

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度金字第126號

01  
02  
03 原 告 賴志昌  
04 梁森華  
05 共 同  
06 訴訟代理人 蔡浩適律師  
07 被 告 台灣搜房股份有限公司

08  
09  
10 兼  
11 法定代理人 楊建傑

12  
13 被 告 廖秀敏  
14 廖士賢

15  
16 上四人共同  
17 訴訟代理人 陳憲政律師  
18 複 代理人 陳偉強律師

19 上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，原告提起刑事附帶民  
20 事訴訟，經本院刑事庭裁定移送前來，本院於民國113年12月11  
21 日言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 訴訟費用由原告負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序方面：

27 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於  
28 訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意變  
29 更或追加者，不在此限，民事訴訟法第255條第2項定有明  
30 文。本件原告起訴時係依民法第184條、第185條、第188  
31 條、第179條、公司法第23條第2項規定聲明：(一)被告應連帶

01 給付原告英鎊95,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
02 日止，按週年利率5%計算之利息，嗣變更請求權基礎如附  
03 表編號(一)至(四)所示（見本院卷(二)第163至164頁），被告未異  
04 議而為本案言詞辯論，視為同意，應予准許，先予敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：被告楊建傑係被告台灣搜房股份有限公司（下稱  
07 台灣搜房公司）之負責人；被告廖秀敏係楊建傑之配偶，同  
08 時為台灣搜房公司執行長，於民國103年至107年間係台灣搜  
09 房公司董事。被告廖士賢係廖秀敏之胞弟為台灣搜房公司協  
10 理。楊建傑、廖秀敏共同負責接洽境外不動產商品及前開公  
11 司之決策，廖士賢則主要負責業務主管事項，同時亦參與前  
12 開公司業務決策及推行。楊建傑、廖秀敏、廖士賢均知悉除  
13 法律另有規定外，非經主管機關許可，不得經營銀行業務，  
14 亦不得以借款、收受投資、使加入為股東或其他名義，向多  
15 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  
16 金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬，竟透過訴外人  
17 即台灣搜房公司業務人員陳美璇向原告推廣介紹Hotel Opti  
18 ons (Lymm) Limited（下稱H0公司）設計之「英國IBIS (Ly  
19 mm) Budget Hotel」（下稱系爭旅館）投資案（下稱系爭投  
20 資案），標榜非自住性不動產之單位租賃權售後包租回酬，  
21 保證支付投資人每年8%之租金收益，期滿由境外開發商以  
22 加價9%買回，再由被告以台灣搜房公司名義，透過網路廣  
23 告及召開投資說明會等方式，向多數人或不特定人宣傳、推  
24 廣，招攬投資，且楊建傑、廖秀敏、廖士賢亦知悉前揭保證  
25 獲利、買回承諾均繫於H0公司之履約能力，更已預見資本額  
26 僅有英鎊200元之H0公司並無上開履約能力，竟隱匿此等重  
27 要事實而未向包含原告在內之系爭投資案投資人告知，原告  
28 嗣於103年5月28日透過陳美璇推廣介紹，而考量系爭投資案  
29 有保證報酬及買回，遂以英鎊90,000元之價金，購買系爭投  
30 資案之租賃權（下稱系爭投資標的），進而交付如附表一編  
31 號(一)至(三)所示共計英鎊95,600元之投資款項（下稱系爭投資

01 款)予台灣搜房公司或台灣搜房公司指定之金融帳戶以參與  
02 投資。嗣被告知悉H0公司已於103年10月14日解散，竟隱匿  
03 此事實，並於104年5月間通知原告佯稱：系爭旅館將更換物  
04 業管理公司為Shepherd Cox Hotels Lymm Limited (下稱SC  
05 公司)，新管理公司保證包租條件以及回報率等所有條件均  
06 不改變等語，並交付原告更換物業管理公司之英文版本文  
07 件，致原告陷於錯誤而簽名。嗣原告於106年9月間因系爭投  
08 資標的投資期間已滿，請開發商依約買回，然被告竟表示待  
09 全數投資人到期後再一併處理，原告直至台灣搜房公司向原  
10 告表示無法履行買回條件後，經搜尋相關資訊始悉H0公司已  
11 解散，則被告上開違反銀行法犯行及詐欺行為致原告無法取  
12 回系爭投資款，因而受有損害，爰擇一依如附表編號(一)至(四)  
13 所示之請求權基礎提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應連  
14 帶給付原告英鎊95,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
15 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣  
16 告假執行。

17 二、被告則以：原告並未因系爭投資案支出英鎊90,000元，且被  
18 告均係從事不動產經紀業務，台灣搜房公司僅係收受與仲介  
19 勞務相當之仲介服務費及必要之律師服務費，自與銀行向一  
20 般民眾收取款項之行為有別；且原告業因買賣契約取得系爭  
21 投資標的，再與H0公司成立包租契約而收取租金。本件交易  
22 之本質乃英國法上常見之售後租回交易，相當於買賣契約附  
23 加租賃契約及買回約款，與非法吸金之情形有別，被告復無  
24 違反銀行法之故意，故被告並未違反銀行法第29條、第29條  
25 之1、第125條等規定甚明。再者，被告欺瞞原告之行為與原  
26 告給付投資本金之行為間並無因果關係，自未該當刑法詐欺  
27 取財罪之要件。又原告因系爭投資案取得之利益亦應予以扣  
28 除，則扣除系爭投資標的之價值及原告所獲之租金收入後，  
29 原告並無損害存在。退步言之，原告自始即知悉系爭投資案  
30 之交易方式違反銀行法，是以，原告於103年9月間匯款之  
31 時，即已知悉其受有損害，且賠償義務人為被告，則原告遲

01 至111年11月15日始提起本件訴訟，自己逾消滅時效等語，  
02 資為抗辯，並均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
03 (二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)按刑事判決所為事實之認定，於為獨立民事訴訟之裁判時本  
06 不受其拘束，原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自  
07 由心證為與刑事判決相異之認定，不得謂為違法（最高法院  
08 29年渝上字第1640號判決意旨參照）。因此，本院就本件事  
09 實所為之認定，即不必然受系爭刑事判決認定結果之拘束，  
10 先予敘明。

11 (二)次按銀行法第125條第1項之罪，以違反同法第29條第1項，  
12 非銀行而經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產，或  
13 辦理國內外匯兌業務為要件。所謂收受存款或視為收受存  
14 款，係指同法第5條之1所規定，向不特定多數人收受款項或  
15 吸收資金，並約定返還本金或給付相當或高於本金之行為；  
16 或同法第29條之1所規定，以借款、收受投資、使加入為股  
17 東或其他名義，向多數人或不特定之人收受款項或吸收資  
18 金，而約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其  
19 他報酬之以收受存款論之行為而言。從而，行為人如以前揭  
20 方法向不特定之多數人收受款項或吸收資金，而因其非銀行  
21 未經許可經營前揭業務者，方與該罪之構成要件相當（最高  
22 法院103年度台上字第2499號刑事判決意旨參照）。再按上  
23 揭規定，旨在保障存款人權益，使其免受不測之損害。又經  
24 營收受存款，屬於銀行之專業，銀行法第125條第1項所定，  
25 違反同法第29條第1項規定之非法經營收受存款業務罪，重  
26 在遏阻違法吸收資金之行為禍及國家金融市場秩序，以行為  
27 人未經特許經營銀行業務，而以同法第5條之1或第29條之1  
28 所定方式，收受款項或吸收資金為目的經營前述業務者，為  
29 其規範對象，倘行為人以商品或勞務之銷售或推廣，或為一  
30 定條件成就始返還所收受之資金，則與一般社會通念之存款

01 不同，自不屬銀行法非法經營收受存款業務行為之型態（最  
02 高法院113年度台上字第217號判決意旨參照）。

03 (三)經查，楊建傑係台灣搜房公司之負責人；廖秀敏係台灣搜房  
04 公司之董事兼總營運中心執行長；廖士賢為台灣搜房公司協  
05 理，楊建傑、廖秀敏共同負責接洽境外不動產商品及前開公  
06 司之決策，廖士賢則主要負責業務主管事項，同時亦參與前  
07 開公司業務決策及推行等情，經本院核閱本院109年度金重  
08 訴字第41號、111年度金易字第3號刑事案件（下稱系爭刑事  
09 案件）卷宗確認無訛，且為兩造所不爭執，堪信屬實；又賴  
10 志昌匯款15%購屋款項即英鎊13,500元予台灣搜房公司乙  
11 節，有卷附代收轉付收據在卷可佐（見本院卷(-)第551  
12 頁），以此金額回推原告賴志昌所交付之購屋款項即為英鎊  
13 90,000元【計算式：英鎊13,500元÷15%＝英鎊90,000  
14 元】，而原告所提出收據（見本院卷(-)第553頁）其上所載  
15 匯款予台灣搜房公司之英鎊3,800元款項為系爭投資標的之  
16 購屋處理費，且被告確實已收取購屋款項2%換算之服務費  
17 等節，均為被告所不爭執（見本院卷(-)第476頁），綜上以  
18 觀，足認原告主張：賴志昌業因系爭投資標的支出英鎊95,6  
19 00元【計算式：英鎊90,000元＋英鎊3,800元＋（英鎊90,00  
20 0元×2%）＝英鎊95,600元】等語，當屬有憑，至被告雖抗  
21 辯：並無證據證明賴志昌匯款多少服務費予被告等語，惟被  
22 告亦不爭執賴志昌確實於104年1至12月間因系爭投資標的獲  
23 得英鎊7,187.82元【計算式：英鎊1,797元＋英鎊1,797元＋  
24 英鎊1,797元＋英鎊1,796.82元＝英鎊7,187.82元】之收入  
25 （見本院卷(-)第377、474頁），依系爭投資案所標明之投資  
26 報酬率即每年8%（見本院卷(-)第165頁）回推賴志昌所投資  
27 之購屋款項為英鎊89,847.75元【計算式：英鎊7,187.82元÷  
28 8%＝英鎊89,847.75元】，此核與原告所主張之購屋款項極  
29 為相近，果非賴志昌確實支出英鎊90,000元作為購屋款項，  
30 賴志昌又豈會獲得與以該購屋款項為基準計算之報酬相當的  
31 獲利？益徵原告主張：賴志昌因系爭投資標的支出英鎊95,6

01 00元等語，確屬有憑，是被告前揭空言抗辯，難認可採。至  
02 原告另主張：系爭投資標的均為梁森華所聯繫，並以原告共  
03 同財產為投資，故原告梁森華亦為被害人等語，然為被告所  
04 否認，惟簽立系爭投資標的相關文件者為賴志昌（見本院卷  
05 一第535頁），原告復未能舉證梁森華確有因系爭投資標的  
06 而為給付，則原告上開主張核屬原告2人間之內部關係，無  
07 以認定梁森華因被告前揭招攬行為而受有損害，是原告主張  
08 被告應依如附表編號(一)至(四)所示請求權基礎對梁森華負連帶  
09 給付之責，自無可取，應予駁回。

10 (四)又觀諸原告所提出網站截圖（見本院卷(一)第165頁），可見  
11 台灣搜房公司所架設之網站確實載有：系爭投資案有「保證  
12 3年，每年8%淨投報率」、「3年後由開發商加9%買回」、  
13 「等於前3年每年平均淨回報率11%」、「國際知名連鎖品  
14 牌IBIS負責經營」、「2014年8月完成後開始支付保證租  
15 金」、「交易買賣全程律師參與，房款匯入履保帳戶，確保  
16 交易安全」等語，足認原告主張：被告就系爭投資案以保證  
17 淨投報率8%，且稱3年後由開發商加9%買回、每年平均淨  
18 回報率11%等情節，招攬不特定、多數人參與系爭投資案等  
19 語，尚非無憑。惟稽之原告所提出之契約書（見本院卷(一)第  
20 523至531頁），可見與賴志昌簽立買賣契約者為H0公司，已  
21 見被告所辯台灣搜房公司與賴志昌間為居間契約乙節，確非  
22 無據；原告復自承賴志昌確實匯款2%仲介費予台灣搜房公  
23 司，且高達85%之購屋款項係匯入帳戶名稱為「Maxwell Al  
24 ves」之銀行帳戶（見本院卷(一)第377頁），此核與被告所辯  
25 賴志昌於投資系爭投資標的時所委任之英國律師姓名（見本  
26 院卷(一)第212頁）一致，台灣搜房公司復有將其所收取15%  
27 購屋款項轉匯予上揭帳戶名稱為「Maxwell Alves」之銀行  
28 帳戶（見本院卷(一)第593頁），綜上以觀，足認賴志昌所給  
29 付之購屋款項均係給付予該英國律師，台灣搜房公司並未保  
30 有何購屋款項，而僅獲取其與賴志昌所約定之2%仲介費，  
31 益徵被告前揭所辯，確屬實在，是以，原告既未能舉證證明

01 賴志昌係與台灣搜房公司訂立買賣契約，難認台灣搜房公司  
02 及其員工或被告，有向其收受款項或吸收資金之情事。

03 (五)又參酌被告所提出之GOV. UK網站截圖（見本院卷(一)第337至3  
04 40頁；本院卷(二)第61頁），可見賴志昌確實有以英鎊90,000  
05 元之代價獲得系爭投資標的，且初始之管理公司確為H0公  
06 司，此均與被告所辯、卷內事證相符，均徵賴志昌確已獲取  
07 系爭投資標的，且賴志昌於匯款系爭投資款後，嗣簽訂投資  
08 契約，並以「投資3年，每年獲利8%淨投報率」、「3年後  
09 由開發商加9%買回」等條件為契約約定內容等情，為原告  
10 所自承在卷（見附民卷第11頁），顯見原告所獲取之前揭報  
11 酬，實係其基於與H0公司購買系爭旅館使用權，再回租該公  
12 司管理以獲取租金收益，足認原告委請台灣搜房公司媒介其  
13 與上開公司交易之目的，在於取得系爭旅館之使用權，並以  
14 權利人地位收取租金獲利，尚與銀行法第29條第1項所指交  
15 付存款予立於銀行地位之金融機構，並約定取得與本金顯不  
16 相當之紅利或利息之情形有別。

17 (六)原告主張：被告知悉其所推廣系爭投資案所涉投資標的，其  
18 流通性及變現性風險較自住性不動產高，不易在市場上出  
19 脫，且預見H0公司僅係資本額英鎊200元之特殊目的公司（S  
20 pecial Purpose Vehicle, SPV），不足擔保未來租金報酬  
21 及保證買回之履約能力，且知悉非銀行不得經營收受存款業  
22 務，仍協助H0公司在我國募資，以台灣搜房公司名義，透過  
23 網路廣告及召開投資說明會等方式，向不特定人招攬投資；  
24 再以高獲利、低風險、保證獲利及還本等內容吸引投資，故  
25 被告均已涉犯違反銀行法第29條第1項、第29條之1規定等  
26 語。然資本額為英鎊200元，然屬現代商業活動常態，無以  
27 遽認被告有何違反銀行法之行為。另依其上開所述可知被告  
28 及台灣搜房公司係向不特定人或投資人介紹、推廣至英國投  
29 資系爭投資案，尚無為台灣搜房公司招攬投資、收受存款、  
30 及其他受託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌等銀  
31 行業務，自無從僅憑原告所提出名片、網站截圖、匯入匯款

01 交易憑證、契約、電子郵件截圖、代收轉付收據、收據（見  
02 本院卷(一)第163至184、379至408、523至553頁），即認被告  
03 有違反銀行法第29條、第29條之1規定向多數人或不特定之  
04 人收受款項或吸收資金之舉。另參酌原告與H0公司締約之權  
05 利義務關係乃側重取得商品及透過用益商品而獲利等情，堪  
06 認系爭投資標的縱有獲利8%不等之約定，仍與當地交易常  
07 情無違，不能僅依一般銀行業者辦理定存利率而認其過高。  
08 原告既未舉證證明賴志昌向H0購得系爭投資標的回租後可收  
09 取上開租金收益，有何顯然過高之情事，自難認與其投資本  
10 金顯不相當。準此，可認原告提出之前開證據資料，尚不足  
11 以證明台灣搜房公司及其員工或被告有何違反銀行法第29條  
12 之1規定之吸收資金之事實存在。

13 (七)至原告另主張被告從未告知H0公司進入重整由SC公司接手，  
14 被告知悉H0公司已經解散並進入重整程序，已無履約能力，  
15 卻未告知賴志昌，致賴志昌遲至104年4月15日知悉H0公司解  
16 散情事，此亦屬詐欺行為等語。然則，賴志昌係於103年5至  
17 9月間匯款系爭投資款，此為原告所自承（見本院卷(一)第377  
18 頁），可認賴志昌至遲已於103年9月間完成參與系爭投資案  
19 之行為，足認H0公司解散或重整之事實係發生在賴志昌完成  
20 投資系爭投資案之行為後，果此，依此時序關係，顯見原告  
21 主張之上情，核與賴志昌前已給付之系爭投資款，進而主張  
22 受有系爭投資款未能回收之損害間，難認有相當因果關係。  
23 是以，原告前揭主張，亦非可採。

24 (八)從而，賴志昌既未能舉證證明被告有何違反銀行法、詐欺等  
25 不法行為存在，賴志昌基於民法第184條第1項前段、第2  
26 項、第185條第1項、第188條第1項、公司法第23條第2項規  
27 定，請求被告連帶負侵權行為損害賠償責任，亦屬無據。

28 (九)至原告主張：台灣搜房公司應依民法第179條規定返還系爭  
29 投資款予賴志昌等語。惟按主張不當得利請求權存在之當事  
30 人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明  
31 他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益

01 人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺  
02 給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應  
03 舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院103年度台上字  
04 第2198號判決意旨參照）。是原告依不當得利之法律關係對  
05 被告為請求時，即應舉證證明台灣搜房公司係無法律上之原  
06 因而受有利益，並因此導致原告受有損害。查，本件原告除  
07 不能證明賴志昌所簽立之契約係受台灣搜房公司詐騙而簽  
08 立，則各契約既未經原告予以解除，仍屬合法有效，則台灣  
09 搜房公司收受2%買方服務費，自非無法律上原因，又原告  
10 所支付購屋款項並非由台灣搜房公司所保有，此經本院認定  
11 如前，而律師費用依約亦非係支付予台灣搜房公司，已難認  
12 台灣搜房公司受有購屋款項、律師費用等利益，至台灣搜房  
13 公司因其與H0公司約定而受有賣方傭金之利益，此亦與賴志  
14 昌之給付無直接因果關係。從而，賴志昌既未能就本件之給  
15 付，被告係無法律上之原因而受有利益，並因此導致賴志昌  
16 受有損害等節提出事證以佐其說，其此部分主張，自難遽予  
17 採信。

18 四、綜上所述，原告依如附表編號(一)至(四)所示請求權基礎，請求  
19 被告連帶給付英鎊95,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
20 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁  
21 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應  
22 併予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
24 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
25 論列，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日  
28 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

29 法官 陳智暉

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 114 年 1 月 15 日

書記官 李云馨

附表：

編號	被告	請求權基礎
(一)	台灣搜房股份有限公司	民法第188條第1項、第179條。
(二)	楊建傑	民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、公司法第23條第2項。
(三)	廖秀敏	民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第188條第1項。
(四)	廖士賢	民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第188條第1項。

附表一：

編號	投資項目	投資金額
(一)	被告2%仲介費	英鎊1,800元
(二)	購屋處理費	英鎊3,800元
(三)	購屋款項	英鎊90,000元