

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度金字第128號

原告 王菡亭

盧業芬（兼沈約禮之承當訴訟人）

共同

訴訟代理人 邱雅郡律師

被告 台灣搜房股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 楊建傑

廖秀敏

廖士賢

共同

訴訟代理人 陳憲政律師

複代理人 陳孟緯律師

上列當事人間因違反銀行法案件，經原告於刑事訴訟程序（本院109年度金重訴字第41號、111年度金易字第3號）提起附帶民事訴訟，請求侵權行為損害賠償，經刑事庭移送前來（本院109年度重附民字第99號），本院於民國114年8月19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、程序方面

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意者，得聲請代移

轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254 條第1 項、第2 項前段定有明文。本件前原告沈約禮（下逕稱沈約禮）主張其與原告盧業芬（下與原告王菡亭合稱本件原告；與沈約禮合稱原告沈約禮等3 人）就如附表編號1 所示經由被告楊建傑、廖秀敏、廖士賢（下稱被告楊建傑等3 人），及被告楊建傑任負責人之被告台灣搜房股份有限公司（下稱被告公司，與被告楊建傑等3 人合稱本件被告）引入之投資案（下稱Q 學院投資案），對本件被告具有契約及侵權行為損害賠償責任，嗣於訴訟繫屬中將該等債權讓與予原告盧業芬（見本院卷一第69頁），原告盧業芬並聲明承受訴訟，被告也不再爭執（見本院卷一第44頁；本院卷三第398 頁），應屬同意之意，是沈約禮自己脫離本件訴訟繫屬，合先敘明。

二、第按訴狀送達後，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，此觀民事訴訟法第255 條第1 項第2 款至第3 款規定自明。查本件原告原起訴請求：(一)被告應連帶給付原告王菡亭新臺幣（下未標明幣別者同）701 萬9,542 元及自支付命令聲請狀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沈約禮、盧業芬221 萬2,471 元及自支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行（本院109 年度重附民字第99號卷，下稱重附民卷，第7 頁）。嗣除原告沈約禮就其訴訟標的法律關係即Q 學院投資案債權債務關係移轉予原告盧業芬而由原告盧業芬承當訴訟外，本件原告另扣除部分收益及變更匯率基礎，最終聲明更為：(一)被告楊建傑等3 人應連帶給付原告王菡亭555 萬9,524 元及自送達最後一名被告刑事附帶民事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)本件被告應連帶給付原告王菡亭555 萬9,524 元及自送達最後一名被告刑事附帶民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)第1 項及第2 項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，免除給付

01 義務；(四)被告楊建傑等3 人應連帶給付原告盧業芬225 萬79
02 5 元及自送達最後一名被告刑事附帶民事起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止按年息5%計算之利息；(五)本件被告應連帶給
04 付原告盧業芬225 萬795 元及自送達最後一名被告刑事附帶
05 民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息
06 ；(六)第4 項及第5 項所命給付，如任一被告已為給付，其被
07 告於該給付範圍內，免除給付義務；(七)本件原告願供擔保請
08 准宣告假執行（本院卷二第361 頁至第363 頁），核屬減縮
09 或擴張應受判決事項之聲明，揆之首開規定，自應准許。

10 貳、實體方面

11 一、本件原告主張：

12 (一)被告楊建傑、廖秀敏、廖士賢分別為被告公司負責人（總經
13 理）、執行長與協理，均推行、參與被告公司決策，其中被
14 告楊建傑、廖秀敏負責接洽境外不動產商品並將投資方案引
15 進銷售，並製作、規劃文宣與說明會，被告廖士賢負責管理
16 業務部門等主管事項，指示業務員在臉書等社群軟體上張貼
17 廣告邀集不特定人參與說明會，並將潛在客戶分配予各業務
18 員接洽、推介各該投資案件。伊等明知非經主管機關許可，
19 不得經營銀行業務，亦不得以借款、投資或加入股東等名義
20 向不特定多數人收取款項、資金，給付與本金顯不相當之紅
21 利、利息、股息、報酬，竟共同基於非法收受存款之犯意聯
22 絡，透過網路廣告及召開投資說明會等方式，以被告公司名
23 義宣傳海外炒房可獲高收益，對外向含原告沈約禮等3 人在
24 內之不特定多數人推廣投資方案並指示所屬業務員宣稱配合
25 之境外開發商（下稱開發商）均係嚴選過之大型建商或上市
26 公司，買賣價金也全匯入律師履約保證帳戶，交易絕對安全
27 ，甚強調可獲取一定租金收益（保息），進而招攬投資人投
28 入資金後由開發商或管理公司簽訂融資性質之英文版複式契
29 約（以「租賃權買賣主約」、「租賃附約」、「轉租附約」
30 、「買回選擇權附約」等為架構），被告楊建傑等3 人因此
31 利用被告公司吸收資金（含投資本金、律師費、服務費等）

01 、2%買方服務費後，再與開發商朋分並賺取賣方服務費作為
02 伊等所得。

03 (二)其中如附表各編號所示租賃權投資案（下合稱系爭投資案）
04 ，系爭投資案開發商（下稱系爭開發商）不僅給予如附表各
05 編號方案所示保證租金收益，如附表編號3 所示投資案（下
06 稱Park First投資案）尚得於第5 年行使保本機制即以書面
07 通知原賣方以原價買回而再獲利25%、淨回報率/ 成長率達
08 185%；如附表編號2 所示投資案（下稱IBIS投資案）也得於
09 第4 年行使保本機制由原賣方以投資額溢價9%買回，平均前
10 3 年每年淨回報率11%；Q 學院投資案於約定5 年期間後尚
11 能保有收益6%至8%等，較諸同時期我國金融機構公告1 年期
12 定存利率約僅1%至1.35% 高於數倍之多，倘行使買回權更等
13 同於購買該等租賃權滿數年後即得取回投資本金，足使社會
14 大眾難以抗拒、低估風險程度，參與投資僅為求於約定期間
15 內取得高於我國金融機構定存利率數倍收益，並非以取得如
16 附表各編號所示投資標的（下合稱系爭投資標的）租賃業權
17 為目的，也不在乎系爭投資案後續發展，是該等租金收益與
18 本金顯不相當，應成立銀行法第29條之1、第125 條違法吸
19 金犯行。本件原告不諳英文，仍受訴外人即被告公司業務詹
20 承隆介紹、被告公司所為宣傳廣告，與被告公司成立居間契
21 約並分別與系爭開發商成立買賣契約如下：

22 1.原告王菡亭為購入G535及G5362 車位與Unit12房間租賃業權
23 ，匯款如附表編號2、3 所示英鎊予Hotel Options(Lymm
24) Limited、Park First Limited開發商（下各稱H0開發商
25 、PF開發商；各4 萬9,600 英鎊、9 萬2,000 英鎊），並匯
26 款1,800 英鎊、4 萬8,000 元仲介服務費予被告公司，以斯
27 時新臺幣與英鎊匯率50比1 計算後共支出712 萬8,000 元。
28 其後被告公司為換取原告王菡亭信任系爭投資案有穩定收入
29 ，陸續於民國（下未標明紀元者同）103 年12月18日、104
30 年2 月24日、同年4 月1 日、同年6 月2 日、同年9 月4 日
31 、同年12月7 日、同年12月30日、105 年3 月9 日、同年6

01 月2 日、同年9 月2 日、同年12月5 日、106 年3 月7 日、
02 同年6 月2 日、同年9 月13日、107 年6 月12日、同年7 月
03 10日、同年8 月24日、同年12月7 日及108 年8 月19日給付
04 租金收入名義之金錢，合計31,369.52 英鎊、相當於156 萬
05 8,476 元，惟此後即未再收受任何約定之租金，扣除前述租
06 金收入後，其實受有555 萬9,524 元之損害。

07 2.沈約禮、原告盧業芬為購入Unit334 宿舍租賃權，匯款如附
08 表編號1 所示英鎊予Pinnacle Student Developments(
09 Liverpool) limited開發商（下稱PSD 開發商；共4 萬5,01
10 5.9 英鎊），並匯款1,159.9 英鎊仲介服務費予被告公司，
11 以匯率50比1 計算後共支出225 萬795 元。詎嗣Unit334 宿
12 舍所在之Q 學院始終未能完工，遑論任何租金，其等因而受
13 有225 萬795 元損害，沈約禮亦將其債權讓與原告盧業芬。

14 (三)系爭開發商迄今僅給付前述租金，也無意買回該等標的，益
15 見被告楊建傑等3 人製作與事實不符之廣告內容。以宣傳DM
16 、不動產說明書等文件欺騙原告沈約禮等3 人參與投資而收
17 取各種名目款項，再給付顯不相當報酬，使其等受有損害而
18 致被告公司獲利，已違反銀行法第29條之1 、不動產經紀業
19 管理條例（下稱不動產經管條例）第21條與第26條第2 項等
20 保護他人法律；被告廖士賢雖非被告公司負責人，惟乃開發
21 商之所以能在國內順利吸金之關鍵成員，亦對系爭投資案具
22 實質管理能力。基此，被告楊建傑等3 人自英國引進系爭投
23 資案，製作、規劃多次廣告文宣與說明會，招攬原告沈約禮
24 等3 人在內不特定人參與系爭投資案以謀不法吸金利益，應
25 違反銀行法第29條第1 項、第29條之1 、第125 條第1 項後
26 段、第3 項及修正前刑法第339 條第1 項規定。於原告沈約
27 禮等3 人對伊等提出刑事告訴並由臺灣臺北地方檢察署（下
28 稱臺北地檢）檢察官提起告訴後，本院112 年7 月27日109
29 年度金重訴字第41號、111 年度金易字第3 號刑事判決（下
30 稱系爭刑事判決）認定被告楊建傑、廖秀敏犯銀行法第125
31 條第3 項、第1 項後段之法人行為負責人犯非法經營收受存

01 款業務罪，被告廖士賢則犯銀行法第125 條第3 項、第1 項
02 後段、刑法第31條第1 項前段、第28條之與法人行為負責人
03 共同犯非法經營收受存款業務罪並處刑在案，被告公司則因
04 渠負責人、受僱人即被告楊建傑等3 人執行業務而犯銀行法
05 第125 條第1 項後段之非法經營收受存款業務罪，依同法第
06 127 條之4 第1 項規定，科以同法第125 條第1 項後段之罰
07 金刑在案（現上訴於臺灣高等法院；下稱系爭刑事案件）。
08 基此，被告楊建傑等3 人就本件原告系爭投資案所受損害應
09 依民法第184 條第2 項前段、第185 條第1 項規定成立侵權
10 行為連帶賠償責任；被告公司係統合渠構成原意思與活動為
11 己身團體意思及行為，並藉此組織活動追求獲取利益，也應
12 與被告楊建傑等3 人依民法第28條、第184 條第2 項、第18
13 5 條第1 項、第188 條第1 項前段及公司法第23條第2 項規
14 定負連帶損害賠償責任。再本件原告於103 年5 月起誤信系
15 爭投資案可得獲利而交付款項，且本件被告直至107 年12月
16 20日遭搜索前之同年月7 日止仍持續給付租金收益，是否涉
17 及非法經營收受存款業務又涉高度專業性，自應以伊等遭檢
18 察官於109 年11月9 日起訴時點為本件原告明確知悉受有損
19 害及賠償義務人之時點，則其等同年12月18日提起本件訴訟
20 時尚未完成2 年消滅時效，要無時效抗辯之適用。

21 (四)退步言之，本件原告係受被告公司仲介而決意投資系爭投資
22 案，而系爭開發商多屬特殊目的公司（Spacial Purpose
23 Vehicle/Company，SPV 或SPC)或空殼公司或項目公司），
24 通常於設立之特殊目的達成後（如完成銷售目的、達成預期
25 獲利目標，或無法如期完工、無資力履行保買回義務）即被
26 惡意聲請自願性清算或宣告破產，如PF開發商即於108 年7
27 月間宣告破產；且銷售附包租回酬、買回條件不動產商品之
28 系爭投資案，於投資期滿後係以向銀行為更高融資之方式買
29 回，此情應為被告楊建傑所悉，則本件被告本於居間人據實
30 報告義務，當應如實揭露該等締約重要資訊。尤其對一般民
31 眾而言，公司資本額多寡與償債能力、經營良窳息息相關，

01 本件被告卻予隱瞞，未盡資訊揭露、調查及說明義務，更為
02 不實廣告，使原告沈約禮等3 人於資訊不對等情況下做出錯
03 誤投資判斷而受有損害，被告公司及伊總經理、執行長、協
04 理即被告楊建傑等3 人，亦應依不動產經管條例第21條第3
05 項、第26條第2 項及民法第529 條、第544 條、第567 條等
06 規定，就本件原告系爭投資案所受損害負損害賠償責任。

07 (五)又本件被告與其他涉及系爭投資案之人等，係因各別發生原
08 因，對本件原告負有上述損害賠償責任，任一被告為給付即
09 得填補其等該部分損失，應屬不真正連帶債務，是他被告則
10 於給付範圍內免除責任，民法第276 條、第280 條規定僅在
11 連帶債務有適用餘地，本件被告拒絕給付他人負擔部分之抗
12 辯，尚非可取。爰就聲明第1 項與第4 項先依民法第184 條
13 第2 項前段、第185 條第1 項，後依不動產經管條例第21條
14 第3 項、第26條第2 項，民法第529 條、第544 條、第567
15 條等規定，聲明第2 項與第5 項先依民法第28條、第185 條
16 第2 項前段、第185 條第1 項、第188 條第1 項前段、公司
17 法第23條第2 項，後依不動產經管條例第21條第3 項、第26
18 條第2 項，民法第529 條、第544 條、第567 條等規定，提
19 起本件訴訟等語，並聲明：1.被告楊建傑等3 人應連帶給付
20 原告王菡亭555 萬9,524 元及自送達最後一名被告刑事附帶
21 民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息
22 ；2.本件被告應連帶給付原告王菡亭555 萬9,524 元及自送
23 達最後一名被告刑事附帶民事起訴狀繕本送達翌日起至清償
24 日止按年息5%計算之利息；3.第1 項及第2 項所命給付，如
25 任一被告已為給付，其被告於該給付範圍內，免除給付義務
26 ；4.被告楊建傑等3 人應連帶給付原告盧業芬225 萬795 元
27 及自送達最後一名被告刑事附帶民事起訴狀繕本送達翌日起
28 至清償日止按年息5%計算之利息；5.本件被告應連帶給付原
29 告盧業芬225 萬0,795 元及自送達最後一名被告刑事附帶民
30 事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；
31 6.第4 項及第5 項所命給付，如任一被告已為給付，其被告

於該給付範圍內，免除給付義務；7.願供擔保請准宣告假執行。

二、本件被告則以：

(一)銀行法第29條之1 係為補充銀行法第29條第1 項為設立，目的在防杜假藉其他名義向社會不法吸取資金，致生危害於金融秩序及投資人財產之行為，非一概禁止私人間交付或收受資金行為，自應以行為具備收受存款之外觀，並約定顯不相當之獲利誘使多數人交付款項為其要件，倘提供資金後猶須提供勞務或履行其他義務（如買賣商品）始能獲取報酬者，而該等勞務或義務與所得報酬相當，抑或無收受存款之實質內涵如係有對價相當物品之轉讓者，難認得論以非法經營存款業務罪之刑責；IBIS投資案與Park First投資案之保證租金乃英國不動產業商業模式，即開發商支付定額租金以利用不動產自負盈虧，投資人僅負擔開發商信用風險而毋庸經營承敗，與我國包租業者承租住宅轉租營利相同。又系爭投資案投資標的乃英國土地產權中之Leasehold 即租賃業權—以一定期間土地（及上建物）使用為核心且得登記之物上權，乃英國多數公寓採取之形式，於投資人購買後由英國律師協助辦理登記，而與Freehold即永久業權有別。如原告王菡亭投資標的已各於104 年11月6 日、105 年6 月27日收受如附表編號2 、3 所示投資標的產權證明官方副本，僅原告盧業芬投資標的因PSD 開發商於107 年進入債務重整、未興建完畢而未能取得產權證明。本件被告所仲介者既係具有對價關係之買賣附包租及買回，目的是使投資人取得系爭投資標的產權，應與銀行法第29條、第29條之1 及第125 條無涉。

(二)其次，資本額（即面額與發行股數相乘）自公司營運起即屬歷史紀錄而無法確實反應公司財務狀況，故英美各國已逐漸揚棄資本額概念而改以揭露財報為主，英國就私人公司也取消最低資本額限制甚毋庸查核財產出資，以100 英鎊為註冊資本額者，比比皆是。Q 學院投資案雖未完工，惟該案乃預售屋買賣，PSD 開發商預售初期取得訂金1,160 萬英鎊、當

時成本約750 萬英鎊，卻因施工後資金不足遭買家委託管理買賣價金之Quadrant Buyers 公司聲請重整；迨KPMG會計師事務所預定受任PSD 開發商重整管理人而委由英國Filedfisher LLP 律師事務所（下稱Filedfisher 事務所）處理事務時，也曾於106 年11月27日以電子郵件建議沈約禮、原告盧業芬處理方式，被告公司並協助其等詢問轉告；嗣KPMG會計師事務所於107 年7 月間將未完工建物轉售予MCR Property Group 公司（下稱MCR 公司），後續也順利完工、出租，價值達1,700 萬英鎊，若沈約禮與原告盧業芬給付費用透過協助參與重整分配，應得領取相當款項，更見PSD 開發商僅屬偶然之債務不履行，本件被告自無詐欺或違反居間契約可言。IBIS投資案4 年後租金報酬與廣告宣傳8%不同，則係緣於H0開發商與彼海外代理商Shepherd Cox集團（下稱SC集團）發生履約爭議，該飯店永久業權於103 年11月經拍賣予SC集團中Shepherd Cox Hotel(Lymm) Limited （下稱SCX 公司）取得後，被告楊建傑本與SC集團商議且於104 年5 月7 日獲允諾承擔H0開發商對含原告王菡亭等投資人之契約條件，迨107 年1 月4 日突然要求投資人將租賃業權轉換為股權，協商未果後SC集團不願再依原訂8%租金條件給付，則應屬SC集團債務不履行，況原告王菡亭自購買後，前3 年均收足相當於買賣價金8%租金即7,200 英鎊，竟未提及開發商間履約糾紛，僅以承租期間過後收款狀況認本件被告詐欺，容有未洽，系爭刑事判決也未認定本件被告犯刑法詐欺取財罪。

(三)被告公司非金融機構或提供金融商品服務，僅係引入並仲介國外不動產買賣，均於說明會、文宣與契約上明載，依民法第98條、第153 條第1 項與第345 條規定本應解釋成立買賣附包租及買回契約之意思表示，取得產權亦為絕大多數投資者所知悉，系爭刑事判決徒憑部分投資人主觀動機，即認系爭投資案實質上不具買賣性質，顯與民法意思表示之解釋及契約成立之法理相悖。又英國租賃業權之產權登記與我國不動產採登記生效主義略有不同，區分有「締約時間（Date）

01 　　」一簽立契約並發生移轉效力之時間，與「存續期間（Term
02 　　）」一租賃業權生效並拘束雙方之時間，產權移轉以締約時
03 　　間為主，法律關係存續則以存續期間為準，一旦簽約付款，
04 　　縱產權登記在後，開發商亦溯及受包租契約拘束而於登記前
05 　　具給付租金之義務，系爭刑事判決卻以部分投資人陳稱一完
06 　　成交付買賣款項即可取得租金而毋庸實際出租與否之陳述，
07 　　認定租金報酬與產權登記無關云云，與英國土地交易實務及
08 　　客觀上登記資料有違。再產權買賣附包租與買回模式乃英國
09 　　合法交易模式，本件被告於推介期間也經機關督導確信係從
10 　　事不動產經紀業而非銀行業業務，主觀上應無故意及違法性
11 　　認識，且開發商自始未曾參與系爭刑事案件審理，系爭刑事
12 　　判決竟以銀行法客觀構成要件擬制開發商與本件被告就該英
13 　　國合法模式均知悉在我國構成銀行法犯罪仍具犯意聯絡並分
14 　　擔犯罪行為，比對被告公司部分員工不起訴處分之「不清楚
15 　　海外交易模式」主要理由，容有未洽，不足認伊等違反銀行
16 　　法規定。另不動產經管條例第21條屬行政管制規定，未見本
17 　　件原告說明屬民法第184條第2項保護他人法律之依據，且
18 　　本件原告始終未指明欲引用或提出系爭刑事案件證據資料之
19 　　頁數，應有民事訴訟法第196條失權效之適用，且其等在系
20 　　爭投資案投入近千萬元，又不便直接控制海外不動產之利用
21 　　，本應謹慎保管買賣契約、產權證明等文件，卻於本件被告
22 　　依民事訴訟法第342條第1項請求其等提出系爭投資案買賣
23 　　契約書、產權證明等文件時推託業已佚失，核與常情不合，
24 　　應屬證明妨礙而擬制伊等抗辯系爭投資案係英國租賃業買賣
25 　　附包租及買回之事實為真。再被告廖士賢雖對外稱呼協理，
26 　　然此係被告公司內部按年資區分業務階層之職稱，實未賦予
27 　　協理得代被告公司簽名之權利，亦非經公司法所定程序選任
28 　　之經理人，是被告廖士賢不負公司法第23條責任。承此，本
29 　　件原告主張本件被告應負民法第184條第2項、第185條第
30 　　1項、第28條、第188條第1項前段及公司法第23條第2項
31 　　規定之侵權行為連帶賠償責任，要屬無據。

(四)縱本件被告於系爭投資案違反銀行法第29條之1 規定應負侵權行為損害賠償責任，惟非法集資吸金乃法律禁止一事應為社會大眾所悉，本件原告早於103 年6 月21日、同年12月12日將買賣價金交付之際應已知所受損害及賠償義務人，卻未於2 年內提起刑事附帶民事訴訟程序，其等侵權行為損害賠償請求權消滅時效應已完成，本件被告得拒絕給付。即便認本件起訴時時效尚未完成，基於其餘連帶債務人涉及事實已載於系爭刑事案件起訴書、律師調查報告而為本件原告所悉，卻未向彼等主張權利而使該部分消滅時效完成，本件被告應得依民法第276 條、第280 條拒絕給付其他連帶債務人應分擔部分，如IBIS投資案尚涉及業務詹承隆、H0開發商，更由英國律師事務所Maxwell-Alves Solicitors（下稱MA事務所）馬兆融律師協助履約及產權登記，於SCX 公司承受該投資案契約義務後，也委由Eternal Sum Limited 公司（下稱ES公司）代收轉付租金，扣除彼等應負擔比例，本件被告至多僅需給付3 萬2,313 英鎊（計算式：【買賣價金9 萬200 英鎊－租金2 萬3,095.24英鎊＋律師費及雜費3,800 英鎊＋服務費1,800 英鎊】÷9 人×4 人）；Park First投資案另涉及詹承隆、PF開發商、英國JWK Solicitors律師事務所（下稱JWK 事務所）即JW K Legal Group Limited公司協助完成契約交換，原告王菡亭卻未對彼等主張權利而使時效完成，扣除彼等應負擔比例，本件被告至多僅需給付1 萬8,128.98英鎊（計算式：【買賣價金4 萬英鎊－租金8,274.28英鎊】÷7 人×4 人）及2 萬7,429 元（計算式：服務費4 萬8,000 元÷7 人×4 人）；Q 學院投資案猶有詹承隆、收受前2 期價金之PSD 公司與協助交付款項與契約交換之馬兆融律師，但因沈約禮與原告盧業芬未對彼等主張權利而使時效完成，扣除彼等應負擔比例，本件被告至多僅需給付2 萬8,123 英鎊（計算式：【訂金3,000 英鎊＋換約款2 萬6,007.5 英鎊＋分期款1 萬7,408.5 英鎊＋律師費及雜費2,800 英鎊】÷7 人×4 人）及3 萬3,354 元（計算式：5 萬8,369 元

01 ÷7 人×4 人)。

02 (五)再就本件原告關於本件被告有廣告不實，違反不動產經管條
03 例第21條第3 項、第26條第2 項及民法第529 條、第544 條
04 、第567 條等規定請求損害賠償責任之主張，被告公司早期
05 固因不諳法令未經許可遭主管機關裁罰，惟渠已申請並於10
06 2 年12 月24日受臺北市政府地政局備查，系爭投資案自103
07 年5 月起方予仲介，屬渠受許可經營不動產經紀業之期間，
08 要無不妥。又內政部於105 年12月5 日始公告不動產經紀業
09 從事國外不動產仲介或代銷業務規範（下稱海外不動產仲介
10 代銷規範）要求提出不動產說明書，本件被告仲介系爭投資
11 案之際既尚未公告該規範，伊等依循英國制度即轉介MA事務
12 所提出審查與揭露契約內容及買賣標的之律師調查報告，難
13 認有何違反注意義務之情事，況倘不動產說明書存否足以影
14 響締約意願，本件原告僅閱覽律師調查報告即行訂約，且資
15 本額多寡也非為該說明書揭露事項，遑論資本額與公司償債
16 能力或履約意願無涉，有無不動產說明書與本件原告主張所
17 受損害間要無因果關係可言。再所謂特殊目的公司與本件原
18 告所指空殼公司要屬二事，目的係為隔離母公司信用風險所
19 設以達到特定經營目的，乃土地開發業界常見之商業活動，
20 我國不動產證券化條例第4 條亦肯認其價值，本件原告並未
21 證明特殊目的公司違反不動產經管條例第26條第1 項、民法
22 第544 條規定，是其等請求契約損害賠償責任，亦屬無由。

23 (六)復本件原告主張侵權行為損害賠償請求權部分，民法第202
24 條以我國貨幣清償者僅在以外國貨幣定給付額時適用，本件
25 被告既僅負回復原狀義務，原告沈約禮等3 人當時英鎊給付
26 部分所受損失當以英鎊返還為必要，且外國通用貨幣並無給
27 付不能之情形。自本件原告起訴之原因事實以觀，既以被告
28 楊建傑等3 人違反銀行法請求負連帶賠償責任，被告公司則
29 就負責人即伊等行為負責，故本件被告係基於法人負責人違
30 反銀行法第29條、第29條之1 及第125 條之共同原因負給付
31 義務，與不真正連帶債務之各別發生原因有別。再不動產經

01 管條例第21條第3 項以經紀業為適用對象，且同法第26條第
02 2 項係以經紀業及其經紀人員連帶負損害賠償責任，民法第
03 529 條、第544 條及第567 條乃債務不履行規定，本件原告
04 未舉證同時與本件被告簽立委任居間契約，要非多數債務人
05 之債之關係，遑論連帶或不真正連帶債務之有無等語，資為
06 抗辯。並聲明：1.本件原告之訴及其等假執行之聲請均駁回
07 ；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事實（見本院卷二第271 頁至第273 頁、第275
09 頁、第282 頁，並依判決格式修正或刪減文句）

10 (一)原告王菡亭於103 年6 月21日受被告公司業務詹承隆招攬，
11 由被告公司居間與H0開發商就如附表編號2 所示飯店（下稱
12 IBIS旅店）Unit12房（即第12號房）成立買賣附包租及買回
13 之契約。

14 (二)原告王菡亭於103 年8 月18日及同年9 月3 日將訂金1 萬3,
15 700 英鎊及尾款7 萬6,500 英鎊匯交所委任MA事務所之客戶
16 帳戶。

17 (三)自IBIS旅店Unit12房產權證明記載，原告王菡亭之租賃業權
18 自西元0000年0 月0 日生效，存續期間自西元2014年1 月1
19 日起算978 年。

20 (四)SCX 公司於103 年11月取得IBIS旅店永久業權並承受對原告
21 王菡亭之契約義務。

22 (五)原告王菡亭於103 年12月18日、104 年4 月1 日、同年6 月
23 2 日、同年9 月4 日、同年12月7 日、105 年3 月9 日、同
24 年6 月2 日、同年9 月2 日、同年12月5 日、106 年3 月7
25 日、同年6 月2 日、同年9 月13日、107 年6 月12日、同年
26 8 月24日、同年12月7 日及108 年8 月19日自H0開發商及SC
27 X 公司取得租金報酬共2 萬3,095.24英鎊。

28 (六)原告盧業芬與沈約禮於103 年6 月21日受詹承隆招攬後，由
29 被告公司居間與PSD 開發商就如附表編號1 所示學生公寓（
30 下稱Q 學院宿舍）Unit334 （即第334 號房）成立預售屋買
31 賣附包租之契約。

01 (七)原告盧業芬於103 年5 月12日將訂金3,000 英鎊以及律師費
02 及雜費2,800 英鎊給付被告公司，於103 年5 月12日將換約
03 款2 萬6,007.5 英鎊及分期款1 萬7,408.5 英鎊匯交所委託
04 MA事務所之客戶帳戶。

05 (八)原告王菡亭於103 年12月19日受詹承隆招攬，由被告公司居
06 間與Park First開發商就如附表編號3 所示停車位（下稱PF
07 停車位）G535、536 （即第535 、536 號停車位）成立買賣
08 附包租及買回之契約。

09 (九)原告王菡亭於104 年1 月8 日將買賣款項4 萬英鎊給付Park
10 First 開發商委任律師之客戶帳戶。

11 (十)PF停車位之產權證明記載，原告王菡亭之租賃業權，存續期
12 間自西元2014年2 月1 日起算至西元2189年1 月31日止。

13 □原告王菡亭於104 年2 月24日、同年12月30日、107 年7 月
14 10日、同年12月7 日共取得租金報酬8,274.28英鎊。

15 □被告楊建傑為被告公司之代表人，被告廖秀敏為被告公司之
16 執行長。

17 □被告公司因居間仲介上開不動產之買賣，分別自本件原告受
18 領1,800 英鎊、4 萬8,000 元及5 萬8,369 元之報酬。

19 四、得心證之理由

20 (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，
21 民事訴訟法第277 條前段亦有明文，是主張權利存在之人就
22 權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙
23 事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述
24 應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為
25 真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚
26 有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。又刑事判
27 決所為事實之認定，於獨立民事訴訟之裁判時本不受其拘束
28 ，當事人所提之附帶民訴，既因裁定移送而為獨立之民事訴
29 訟，則原審依自由心證為與刑事判決相異之認定，即無違法
30 之可言（最高法院50年度台上字第872 號、105 年度台上字
31 第2065號判決要旨參照）。是系爭刑事判決固認定被告楊建

01 傑等3 人違反銀行法等罪，然本件訴訟既已移送至本院民事
02 庭，本得不受拘束而依自由心證予以認定，先予敘明。

03 (二)依現有卷內證據資料，無從認定被告楊建傑等3 人居間系爭
04 投資案之行為違反銀行法第29條或第29條之1 規定，或有何
05 成立修正前刑法第339 條第1 項詐欺取財罪之情事：

06 1.按除法律另有規定者外，非銀行不得經營收受存款、受託經
07 理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務，觀諸銀行法
08 第29條第1 項規定自明。上揭規定，旨在保障存款人權益，
09 使其免受不測之損害。又經營收受存款，屬於銀行之專業，
10 銀行法第125 條第1 項所定，違反同法第29條第1 項規定之
11 非法經營收受存款業務罪，重在遏阻違法吸收資金之行為禍
12 及國家金融市場秩序，以行為人未經特許經營銀行業務，而
13 以同法第5 條之1 或第29條之1 所定方式，收受款項或吸收
14 資金為目的經營前述業務者，為其規範對象，倘行為人以商
15 品或勞務之銷售或推廣，或為一定條件成就始返還所收受之
16 資金，則與一般社會通念之存款不同，自不屬銀行法非法經
17 營收受存款業務行為之型態（最高法院113 年度台上字第21
18 7 號判決要旨參照）。再銀行法第29條第1 項所稱「收受存
19 款」，依同法第5 條之1 規定，固係謂向不特定多數人收受
20 款項或吸收資金，並約定返還本金或給付相當或高於本金之
21 行為。然同法第29條之1 復明定：「以借款、收受投資、使
22 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
23 吸收資金，而約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股
24 息或其他報酬者，以收受存款論」，考其立法意旨，係鑒於
25 社會上多有利用借款、收受投資、使加入為股東等名義，大
26 量吸收社會資金，以遂行其收受款項之實者，為有效遏止，
27 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
28 論自然人或法人，其係以何名目，凡向多數人或不特定之人
29 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
30 、紅利、股息或其他報酬（以下簡稱為報酬）者，均擬制為
31 銀行法所稱之「收受存款」，依銀行法第125 條第1 項規定

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，則該項報酬固可認係其提供勞務或履行義務之對價；否則，仍應認為該項報酬為其提供資金之對價，而屬銀行法第29條之1所稱「以收受存款論」之範疇（最高法院109年度台上字第1306號刑事判決要旨參照）。

2. 本件原告均不否認系爭投資標的買賣契約相對人各為系爭開發商，被告公司僅係為其等居間仲介等事實，誠如前列不爭執事實所載；被告公司與系爭開發商間就系爭投資標的亦係由被告公司協助銷售IBIS旅店，並向系爭開發商收取仲介費，買回權之行使亦非由被告公司代為處理乙情，有代銷服務契約書、訴外人即恆和有限公司（負責人同為被告楊建傑）與PF開發商透過代理商簽署協議、搜房網英國房產投資合作協議、電子郵件、IBIS旅店買回契約空白文件、Park First投資案買回契約文件等存卷可證（見本院卷二第121頁至第123頁、第139頁至第160頁、第165頁至第167頁；本院卷三第149頁至第203頁）。觀諸原告王菡亭簽署被告公司海外地產事業處購屋訂金證明單（見附民卷第47頁），原告王菡亭匯入款項係作為其與PF開發商就PF停車位訂購手續金額之一部，惟強調「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書為準……上列總價款不含過戶律師費及因買賣契約書所衍生相關規費與其他雜費」，且於該等買賣契約成立並支付換約房價款後支付予被告公司該買賣價金2%居間服務費，方屬被告公司可得報酬；且原告沈約禮等3人除給付被告公司居間仲介報酬外，其餘簽約款、尾款或律師費等名目之款項，全係自行匯予各締約系爭開發商，原告王菡亭也取得英國IBIS旅店、PF停車位投資標的租賃業權而具產權證明，僅沈約禮、原告詹業芬投資之Q學院宿舍未順利完工，其等未能取得產權證明等內容，自購物證明單、MA事務所預計交易明細與交易明細、JWK事務所就

01 Park First投資案電子郵件與簽署書、產權證明、IBIS投資
02 案電子郵件等呈現逕將買賣價金與雜費等名目金額匯予MA事
03 務所所屬帳戶、稅金電子郵件、沈約禮與原告盧業芬就MA事
04 務所委託書、被告公司統一發票與外匯活期存款存入憑條以
05 觀（見附民卷第55頁至第59頁、第75頁；本院卷一第211 頁
06 至第235 頁；本院卷二第29頁至第47頁、第255 頁），亦可
07 見一斑，佐以我國不動產買賣方仲介服務費用之常情，該買
08 賣總價金2%服務費難謂有顯不相當之情，亦不足證明本件被
09 告經手除仲介服務費外尚經手、收受不特定多數人款項之事
10 為真。

- 11 3.衡酌本件原告匯出匯款申請書匯款性質欄、匯出匯款交易憑
12 證匯款分類欄、匯出匯款收件證明匯款性質，也記載係為「
13 投資國外不動產」、「海外投資房產」等文字（見附民卷第
14 39頁至第45頁、第61頁至第63頁、第71頁第73頁），且經本
15 院當庭勘驗水單影本無訛（見本院卷二第266 頁至第267 頁
16 ），並有IBIS旅店裝潢完工通知與現場照片、PF停車位現場
17 照片等存卷可參（見本院卷二第113 頁至第119 頁、第125
18 頁至第137 頁）。IBIS旅店調查報告、Q 學院宿舍調查報告
19 （見本院卷一第381 頁至第402 頁；本院卷二第103 頁至第
20 111 頁），亦具體列載IBIS旅店、Q 學院宿舍物件座落位置
21 與附近設施、環境與排水水道及地方政府調查、交易金額、
22 交易人別各為HO開發商，以及擔任租賃業權人後續預估支出
23 費用項目（含稅收、水電費、服務費等），更註明：「請注
24 意您是購買一份使用權的物業，您不是購買一份終身保有所有
25 權的不動產」、「您正在購買的物業是一個投資的機會，
26 因此您必須了解所有投資均有風險，最終結果可能與您的預
27 期有差異」、「請謹記：未來事件不能被保證—此物業可能
28 不能圓滿完成或無法完成」、「預期日程可能會變動—可能
29 存在開發商不得不推遲完成開發方案的情況」、「當您購買
30 物業及日後銷售時，您可能獲得利潤或遭受損失」、「您可
31 能獲得利潤或遭受損失」，甚或「如果開發商破產，你會發

01 現很難收回你的錢—但你將會受到法定抵押的保障」等文字
02 ，也敘明因此為海外物業交易，購買者或有不能進行實地檢
03 驗之情形，故須注意相關風險，最終完工結果可能與期待不
04 符，又若未進行物業調查情況下無法得知可能暗藏之隱憂等
05 風險說明，且除該等調查報告外，均依各該投資案性質附有
06 買家聲明、買賣契約、租賃契約、承租契約、單位圖，或優
07 先回購協議、強制出售權、強制回購權、公契等文件，益徵
08 非完全保證毫無風險，而係該等投資案投資者以其等買賣所
09 得系爭投資標的即租賃業權，再與系爭開發商成立租賃契約
10 領取扣除稅賦、水電費與服務費後之租金金額，至為明確。

11 4.勾稽前開證據資料，本件原告所為系爭投資案之所以得以獲
12 取租金，是因將其等取得之系爭投資標的即租賃業權再轉租
13 回原開發商，尚須扣除稅賦、水電費等成本費用後方能取得
14 資金，核屬其等尚須履行之義務。本件原告並未提出任何系
15 爭投資案獲利有顯不相當之積極證據，其等訴訟代理人主張
16 友人需花費2,000 萬餘元方得購買不動產一情（見本院卷三
17 第400 頁），不僅未提出證據，也未具體說明購買標的、時
18 間與系爭投資案是否相當；反觀本件被告提出英國各地方議
19 會或主管機關網頁關於保證租金宣導之文宣內容（見本院卷
20 三第233 頁至第263 頁），揆諸上揭規定及要旨，難謂與銀
21 行法第29條第1 項、第29條之1 規定情形相同，應足認定。

22 5.本件原告另泛稱被告楊建傑等3 人犯修正前刑法第339 條詐
23 欺取財罪云云，然未提出具體證據資料，且其等最初先稱其
24 等僅於付款後1 年內收受8%利息云云，後一度改稱僅自Park
25 First 投資案取得1,409 英鎊、Q 學院投資案取得550 英鎊
26 云云（見附民卷第25頁：本院卷一第418 頁；本院卷二第13
27 頁），最終於本件被告陳報伊等自104 年7 月1 日起協助承
28 受H0開發商義務之SCX 公司代收轉付每3 個月租金予原告王
29 菡亭，提出聯繫代收轉匯租金事宜電子郵件、租金明細並要
30 求調取原告王菡亭帳戶歷史交易明細與陳報報酬後（見本院
31 卷二第73頁至第89頁、第226 頁至第227 頁），方自述有不

01 爭執事實(五)□所示報酬金額並減縮聲明（見本院卷二第240
02 頁、第243 頁至第245 頁），是其等前後所述不一，已非無
03 疑，反自原告王菡亭最終確認領得之租金，核與IBIS投資案
04 、Park First投資案約定方案內容管理出租賺取約定收益之
05 要件、期間大致相符。再觀被告廖秀敏轉寄予被告楊建傑關
06 於Q 學院宿舍來往電子郵件內文、Filedfisher 事務所投資
07 者注意事項、KPMG會計師事務所重整管理人提案、英國網路
08 媒體Place North West報導與網站頁面列印、SC集團電子郵
09 件、SCX 公司董事資訊（見本院卷一第285 頁至第359 頁；
10 本院卷二第229 頁至第233 頁），於沈約禮、原告盧業芬10
11 3 年間成立Q 學院投資案後，PSD 開發商於106 年遭聲請重
12 整，本件被告與所屬人員仍協助與MA事務所聯繫、瞭解Q 學
13 院宿舍重整處理或接管之近況與方式，而Q 學院宿舍最終亦
14 由MCR 公司順利完工且出租；IBIS旅店發生HQ開發商遭SC集
15 團聲請重整後，被告公司也曾與SC集團協商之事實，足見本
16 件被告抗辯系爭投資案係因PSD 公司債務不履行，要非全然
17 子虛烏有，自本件被告於該投資案成立後發生爭議仍協助聯
18 繫說明狀況而非置之不理之客觀行徑，亦與一般如詐欺取財
19 後多會避不見面之情形有別。

20 6.本件原告未能提出積極證據使本院相信本件被告違反銀行法
21 第29條、第29條之1 與修正前刑法第339 條第1 項規定之積
22 極證，揆之首揭規定及要旨，當由其等受此客觀舉證責任之
23 不利益，是其等此部分主張，自不足取。

24 (三)現有卷內證據資料，無從認定本件被告有違反不動產經管條
25 例第21條第3 項、第26條第2 項規定之行為：

26 1.按關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者
27 ，適用關於委任之規定；受任人因處理委任事務有過失，或
28 因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責；
29 居間人關於訂約事項，應就其所知、據實報告於各當事人，
30 對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得
31 為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履約

01 能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第529 條、第
02 544 條、第567 條固有明文。再經紀業與委託人簽訂委託契
03 約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與
04 事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符
05 者，應負損害賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷
06 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
07 紀人員負連帶賠償責任，不動產經管條例第21條、第26條第
08 2 項亦有明定。

09 2.本件原告主張本件被告廣告不實、未據實報告系爭開發商資
10 本額云云，揆之首開規定，仍應由其等主張及舉證本件被告
11 有未盡據實報告或廣告不實之行為。惟本件原告僅提出系爭
12 投資案廣告DM、被告楊建傑著作買房聖經節本、被告公司電
13 子DM列印、被告楊建傑偵訊筆錄、Q 學院簡報等件（見附民
14 卷第35頁至第37頁、第51頁至第53頁、第67頁至第69頁；本
15 院卷二第15頁至第18頁、第203 頁至第209 頁、第211 頁至
16 第213 頁）。然資本額之多寡非等同於履約能力之高低，此
17 亦係我國公司法修正放寬規範之理由；且單就廣告內容以觀
18 ，尚載有被告楊建傑建議投資時可從品牌知名度、交通易達
19 性確保有無基本客源，再輔以過往營運績效判斷該等保證投
20 資報酬率是否合理等文字（見本院卷二第17頁），所謂Park
21 First 投資案保本機制也記載「Park Firt 開發商『可以』
22 用原價買回」（見附民卷第35頁），衡與無保證買回條款等
23 文字相合；至IBIS投資案保本機制未能實行原因，據被告楊
24 建傑於偵訊中所陳：因H0公司內部股東不合，其中SC集團所
25 屬股東爭取回經營權而接手後續經營，然不同意承諾該契約
26 義務等語（見本院卷二第204 頁至第205 頁），核屬H0公司
27 後續債務不履行所致，難謂能溯及既往認定廣告不實之主張
28 可採。反之，本件被告則提出臺北市政府地政局102 年12月
29 24日北市地權字第10233583300 號函、同年9 月6 日北市地
30 權字第1076012507號函（稿）、同年10月31日北市地權字第
31 10760172251 號函（稿），被告公司107 年9 月19日台搜字

第10700006號函，IBIS旅店完工通知，系爭投資案現場勘查照片、前述記載各該風險可能之律師調查報告、產權查核文件、加盟契約、破產查詢結果、JWK 事務所調查報告、PF開發商102 年10月8 日財務報表、PDS 開發商簡報等件為佐（見本院卷一第365 頁至第371 頁、第381 頁至第402 頁；本院卷二第113 頁至第121 頁、第125 頁至第137 頁、第169 頁至第193 頁、第103 頁至第111 頁；本院卷三第17頁至第127 頁）。輔以除Q 學院投資案因Q 學院宿舍時未完工外，PS投資案與IBIS投資案實有相當期間持續依原約定方案內容給付租金之紀錄，已如不爭執事實(五)□所示，礙難率認有廣告不實或未據實報告之情事可言。

(四)承此，本件原告未能舉證證明使本院得出本件被告關於系爭投資案成立侵權行為或有債務不履行之情事，難謂其等請求本件被告負損害賠償責任可採，是本院自毋庸認定本件被告之損害賠償範圍，抑或消滅時效是否業已完成等爭點，末此敘明。

五、從而，本件原告聲明第1 項與第4 項先依民法第184 條第2 項前段、第185 條第1 項，後依不動產經管條例第21條第3 項、第26條第2 項，民法第529 條、第544 條、第567 條等規定，聲明第2 項與第5 項先依民法第28條、第185 條第2 項前段、第185 條第1 項、第188 條第1 項前段、公司法第23條第2 項，後依不動產經管條例第21條第3 項、第26條第2 項，民法第529 條、第544 條、第567 條等規定，請求：(一)被告楊建傑等3 人應連帶給付原告王菡亭555 萬9,524 元及自送達最後一名被告刑事附帶民事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)本件被告應連帶給付原告王菡亭555 萬9,524 元及自送達最後一名被告刑事附帶民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)第1 項及第2 項所命給付，如任一被告已為給付，其被告於該給付範圍內，免除給付義務；(四)被告楊建傑等3 人應連帶給付原告盧業芬225 萬795 元及自送達最後一名被告刑事

