

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度金字第131號

原告 王茹瑩

黃漪萍

共同

訴訟代理人 廖家宏律師

被告 秦啟松

訴訟代理人 陳建至律師

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事訴訟，經本院刑事庭裁定（110年度重附民字第43號）移送前來，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告王茹瑩負擔十分之四，餘由原告黃漪萍負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告訴之聲明原為：一、被告應給付原告王茹瑩新臺幣（下未註明者均同）350萬8,050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、被告應給付原告黃漪萍515萬5,117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。三、原告願供擔保請准宣告假執行（見附民字卷第5頁）。嗣變更聲明為：一、被告應給付原告王茹瑩英鎊8萬4,788.94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、被告應給付原告王茹瑩7萬1,960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。三、被告應給付原告黃漪萍英鎊12萬1,569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

01 給付原告黃漪萍10萬3,960元，及自起訴狀繕本送達翌日起
02 至清償日止，按年息5%計算之利息。五、原告願供擔保請
03 准宣告假執行（見本院卷二第71頁）。經核原告所為訴之變
04 更，係基於主張因被告以英國Avix伯明罕小型商業辦公室投
05 資方案非法經營收受存款業務而受損害之同一基礎事實，揆
06 諸上開規定，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：被告為訴外人亞太國際地產股份有限公司（下稱
09 亞太公司）之實際負責人，透過境外開發商Fast Item Limi
10 ted（下稱Fast Item公司）設計英國Avix伯明罕小型商業辦
11 公室投資方案，保證投資人於5年回租期間，每年得自管理
12 公司United Consultancy Ltd（下稱United Consultancy公
13 司）獲得購買價格8%之租金收益，且5年期滿將由Fast Ite
14 m公司加價10%買回，而以刊登廣告、電話推銷、街頭發放
15 傳單或邀及投資人參與投資說明會等方式，招攬不特定多數
16 人投入資金。原告王茹瑩因而於民國106年8月間透過亞太公
17 司購買Office Number 529 in Avix Business Centre 00-0
18 0 Hagley Road Birmingham之英國不動產（下稱系爭529號
19 辦公室），並交付如附表一所示之金額共7萬1,960元及英鎊
20 9萬9,141.06元。原告黃漪萍則於106年9月間透過亞太公司
21 購買Office Number 501 in Avix Business Centre 00-00
22 Hagley Road Birmingham之英國不動產（下稱系爭501號辦
23 公室），並交付如附表二所示之金額共10萬3,960元及英鎊1
24 3萬1,950元。被告上開所為係以違法經營收受存款業務之背
25 於善良風俗方法，且違反保護他人之銀行法第125條第3項、
26 第1項後段、第29條第1項、第29條之1規定，致原告受有損
27 害。原告王茹瑩所交付如附表一所示金額扣除於106年9月25
28 日收受英鎊7,176.06元租金後，仍受有7萬1,960元及英鎊8
29 萬4,788.94元之損害；原告黃漪萍所交付如附表二所示金額
30 扣除於106年11月3日所收受英鎊1萬0,381元租金後，仍受有
31 10萬3,960元及英鎊12萬1,569元之損害，原告得依民法第18

01 4條第1項後段、第2項規定，請求被告分別賠償前揭損害等
02 語。並聲明：(一)被告應給付王茹瑩英鎊8萬4,788.94元，及
03 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息。(二)被告應給付王茹瑩7萬1,960元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應給付
06 黃漪萍英鎊12萬1,569元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
07 償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告應給付黃漪萍10萬
08 3,960元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息。(五)原告願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告則以：亞太公司係一國際不動產代銷公司，與Fast Ite
11 m公司簽立代銷契約，將英國Avix商業辦公室建案引進臺灣
12 銷售。王茹瑩、黃漪萍與Fast Item公司簽立租賃權（Lease
13 hold）買賣契約，分別取得系爭529、501號辦公室之租賃
14 權，並約定在符合一定條件下，由Fast Item公司協助出售
15 前揭辦公室，王茹瑩、黃漪萍另與United Consultancy公司
16 簽立包租代管契約，將前揭辦公室出租予United Consultan
17 cy公司，並約定於5年租賃期間，每年收取按辦公室買受價
18 金8%計算之租金收益。原告取得系爭529、501號辦公室之
19 租賃權，係使所有人在特定期間內對經由出租之不動產擁有
20 排他使用權之不動產權利，為英國不動產制度下之獨立產
21 權，原告交付價金取得前揭權利純屬不動產置產行為。又依
22 原告與Fast Item公司簽立之買賣契約第16.1條、第16.4條
23 約定，原告得於買賣完成日屆滿5年至少6個月前以書面通知
24 Fast Item公司，要求Fast Item公司以不少於購買價格11
25 0%之價格代為銷售系爭529、501號辦公室，若於買賣完成
26 日屆滿6年時仍未能售出，Fast Item公司應盡力以最好之價
27 格出售，如銷售價額少於原購買價格，Fast Item公司方應
28 支付差額，且於一定例外情況時，Fast Item公司不負支付
29 差額之義務，並非保證以一定價格向原告買回。再者，原告
30 依約每年可收取系爭529、501號辦公室價金8%之租金，係
31 履行與United Consultancy公司間包租代管契約義務方能獲

01 得之對價，並非約定與本金顯不相當之利息、紅利、股息或
02 其他報酬。況租金報酬是否顯不相當，應依系爭529、501號
03 辦公室所在地之租金水準為衡量，而非以臺灣銀行定存利率
04 為基準，參酌系爭529、501號辦公室所在區域之其他單人商
05 務辦公室年化租金報酬率約自6.01%至10.01%，與原告依
06 約可獲得之年租金報酬相距不遠，足見前揭報酬並無顯不相
07 當之情。另亞太公司僅居於居間地位，代銷系爭529、501號
08 辦公室租賃權，原告交付之買賣價金係直接匯至Fast Item
09 公司指定之帳戶，被告並未經手，亦未收受，亞太公司則僅
10 收受代銷服務之報酬，被告並無收受存款之行為。是以，原
11 告本件交易模式並非銀行法所規範非法經營收受存款業務之
12 型態，被告亦無收受款項，自無以背於善良風俗之方法，或
13 違反銀行法第125條第3項、第1項後段、第29條第1項、第29
14 條之1規定，致原告受有損害之情，而毋須對原告負賠償之
15 責。縱認被告應對原告負損害賠償之責，然原告所取得之系
16 爭529、501號辦公室租賃權具有市場交易價值，系爭529、5
17 01號辦公室之價金英鎊8萬9,950元、12萬9,950元，應依民
18 法第216條之1規定，自被告賠償之金額中扣除等語，資為抗
19 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔
20 保請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項：（見本院卷一第323至324；卷二第72至73
22 頁）

23 (一)被告為亞太公司之實際負責人。

24 (二)王茹瑩透過亞太公司於106年9月13日與Fast Item公司簽立
25 契約，購買系爭529號辦公室，約定價金為英鎊8萬9,950
26 元，並支付如附表一所示之金額，另與United Consultancy
27 公司簽立契約，約定租賃標的為系爭529號辦公室，每年租
28 金為英鎊7,196元。（見本院卷一第23至35頁、第155至168
29 頁、第183至194頁）

30 (三)黃漪萍透過亞太公司於106年10月26日與Fast Item公司簽立
31 契約，購買系爭501號辦公室，約定價金為英鎊12萬9,950

01 元，並支付如附表二編號2至4所示之金額，另與United Con
02 sultancy公司簽立契約，約定租賃標的為系爭501號辦公
03 室，每年租金為英鎊1萬0,396元。（見本院卷一第37至51
04 頁、第169至182頁、第195至201頁）

05 四、本院之判斷：

06 原告主張被告以英國Avix伯明罕小型商業辦公室投資方案，
07 保證每年支付8%收益，5年期滿加價10%買回，招攬不特定
08 多數人投入資金，係以違法經營收受存款業務之背於善良風
09 俗方法，且違反保護他人之銀行法第125條第3項、第1項後
10 段、第29條第1項、第29條之1規定，致原告受有損害等節，
11 為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

12 (一)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠
13 償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償
14 責任，民法第184條第1項後段、第2項前段分別定有明文。
15 次按銀行法第125條第1項之罪，以違反同法第29條第1項，
16 非銀行而經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產，或
17 辦理國內外匯兌業務為要件。所謂收受存款或視為收受存
18 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
19 吸收資金，並約定返還本金或給付相當或高於本金之行為；
20 或同法第29條之1所規定，以借款、收受投資、使加入為股
21 東或其他名義，向多數人或不特定之人收受款項或吸收資
22 金，而約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其
23 他報酬之以收受存款論之行為而言。從而，行為人如以前揭
24 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
25 未經許可經營前揭業務者，方與該罪之構成要件相當（最高
26 法院103年度台上字第2499號刑事判決意旨參照）。又經營
27 收受存款，屬於銀行之專業，銀行法第125條第1項所定違反
28 同法第29條第1項規定之非法經營收受存款業務罪，重在遏
29 阻違法吸收資金之行為禍及國家金融市場秩序，以行為人未
30 經特許經營銀行業務，而以同法第5條之1或第29條之1所定
31 方式，收受款項或吸收資金為目的經營前述業務者，為其規

01 範對象，然若行為人以商品或勞務之銷售或推廣，或為一定
02 條件成就始返還所收受之資金，則與一般社會通念之存款不
03 同，自不屬銀行法非法經營收受存款業務行為之型態。

04 (二)依原告與Fast Item公司簽立之契約可知，原告係分別向Fas
05 t Item公司買受系爭501、529號辦公室之租賃權（見本院卷
06 一第155至182頁、第519至529頁），且原告買受之租賃權業
07 經登記，原告並曾於107年間處理前揭辦公室之稅務事宜，
08 經英國稅務機關回覆等情，亦有HM Land Registry網站登記
09 頁面、HM Revenue&Customs申請資料、信件在卷可稽（見本
10 院卷一第147至153頁、第423至440頁、第487至492頁），可
11 知原告所交付如附表一、二編號2、3所示費用，確係向Fast
12 Item公司購入系爭501、529號辦公室租賃權之對價。再參酌
13 系爭501、529號辦公室所在之Avix商辦大樓中之其他辦公
14 室，於HM Land Registry網站登記之財產類別為租賃權（le
15 asehold），且於原告購入後之110年9月、111年3月均曾有
16 交易紀錄（見本院卷一第599頁），堪認原告所購入之標的
17 確係有交易價值之不動產權利。原告既未能舉證並說明所持
18 有系爭501、529號辦公室產權無法處分之原因（見本院卷一
19 第583頁），即難認亞太公司或被告係假以仲介投資不動產
20 名義，向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金。

21 (三)次查，原告與Fast Item公司簽立之契約第16.4條固約定：
22 「依第8.6條，若『財產』未依第16.2條於完成日六週年前
23 售出，甲方（即Fast Item公司）應盡力以最佳成交價出售
24 『財產』。若銷售金額少於第16.2條所定者，甲方應支付差
25 額，以確保乙方（即原告）所收金額不少於『購買價格』之
26 110%。（Subject to clause 8.6 if the Property has n
27 ot been sold in accordance with clause 16.2 by the e
28 nd of the 6th anniversary of Completion then the Com
29 pany shall endeavor to sell the Property for the bes
30 t achievable price. Should the Property be sold for
31 a sum less than that stated in 16.2 the Company will

01 pay the difference and ensure that the Purchaser sha
02 ll not receive less than 110% of the Purchase Pric
03 e.)」(見本院卷一第164頁、第179頁、第526頁)，然此
04 係約定Fast Item有代原告銷售系爭501、529號辦公室之義
05 務，且於銷售金額低於原購買價格110%時，Fast Item公司
06 應支付差額，尚非由Fast Item公司保證以原購買價格110%
07 向原告買回系爭501、529號辦公室之意。且依該契約第16.3
08 條約定可知，若Fast Item公司以高於原購買價格110%之金
09 額代為售出系爭501、529號辦公室，原告尚應給付售出價格
10 3%金額之行銷費予Fast Item公司。此外，參酌該契約第8.
11 6條約定：「因超出合理控制之原因(包括但不限於天災、
12 戰爭、罷工或勞資糾紛、禁運令、政府命令或其他不可抗力
13 因素)致不能或遲延履行本契約者，甲方(即Fast Item公
14 司)概不負責。因不可抗力，或因超出甲方控制之全球經濟
15 困境或財政危機，致經濟上無法銷售之情形，不適用第16.4
16 條。(The Company shall not be liable for any failur
17 e of or delay in the performance of this Agreement f
18 or the period that such failure or delay is due to c
19 auses beyond its reasonable control, including but n
20 ot limited to acts of God, war, strikes or labor dis
21 putes, embargoes, government orders or any other for
22 ce majeure event. Clause 16.4 will not apply in the
23 event of Force Majeure or if the circumstance are be
24 yond the control of the company in view of a global
25 economic crunch or financial climate at the time of
26 sale makes it economically unfeasible to do so.)」
27 (見本院卷一第162頁、第176頁、第524頁)，Fast Item公
28 司於不可抗力之情況下，尚且毋須負第16.4條所定代為銷售
29 及支付差額之責，益徵上開契約第16.4條約定與保證返還本
30 金有別。

31 (四)再查，依原告與United Consultancy公司簽立之契約可知，

01 原告需將系爭501、529號辦公室出租予United Consultancy
02 公司，並履行前揭契約所定之出租人義務，方能取得每年按
03 購買價格8%計算之租金收益（見本院卷一第183至201頁、
04 第531至541頁），原告每年可取得之獲利當係基於提供系爭
05 501、529號辦公室予United Consultancy公司包租代管所得
06 之對價，尚非一經支付如附表一、二所示金額後即能當然逐
07 年獲得收益，此與一般社會通念之存款已有不同。況原告與
08 Fast Item、United Consultancy公司所訂定契約內容既在
09 於取得系爭501、529號辦公室租賃權並透過用益該產權以獲
10 利，佐以與系爭系爭501、529號辦公室所在地區相同之其他
11 單人商務辦公室每月租金約英鎊150至250不等，業據被告提
12 出租金查詢結果頁面為證（見本院卷一第543至546頁），依
13 Fast Item公司出售最小空間單人辦公室之銷售價格英鎊2萬
14 9,950元（見本院卷一634頁）計算，若經出租之年報酬率約
15 為6%（計算式： $150\text{元}\times 12\text{月}\div 29,950\text{元}=0.06$ ）至10%（計
16 算式： $250\text{元}\times 12\text{月}\div 29,950\text{元}=0.10$ ），且不動產收益尚涉
17 及環境、地理位置或其他因素而有一定波動，是United Con
18 sultancy公司與原告約定之年報酬獲利率，尚與當地交易常
19 情無違，要不得僅因高於我國銀行一般定存利率即認屬顯不
20 相當。

21 (五)另查，原告係依與Fast Item公司簽立契約之約定，將系爭5
22 01、529號辦公室之價金匯款至Fast Item公司指定之帳戶，
23 又原告於106年間收取之租金收益係由United Consultancy
24 公司直接給付，亦據原告陳明在案（見本院卷二第72頁），
25 再參原告所簽立之購屋訂金證明單、服務費及其他費用約定
26 書已載明原告應支付依與Fast Item公司間就系爭501、529
27 號辦公室買賣價金2%計算之居間服務費予亞太公司，原告
28 預付之預訂金2萬元於買賣成交後轉為亞太公司收取之居間
29 服務費之旨（見本院卷一第23頁），堪認原告與亞太公司間
30 係成立居間契約，亞太公司並據此收受原告給付之居間報
31 酬，難認亞太公司或被告有收受原告之投資，自無從認定被

01 告有收受款項或吸收資金之情事。

02 (六)準此，原告本件交易既係取得系爭501、529號辦公室產權後
03 加以用益而獲取報酬，與Fast Item公司間所定退場機制尚
04 非保證還本，與United Consultancy公司間約定之收益亦非
05 顯不相當，尚與銀行法第29條第1項、第29條之1所定違法收
06 受存款或吸金之型態有別，被告又無收受原告之投資款項，
07 即難認被告有以違法經營收受存款業務之背於善良風俗方
08 法，或違反保護他人之銀行法第125條第3項、第1項後段、
09 第29條第1項、第29條之1規定，致原告受有損害，原告依民
10 法第184條第1項後段、第2項規定，請求被告負損害賠償責
11 任，洵無可採。

12 (七)至被告雖因原告本件主張之行為經本院以109年度金重訴字
13 第41號、111年度金易字第3號刑事判決認定為法人之行為負
14 責人共同犯銀行法第125條第1項後段之非法經營收受存款業
15 務罪（見重附民字卷第27至111頁），然前揭刑事案件經被
16 告上訴現由臺灣高等法院以112年度金上重訴字第46號審理
17 中，尚未判決確定，又按刑事判決所為事實之認定，於獨立
18 民事訴訟之裁判時本不受其拘束，當事人所提之附帶民訴，
19 既因裁定移送而為獨立之民事訴訟，則原審依自由心證為與
20 刑事判決相異之認定，即無違法之可言（最高法院50年台上
21 字第872號民事判決意旨參照），本件附帶民事訴訟事件於
22 裁定移送至民事庭審理後，本院本不受刑事判決事實認定之
23 拘束，附此敘明。

24 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第2項規定，請
25 求被告給付王茹瑩7萬1,960元、英鎊8萬4,788.94元，給付
26 黃漪萍10萬3,960元、英鎊12萬1,569元，暨均自起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
28 由，應予駁回。

29 六、又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，併
30 予駁回之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證

01 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
02 述，併此敘明。

03 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
04 第85條第1項前段，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
06 民事第八庭 法官 蕭如儀

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日
11 書記官 劉茵綺

12 附表一：

13

編號	日期	項目	金額
1	106年8月8日	預訂金（後轉為亞太公司服務費）	2萬元
2	106年8月9日	買賣價金首付款	英鎊9,010元
3	106年9月8日	買賣價金尾款及文件費	英鎊8萬2,955元
4	106年9月8日	亞太公司服務費尾款	5萬1,960元

14 附表二：

15

編號	日期	項目	金額
1	106年9月19日	預訂金（後轉為亞太公司服務費）	2萬元
2	106年9月20日	買賣價金首付款	英鎊1萬2,995元
3	106年10月20日	買賣價金尾款及文件費	英鎊11萬8,955元
4	106年10月20日	亞太公司服務費尾款	8萬3,960元