宣稱「每年初租金淨收益7%」、「保證3年租
05 金，每年7%」、「3年期滿保證133%買回」等語，然原告未
06 收到系爭土地第三年之租金，且QGP公司亦未買回土地，致
07 原告五人分別受有如附表二所示之損害。

08 (二)被告之賠償責任

09 1. 被告匯亞公司部分

10 (1)被告之給付不合於委任關係之債之本旨，爰依民法第544
11 條、第227條第1項準用給付不能或準用給付遲延之規定及民
12 法第227條第2項之規定，請求對原告負賠償責任。被告許裕
13 旻為被告匯亞公司之代表人，依法負責被告匯亞公司之所有
14 營運及財務事項，並實際參與匯亞公司所有業務之決策及執
15 行，依民法第28條、公司法第23條第2項及不動產經紀條例
16 （下稱經紀條例）第26條第2項之規定，應與被告匯亞公
17 司、被告吳英奇負連帶責任。

18 (2)被告等人有「明知系爭土地有高額地稅，卻宣稱加購土地免
19 地稅」、「隱瞞QGP公司之買回契約為高風險之投資契
20 約」、「明知QGP公司已遭停業處分，卻隱匿QGP公司已無法
21 履行系爭買回契約」之行為（下稱系爭行為），並向原告宣
22 稱「每年初租金收益7%，保證3年租金，3年期滿保證133%買
23 回」等語，然原告未收到第三年的租金收益，且QGP公司亦
24 未買回土地致原告受有損害，爰依民法第184條第1項、第2
25 項、第185條第1項、第188條第1項之規定，請求對原告五人
26 負連帶賠償責任。

27 (3)被告匯亞公司製作之系爭簡報，宣稱「保證3年租金，每年
28 7%，3年期滿保證133%買回」，然原告五人未曾收到第三年
29 的租金收益，且QGP公司亦未買回土地，廣告內容顯與事實
30 不符，爰依經紀條例第21條第3項之規定，請求對原告五人
31 負連帶賠償責任。

01 2. 被告吳英奇部分，爰依民法第184條第1項、第2項之規定，
02 請求對原告五人負連帶賠償責任。

03 3. 請擇一為有理由之判決。並聲明如附表一「追加後訴之聲明
04 欄」所示。

05 二、被告則以：

06 (一)被告並無原告所稱之系爭行為：

07 1. 被告並無「明知系爭土地有高額稅，卻宣稱加購土地免地稅
08 」之行為，被告吳英奇介紹系爭土地投資案，其賣點就是該
09 區域即將進行供水（含飲用水）及汙水下水道工程等工程，
10 將來可期建屋開發販售，故土地所有權人得數年內工程完工
11 後轉售建商賺取差價獲利。被告吳英奇提供之系爭簡報內
12 容，有明確介紹每年土地稅預計為美金310元至450元之區間
13 （頁碼4），而該區土地稅金也確實大略如此課徵；而簡報中
14 雖有提及優惠大贈送、購買4塊地以上免土地稅等語（頁碼4
15 5），然並未宣稱是地方政府免徵，而隨後有說明是「QGP優
16 惠」（頁碼48），可知被告吳英奇從未謊稱買4塊地以上美國
17 政府可以免徵稅，遑論除原告劉政宏外無人購買4塊以上土
18 地。況簡報檔案中都有完整官方網站連結（頁碼29、53），
19 被告吳英奇就本案投資一切之相關資訊，從未有任何隱瞞。
20 至於原告等人嗣後需繳納負擔之稅金總額雖高於上開介紹土
21 地稅金額，實係因自106年11月開始施工執行UEP(Utility E
22 xtension Project公用事業擴展計畫)（下稱UEP計畫），當
23 地政府併同土地地價稅同時徵收工程受益費，而N2區域之UE
24 P計畫如期開始動工，目前已完成全部開發計畫，故當地政
25 府107年7月31日起該區域開始加徵之工程受益費，作為工程
26 施工財政來源。被告吳英奇係於105年12月至106年3月間將
27 簡報提供予原告等人並進行說明，然當地政府至106年10月
28 開始執行工程契約、107年7月後才開徵工程受益費，是被告
29 吳英奇提供簡報時尚未計算公布工程受益費之金額，自無法
30 具體提供予原告等人。然原告等人是明確受告知且知悉該區
31 域將進行UEP計畫，應可得預見當地政府將會徵收費用。原

01 告與QGP公司之買回契約書中均有明文約定如不動產稅與供
02 水、汙水下水道工程費將會依出售時間按年度比例計算，且
03 於買回時一併附加結算賣方先前已支付之工程受益費，亦足
04 證明原告等人當初早已預見除稅金外將額外支出UEP費用，
05 待將來QGP履行買回時一併結清。

06 2. 被告並無隱瞞QGP公司之系爭買回契約為高風險之投資契
07 約，至於「QGP公司是否可能不履約」，被告無能力也不可能
08 預測或提供評估，蓋被告並非有權閱覽調查QGP公司財報
09 之會計師或市政府主管機關，更未獲原告委託調查其履約能
10 力或意願；被告之職責在於確認本件投資案是否確實有投資
11 價值，及QGP公司提供之契約內容是否與其提供之說明資料
12 一致。本件投資風險為「跨海告QGP而需要支出的費用」或
13 是「土地價值無法彌補先前支付費用及購買成本」。證人劉
14 士傑、蔡文全等人在被告吳英奇之協助下，對於所購買之土
15 地有著相對正確之價值評估，並透過在地可信任仲介人員之
16 協助，均能回收投資金額甚至還賺錢。至於原告等人均稱係
17 賠售出場而蒙受損失，被告不知究竟為何原因，或許因原告
18 等人對本投資案土地失去信心，又遭有心人士趁虛而入、自
19 行處理卻疏於掌握重要資訊，而以較低價格售出，使他人因
20 資訊優勢獲益。本件QGP公司買回契約是沒有其他第三人出
21 來擔任履約保證人，原告等人亦無與被告簽訂保證契約。原
22 告等均有預見QGP公司不履約時，並無其他第三人會出面代
23 為履行，而只能直接對QGP公司訴諸訴訟，或是自行處分所
24 購得之土地，且亦與原告等人採取行動之歷史執跡相符，僅
25 係其自己處理而產生虧損、又不去告QGP公司，才找被告求
26 償。

27 3. 被告並無明知QGP公司已遭停業處分，卻對原告隱匿QGP公司
28 已無法履行系爭買回契約。被告於108年9、10月間獲知QGP
29 公司遲未匯付每年租金及4塊以上土地稅金優惠補貼。被告
30 乃透過菲爾公司協助介紹Cape Coral投資案，並非直接對口
31 QGP公司之代理商，第一時間並不知道QGP公司內部究竟發生

01 何事，僅聽聞QGP公司因未按時繳納規費，故於工商註冊網
02 站顯示inactive，至於QGP公司當時為何未繳納規費、會否
03 或何時將補繳規費，或最終於109年9月25日因未提出年度報
04 告而遭命令停業之原因，均非被告可得知悉。原告等人並未
05 具體舉證被告有何明知QGP公司客觀上已無履約意願或毫無
06 履約能力、卻仍刻意欺瞞原告等人或為QGP公司粉飾其惡意
07 違約之行為，僅憑QGP公司客觀上未履行買回契約之結果，
08 為羅織被告責任，將此強加於被告，自不可採。

09 (二)兩造間就系爭行為並無委任關係，故無從違反民法第535條
10 及第540條。兩造間並無「委託被告調查Cape Coral土地稅
11 金多寡、是否購買土地到一定程度即可免稅（下稱IS查稅金
12 數額任務）或「委託被告調查評估QGP公司提供之買回契約
13 對於原告等人而言是否符合原告等人之風險偏好（下稱調查
14 評估契約風險任務）或「委託被告調查QGP公司營業狀況及
15 履行買回契約意願或能力（下稱調查履約意願能力任務）。
16 被告僅有介紹Cape Coral投資案客觀之可投資性及QGP公司
17 買回契約主要條款，及待原告等人決定投資後，協助原告等
18 人填寫美國設立公司資料、稅籍資料(W7文件)、陪同協助
19 進行公司設立身分查核之視訊確認程序、向訴外人黃忠湧領
20 取QGP契約文件供原告五人簽署後再交給黃忠湧統一回報QGP
21 公司、將設立公司資料及稅籍資料寄往美國、協助傳送QGP
22 租金收益暨稅金補助聲明書等行政流程，並就上開協助事項
23 收取對價之費用。是以，被告所受託者，實乃協助辦理上開
24 事項並收取對應費用，而非原告等人所稱綜整注意管理一切
25 QGP履約事務或QGP公司不履約後之爭議處理。原告既未舉證
26 兩造間有就上開事項成立委任契約，被告即無依委任契約而
27 有詳盡調查說明之注意義務，自不得徒以被告有上述行為而
28 主張被告有履行受任義務有過失、而須負擔損害賠償責任。
29 兩造間就上述行為既並無委任關係，故無從違反民法第535
30 條及第540條。又縱使被告有系爭行為，然原告既未舉證兩
31 造間有就「委託被告調查CapeCoral土地稅金多寡、是否購

買土地到一定程度即可免稅」或「委託被告調查評估QGP公司
提供之買回契約對於原告等人而言是否符合原告等人之風
險偏好」或「委託被告調查QGP公司營業狀況及履行買回契
約意願或能力」等事項成立委任契約，即無依委任契約而有
詳盡調查說明之注意義務，自不得徒以被告有系爭行為而主
張被告有履行受任義務有過失、而須負擔損害賠償。

(三)原告主張被告應依民法第544條、第227條第1項、第2項，對
原告負賠償責任，無理由。縱認兩造間就調查稅金數額任
務、調查評估契約風險任務、調查履約意願能力任務均有成
立委任關係，且被告也有系爭行為，然因原告就該損害與被
告違反個別委任義務間有何相當因果關係為證明，自不能認
為其主張有據。且被告早於108年11月及QGP履約有狀況之
初，即安排原告等人與菲爾公司了解狀況並建立直接聯繫管
道，並無任何隱瞞，QGP公司乃至109年9月25日始遭命令停
業。綜上，被告吳英奇介紹建議原告等人購買之系爭土地，
確實已於109年9月14日起得接管供水(含飲用水)及汙水下水
道設施系統，已達客觀上足以使用收益之建地，價值確實明
顯上漲，應認客觀上原告等並不因支出較其主張認知金額更
高之UEP費用、未能釐清自己風險偏好是否符合本件投資
案、未能第一時間知悉QGP公司不履約等原因，而有蒙受損
害，故不得請求被告賠償。

(四)被告並非QGP公司之控制公司，亦非QGP公司之主要股東，無
法預知或控制QGP公司之行動或履約意願；至於QGP公司於發
給原告之STATEMENT中所載之定期租金收益，乃存在於原告
設立之美國公司與QGP公司間，除非原告能證明該不給付租
金之結果為被告明知而猶任其發生、或為被告所促成，否則
基於債之相對性關係，自不能謂被告有何應負擔損害賠償責
任之侵權行為。原告主張被告謊稱土地免稅且未告知尚有UE
P費用、致其額外繳納UEP費用及避免被拍賣之費用；惟原告
明知其所設立之美國公司是購買UEP公共工程區域土地，則
其所設立之美國公司乃依美國當地法令繳納UEP規費，蓋其

01 土地因公共工程或有價值增加之利益，故付擔合理之規費，
02 此一結果是否能謂「損害」？至於其如因欠稅欲免受拍賣而
03 有額外付款之必要，亦與被告有無告知UEP尚需負擔規費無
04 關，因為該款項是因為「沒繳稅」而產生的客觀結果，跟被
05 告有沒有隱瞞尚有UEP費用需繳納，沒有任何必然關聯，自
06 無因果關係可言。至於原告等人減價出售之結果，更與系爭
07 行為毫無關聯。原告主張之損害，均與系爭行為無相當因果
08 關係，蓋參照其他投資人如證人劉士傑、蔡文全亦面臨QGP
09 公司不履約之狀況，但彼等均未選擇賤價出售土地、反而在
10 正確評估下可以回收獲益出場，即無此等損害發生，並參諸
11 相關事證，可知原告等人之投資虧損均非被告吳英奇行為所
12 致。如被告吳英奇並無侵權行為責任，被告匯亞公司亦無選
13 任監督過失連帶責任。

14 (五)被告吳英奇提供之系爭簡報僅係介紹QGP公司提出之契約將
15 包括承諾給付3年租金、每年7%、3年期滿將以購買價133%金
16 額買回之契約條件，而這些條件均於系爭買回契約中載明，
17 原告亦自承有收到過租金、證人蔡文全等人亦稱有收到2年
18 租金等語，是被告吳英奇並無提供不實訊息，自無違反不動
19 產經紀業管理條例第21條第3項之行為。又民法第184條第2
20 項侵權行為責任之成立，仍應以致生他人損害為前提要件。
21 原告設立之公司購買土地因進行UEP工程通過而須繳納工程
22 受益費，乃係因美國政府之徵收行為，且與此同時享有土地
23 價值上漲之利益，自不能徒以「支付該筆費用」而片面認定
24 受有損害。而依約履行給付租金，乃QGP公司與原告設立美
25 國公司間之契約義務，而QGP公司於被告106年介紹投資案直
26 至108年之前均正常履約營運，被告根本無從預見或影響QGP
27 後續是否履約，是原告設立美國公司未依約取得租金，乃QG
28 P公司未履行契約所致，與被告吳英奇提供原告的系爭簡報
29 記載內容根本無涉。不論不動產經紀業管理條例第21條第3
30 項是否屬於民法第184條第2項保護他人之法律，因本件原告
31 主張之損害，姑且不論該損害是否存在，其發生原因非基於

01 被告提供給原告的系爭簡報載明「保證3年租金，每年7%，3
02 年期滿保證133%買回」之內容所生，無相當因果關係可言，
03 自不能令被告負侵權行為損害賠償責任等語置辯。並聲明：
04 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2. 願供擔保請准免為
05 假執行。

06 三、兩造不爭執之事實

07 (一)系爭簡報由被告吳英奇製作並向原告進行說明。（本院卷(一)
08 第311-312頁）

09 (二)被告吳英奇提供原告之系爭簡報載明「每年初租金收益7%，
10 保證3年租金，每年7%，3年期滿保證133%買回」之內容。
11 （本院卷(二)第264頁）

12 四、本件爭點為：

13 (一)被告就系爭買回契約有無「明知CapeCoral土地有高額稅，
14 卻宣稱加購土地免地稅」、「隱瞞QGP公司之系爭買回契約
15 為高風險之投資契約」、「明知QGP公司已遭停業處分，卻
16 對原告隱匿QGP公司已無法履行系爭買回契約」等行為？

17 (二)被告是否違反民法第535條及第540 條之注意及報告之義
18 務？原告主張被告應依第544條、民法第227條第1項、第2
19 項，對原告負賠償責任有無理由？

20 (三)被告是否構成民法第184條第1項後段以背於善良風俗之方
21 法，致使原告五人受有額外負擔土地稅金、稅契拍賣費用、
22 未收到之租金收益以及土地減價出售之損害，而應依第185
23 條、第188條連帶負損害賠償責任？

24 (四)被告吳英奇提供給原告的PDF 文件載明「保證3年租金，每
25 年7%，3年期滿保證133%買回」之內容，原告主張不動產經
26 紀業管理條例第21條第3項為保護第三人之法律，被告應依
27 民法第184條第2項，對原告五人負連帶賠償責任有無理由？

28 五、法院之認定

29 (一)被告就系爭買回契約有無「明知CapeCoral土地有高額稅，
30 卻宣稱加購土地免地稅」、「隱瞞QGP公司之系爭買回契約
31 為高風險之投資契約」、「明知QGP公司已遭停業處分，卻

對原告隱匿QGP公司已無法履行系爭買回契約」等行為？

1. 被告有無「明知CapeCoral土地有高額稅，卻宣稱加購土地免地稅」之事實部分：

查被告所提出之系爭簡報有關購買系爭土地之土地稅之記載內容有「美國土地稅/\$美金310~450/年」、「4塊土地以上/地稅/免」、「投資四塊地/土地稅/QGP優惠」等欄位之記載無誤(本院卷(一)第121、124頁)，顯見被告已明確告知原告購買系爭土地之土地稅稅額為何，亦有告知原告若投資至第四塊地之土地稅可由QGP公司優惠而免繳納之內容無誤。原告雖以106、107、108年所繳納之稅金及費用總額高於系爭簡報所介紹土地稅金額，故認受有如附表二「額外負擔土地稅金之損害」欄位所示之損害，被告則以原告後續所繳納之費用包含土地改良之UEP規費並非僅為土地稅等語置辯，並提出系爭買回契約影本、宣傳影片檔案光碟、QGP聲明書、簡報檔書面資料、網頁資料等件在卷為證(本院卷(一)第379-560頁、卷(二)第167-181頁)。觀以系爭買回契約第8條確有約定：「8.1. “買方(Buyer，即QGP公司)”應承擔任何徵收款的風險，包括安裝自來水/下水道灌溉設施的徵收款。如此等徵收款確定徵收，除土地買回價金外，“買方(Buyer)”應在在行使土地買回時支付剩餘的費用及成本，如此才能視為“賣方(Seller，即原告)”在過戶時已獲得全部的土地買回價金。」、「8.3在本土地買回合約簽署後課徵徵收款，不應使本合約失效，但“買方(Buyer)”應依照以上第8.1條承擔風險。」(本院卷(一)第451頁)，足認原告應可知悉系爭買回契約簽訂後，可能有下水道設施相關之款項需徵收，僅依系爭買回契約之約定，下水道設施相關之款項，應由QGP公司最終向原告買回系爭土地時，由QGP公司負擔，自難認原告就UEP之費用全然不知。又系爭土地確實有進行相關工程及徵收UEP之費用等情，業據被告提出Cape Coral市政府之網頁資料(本院卷(二)第167-181頁)在卷為憑，並經同樣購買系爭土地並與QGP公司簽約之證人蔡文全到庭

證稱：「（105年12月買的4塊地都是有預計下水道工程？）是。」、「（106年12月買的土地有下水道工程嗎？）有，但是會比較晚。」等語（本院卷(二)第215-216頁），是依證人蔡文全前揭證述可知，系爭土地確實有下水道之開發工程，足認被告所辯原告所繳納之費用有包含下水道設施相關之土地改良費等語應屬可採。又依系爭簡報之意旨應僅有購買之第四塊土地之土地稅享有QGP優惠之利益，而原告張琦朋、鄭旻欣及蔡尚達均未購買至第4塊土地，此有原告所提附表在卷可參(本院卷(一)第31頁)，自難認原告張琦朋、鄭旻欣及蔡尚達受有因未享有第四塊土地土地稅優惠之損害，而原告牛奕蒲、劉政宏既主張於106年即已各自支付購買4塊土地及6塊土地之價金，是原告牛奕蒲、劉政宏於106年起支付土地稅時，應已知悉所購買之第四塊土地之土地稅享有QGP之優惠，原告若認所繳納之土地稅未受有QGP土地稅之優惠，自無繼續繳納107年及108年土地稅之可能，綜上，堪認原告亦應知悉於106、107、108年所繳納之費用，除土地稅外，應包含系爭土地之其他相關費用，再參以證人劉士傑到庭證稱：「（有無繳納過投資購買美國Cape Coral土地之稅捐或工程受益費？）在QGP 倒之前稅跟費都是由QGP 付，QGP 倒閉之後，土地所有權是我，所有的稅費跟工程受益費都是我付的。」等語（本院卷(二)第224頁），足認QGP公司於簽訂系爭買回契約後，應有給付系爭土地之相關稅捐及工程受益費，投資系爭土地之投資人，應係在QGP公司不履約或停業後，始開始給付系爭土地之相關稅捐及工程受益費，故被告以系爭簡報向原告說明時，應無原告所稱「明知Cape Coral土地有高額稅，卻宣稱加購土地免地稅」之告知不實情事。

2. 被告有無「隱瞞QGP公司之系爭買回契約為高風險之投資契約」之事實部分：

原告雖主張被告於106年2月24日即知悉系爭評估報告，卻隱瞞原告系爭買回契約為高風險之投資契約等語，並提出系爭

01 評估報告、電腦畫面及對話記錄翻拍照片為證(本院卷(一)第1
02 81-190頁、本院卷(二)第151-154頁)。查系爭評估報告對於賣
03 回方之風險分析內容僅提及「本件在買回方支付第一筆金額
04 後即啟動買回契約，會提高認定投資人目的並不在取得土地
05 所有權也無意取得開發權益之風險，進而，此種涉及僅求高
06 額收益目的之設計，會提高本件被認定係提供高利投資而涉
07 募資等在台管制法令風險」等語(本院卷(一)第184-185頁)，
08 是系爭評估報告僅稱系爭買回契約有可能提高管制法令之風
09 險，惟並未直指系爭買回契約即為投資收益高風險之投資契
10 約，自難認原告前揭所稱可採。又參以被告知悉系爭評估報
11 告之時間應為106年2月間，此有系爭報告發文日期為106年2
12 月24日可參(本院卷(一)第181頁)，而原告劉正宏自被告吳英
13 奇收取系爭評估報告之時間則為106年3月1日，亦有電腦翻
14 拍畫面附卷可稽(本院卷(二)第151頁)，自難認被告有何隱瞞
15 系爭評估報告之情事，是原告主張被告有「隱瞞QGP公司之
16 系爭買回契約為高風險之投資契約」之事實應屬無據。

17 3.被告有無「明知QGP公司已遭停業處分，卻對原告隱匿QGP公
18 司已無法履行系爭買回契約」之事實部分：

19 原告主張被告明知QGP公司於109年遭停業處分，卻未告知原
20 告，亦未及時通知原告可與訴外人黃忠湧併同向QGP公司於
21 美國提起訴訟，使原告僅能減價出售系爭土地而受有損害等
22 語，並提出網頁資料、LINE對話紀錄為憑(本院卷(一)第195-
23 197頁、第293-299頁)，被告則辯以並未隱瞞原告QGP公司
24 就系爭買回契約已無履約意願或能力等語，查原告所提之上
25 開網頁資料僅能證明QGP公司於109年9月25日有遭停業之處
26 分，又LINE對話記錄則為原告與訴外人黃忠湧之對話，對話
27 中亦未提及被告有明知QGP公司於109年遭停業處分，或隱匿
28 QGP公司無法履行系爭買回契約之內容，自難以QGP公司於10
29 9年9月25日遭停業處分之事實，遽認被告有向原告隱匿QGP
30 公司無法履行系爭買回契約之事實存在，故原告上開所稱應
31 無足取。

01 (二)被告是否違反民法第535條及第540條之注意及被告義務？原
02 告主張被告應依第544條、民法第227條，對原告負賠償責任
03 有無理由？

04 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
05 允為處理之契約；受任人之權限，依委任契約之訂定；未訂
06 定者，依其委任事務之性質定之。委任人得指定一項或數項
07 事務而為特別委任，或就一切事務，而為概括委任；受任人
08 處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同
09 一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受
10 任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止
11 時，應明確報告其顛末，民法第528條、第532條、第535
12 條、第540條分別定有明文。是當事人間締結委任契約者，
13 就委託他方處理事務、他方允為處理事務之內容為何應為具
14 體約定，就處理事務有無指示、受任人處理事務是否受有報
15 酬，亦應達成意思表示合致，否則無從依當事人委任契約之
16 內容定當事人間之權利義務關係。次按受任人因處理委任事
17 務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第54
18 4條定有明文，又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全
19 給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其
20 權利，則為同法第227條第1項所明定。又經紀業因經紀人員
21 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，
22 該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，經紀條例第26條第
23 2項亦有明文。

24 2.本件原告主張兩造有委任契約之關係存在，惟經被告否認在
25 卷，經查，被告吳英奇有向原告就系爭土地之投資以系爭簡
26 報之內容進行說明為兩造所不爭執，而原告經被告吳英奇為
27 系爭簡報之說明後，始透過被告匯亞公司、吳英奇之協助而
28 簽訂系爭買回契約，原告並支付報酬與被告匯亞公司等情，
29 亦有客戶資訊表、信用卡對帳單、交易明細、匯款記錄等件
30 附卷可稽（本院卷(一)第161-177頁），足認原告與被告匯亞
31 公司應有就購買系爭土地之事宜成立委任關係無誤。至原告

主張被告有系爭行為故有違反民法第535條及第540條之注意及報告義務，然被告應無系爭行為等情，均已如前開五、(一)所述，自難認原告主張被告有違反民法第535條及第540條之告知及注意之義務及構成民法第227條不完全給付等情可採。至原告另以被告向原告宣稱「保證3年租金，每年7%，3年期滿保證133%買回」等語，違反民法第535條及第540條之注意義務及報告義務部分（本院卷(一)第161-177頁），被告則辯以上開內容為原告與QGP之契約關係，原告不得向被告主張，並提出聲明書（本院卷(一)第459-471頁）附卷可參。查依原告主張與被告匯亞公司間成立委任關係之意旨，被告匯亞公司係受原告委任處理有關購買系爭土地之事宜，該委任事務本質上尚難認定包含被告有為系爭買回契約保證之法律關係存在，且依原告所提之系爭簡報內容，亦無從認定原告與被告匯亞公司之委任關係中，就系爭買回契約「有3年租金，每年7%，3年期滿保證133%買回」之條件履行，被告需負何種內容之注意或報告義務，亦無從得知原告與被告匯亞公司就被告之注意及報告義務有達成合意，故實無從認定於QGP公司未履行系爭買回契約之「有3年租金，每年7%，3年期滿保證133%買回」之條件時，被告有何違反善良管理人之注意義務或未盡報告義務之情事，原告主張被告應依民法第544條、經紀條例第26條第2項等規定連帶負損害賠償責任，仍屬無據。綜上所述，原告主張被告被告匯亞公司、許裕旻、吳英奇應依第544條、民法第227條，民法第28條、公司法第23條第2項及經紀條例第26條第2項之規定，對原告負連帶損害賠償責任等語，均無可採。

(三)被告是否構成民法第184條第1項後段以背於善良風俗之方法，致使原告受有額外負擔土地稅金、稅契拍賣費用、未收到之租金收益以及土地減價出售之損害，而應依第185條、第188條連帶負損害賠償任？

查被告應無原告所指上開(一)所示之行為，均已如前所述，至原告另主張被告有向原告宣稱投資系爭土地「保證3年租

01 金，每年7%，3年期滿保證133%買回」等語，然原告自第3年
02 起始未收取資金，QGP公司於3年期滿亦未依約買回，使原告
03 受有如附表二欄位所示之損害，故被告構成民法第184條第1
04 項後段以背於善良風俗之方法使原告受有損害等語。惟查兩
05 造雖不爭執被告吳英奇提供原告之系爭簡報載明「每年初租
06 金收益7%，保證3年租金，每年7%，3年期滿保證133%買回」
07 之內容，然原告亦自承係自第3年起始未收到系爭土地之租
08 金，顯見原告投資系爭土地後，第1年及第2年應有依系爭買
09 回契約收取租金無誤，難認被告吳英奇所告知之租金收益內
10 容全然不實而構成背於善良風俗之方法。且原告與QGP公司
11 簽立之系爭買回契約第1條中段確實約定：「…本土地買回
12 價金乃是以買方（Buyer）支付給賣方（Seller）的最初購買
13 價金之133.33%為依據。…」等語（本院卷(一)第447頁），自
14 難認被告吳英奇向原告就系爭買回契約有關「3年期滿保證1
15 33%買回」之說明有何不實或背於善良風俗之處。原告未舉
16 證證明原告與被告匯亞公司間之委任關係中，曾約定被告就
17 系爭買回契約之履行亦同負履行之責任，是就系爭買回契約
18 是否完整依約履行，仍應由原告依系爭買回契約向QGP公司
19 主張，自難以系爭買回契約之履行結果逕認被告就系爭買回
20 契約之說明構成背於善良風俗之方法或被告有侵害原告之財
21 產權而構成侵權行為。故原告主張被告之行為構成民法第18
22 4條第1項之情形，使原告受有損害，而應依第185條、第188
23 條連帶負損害賠償責任云云，應屬無據。

24 (四)原告主張被告吳英奇提供給原告之系爭簡報載明「保證3年
25 租金，每年7%，3年期滿保證133%買回」之內容構成廣告不
26 實，並主張經紀條例第21條第3項為保護第三人之法律，被
27 告應依民法第184條第2項，對原告負連帶賠償責任有無理
28 由？

29 按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任；經紀
30 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
31 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，經紀

01 條例第21條第3項、第26條第2項定有明文。原告主張被告所
02 提供之系爭簡報所載「保證3年租金，每年7%，3年期滿保證
03 133%買回」之內容屬廣告，與事實不符，故違反經紀條例第
04 21條第3項規定，被告匯亞公司與被告吳英奇應依同法第26
05 條第2項規定，負連帶賠償責任，被告許裕旻應依民法第28
06 條、公司法第23條第2項與被告匯亞公司負連帶賠償責任云
07 云（本院卷(一)第16至17頁）。惟查爭簡報所載「保證3年租
08 金，每年7%，3年期滿保證133%買回」之內容並非完全與事
09 實不實，已如前五、(三)所述，且同樣購買系爭土地並與QGP
10 公司簽約之證人蔡文全到庭證稱：「匯亞公司在說明會有說
11 Cape Coral的發展情形非常好，會有增值的潛力，是吳英奇
12 說的。當時有說明買了土地後，QGP公司會付租金給投資
13 人，跟QGP定三年的合約。」、「105年12月買的四塊土地收
14 到兩年的租金。106年12月買的兩塊土地收到一年租金。之
15 後105年那批土地的第三年跟106年那批土地的第二年的租金
16 都沒有收到」、「是在108年10月時知道QGP不履約買了。」
17 等語（本院卷(二)第216-217頁），是依證人蔡文全之證述可
18 知，投資系爭土地與QGP公司訂立3年合約，約定由QGP公司
19 給付租金，是被告吳英奇就系爭簡報所說明之「3年租金，
20 每年7%」內容，核與原告及證人蔡文全實際與QGP公司所簽
21 立系爭買回契約之內容並無不符之處，且證人蔡文全亦證稱
22 QGP公司係於108年間始未給付第三年之租金及未履行買回系
23 爭土地之義務，亦與原告所稱之情節大致相符，足認有關
24 「3年期滿保證133%買回」之條件，確有訂立於系爭買回契
25 約中，惟QGP公司於108年間始未依系爭買回契約之約定於第
26 三年買回系爭土地，惟有關係爭買回契約是否有履行，應屬
27 系爭買回契約雙方當事人即原告與QGP公司之契約權利與義
28 務關係，被告既僅受原告處理購買系爭土地之事宜，尚難僅
29 因QGP公司於108年未依約給付第三年之租金及買回系爭土地
30 等情，即認被告匯亞公司就系爭簡報之說明不實而違反經紀
31 條例第21條第3項而應負損害賠償責任。故原告主張被告違

反經紀條例第21條第3項，應依民法第184條第2項、第185條、第188條、經紀條例第26條第2項，對原告負連帶賠償責任，亦無理由。

六、綜上所述，原告依民第28條、第184條、第185條、第188條、第544條、民法第227條、公司法第23條第2項、經紀條例第21條第3項、第26條第2項等規定，請求被告給付如附表一「追加後訴之聲明欄」先位聲明及備位聲明所示之金額及利息等語，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

民事第八庭 法 官 陳宣每

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 112 年 4 月 21 日

書記官 連晨宇

附表一

原訴之聲明	追加後訴之聲明	
(一)被告應連帶給付原告牛奕蒲3,035,652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)被告應連帶給付原告張琦朋2,651,422元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，	先位聲明 (一)被告應連帶給付原告牛奕蒲3,035,652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)被告應連帶給付原告張琦朋2,651,422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；	備位聲明 (一)被告應連帶給付原告NIU ASSET2017, LLC 3,035,652元，及自民事陳報狀暨準備(六)狀繕本送達被告之翌日起至清償日為止，按年息5%計算之利息； (二)被告應連帶給付原告CHIPENG 2308, LLC 2,651,422元，及自民事陳

01

按年息5%計算之利息； (三)被告應連帶給付原告鄭旻欣2,811,574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； (四)被告應連帶給付原告劉政宏4,857,709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； (五)被告應連帶給付原告蔡尚達1,531,673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； (六)訴訟費用由被告連帶負擔。	(三)被告應連帶給付原告鄭旻欣2,811,574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； (四)被告應連帶給付原告劉政宏4,857,709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； (五)被告應連帶給付原告蔡尚達1,531,673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； (六)訴訟費用由被告連帶負擔。	報狀暨準備(六)狀繕本送達被告之翌日起至清償日為止，按年息5%計算之利息； (三)被告應連帶給付原告ROCK0712, LLC 2,811,574元，及自民事陳報狀暨準備(六)狀繕本送達被告之翌日起至清償日為止，按年息5%計算之利息； (四)被告應連帶給付原告DEREKEASON 00000000, LLC 4,857,709元，及自民事陳報狀暨準備(六)狀繕本送達被告之翌日起至清償日為止，按年息5%計算之利息； (五)被告應連帶給付原告SHAUN 0910, LLC 1,531,673元，及自民事陳報狀暨準備(六)狀繕本送達被告之翌日起至清償日為止，按年息5%計算之利息； (六)訴訟費用由被告連帶負擔。 (七)如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。
--	---	--

02

附表二

03

編號	姓名	美國有限公司名稱	土地減價出售(美金)	額外負擔土地稅金(美金)	租金收益之損害及土地契稅拍賣之費用(美金)	總計(美金)	換算新臺幣(以28.205換算)
1	牛奕蒲	NIU AS SET2017, LLC	69,375.07 【計算式：(28,300+50,700+23,000)×133%-66284.93=69,375.07】	30,699.09 (計算式：1,846.9+9,599.04+9,660.54+9,592.61=30,699.09)	7,554 (計算式：729+6,825=7,554)	107,628.16	3,035,652
2	張琦朋	CHIPEN G2308, LLC	67,534.5 【計算式：(48,650+23,000)×133%-27,760=67,534.5】	20,829.88 (計算式：780.98+10,019.36+10,029.54=20,829.88)	5,641 (計算式：671+4,970=5,641)	94,005.38	2,651,422

(續上頁)

01

			534.5】	9.88)			
3	鄭旻欣	ROCK0712, LLC	76,394.5 【計算式：(57,650+23,000)×133%−30,870=76,394.5】	17,689.03 (計算式：1,140.54+7,247.57+6,438.28+2,862.64=17,689.03)	5,600	99,683.53	2,811,574
4	劉政宏	DEREKEASON 0000000, LLC	100,154.5 【計算式：163,650×133%−117,500=100,154.5】	54,331.13 (計算式：2,723.11+17,959.36+18,389.76+14,982.25+276.65=54,331.13)	17,743	172,228.63	4,857,709
5	蔡尚達	SHAUN0910, LLC	30,336.5 【計算式：51,650×133%−38,358=30,336.5】	19,599 (計算式：859+6,287+6,259+6,194=19,599)	4,369.5 (計算式：45.5+708.5+3,615.5=4,369.5)	54,305.00	1,531,673