

臺灣高等法院民事判決

109年度金上字第18號

上訴人 林茂雄

訴訟代理人 邱雅郡律師

複代理人 邱有福

被上訴人 房地天下科技股份有限公司

法定代理人 楊仲萍

被上訴人 台灣搜房股份有限公司

兼上一人

法定代理人 楊建傑

被上訴人 廖秀敏

楊福青

廖士賢

上六人共同

訴訟代理人 陳憲政律師

複代理人 陳偉強律師

陳孟緯律師

被上訴人 詹承隆

黃雅麟

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年3月16日臺灣臺北地方法院108年度金字第59號第一審判決提起上訴，並為訴之一部撤回，本院於112年9月12日言詞辯論終結，判

01 決如下：

02 主 文

03 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之
04 聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

05 被上訴人台灣搜房股份有限公司、楊建傑、廖秀敏、廖士賢應連
06 帶給付上訴人新臺幣壹佰陸拾玖萬伍仟壹佰柒拾伍元，及自民國
07 一百零八年七月二十四日起至清償日止按年息百分之五計算之利
08 息。

09 上訴人其餘上訴駁回。

10 第一、二審訴訟費用由被上訴人台灣搜房股份有限公司、楊建
11 傑、廖秀敏、廖士賢連帶負擔。

12 本判決主文第二項所命給付，於上訴人以新臺幣伍拾陸萬陸仟元
13 為被上訴人台灣搜房股份有限公司、楊建傑、廖秀敏、廖士賢供
14 擔保後，得假執行。但被上訴人台灣搜房股份有限公司、楊建
15 傑、廖秀敏、廖士賢如以新臺幣壹佰陸拾玖萬伍仟壹佰柒拾伍元
16 為上訴人預供擔保，得免為假執行。

17 事實及理由

18 壹、程序事項

19 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
20 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
21 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第
22 262條第1項、第2項定有明文。查上訴人提起本件上訴後，
23 嗣於本院民國110年10月4日準備程序期日撤回對被上訴人楊
24 仲萍之請求，已經被上訴人楊仲萍同意在卷（見本院卷二第
25 308、309頁），依前開規定，上訴人撤回部分已非本院審理
26 範圍。

27 二、又按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請
28 求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
29 項、第255條第1項第2款定有明文。又按不變更訴訟標的，
30 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
31 加。民事訴訟法第256條亦有規定。上訴人於原審依民法第1

84條第2項、第185條第1項、第28條、第544條、第227條第1項準用第226條第1項、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項、第2項規定，擇一請求被上訴人全體負連帶賠償新臺幣（下同）169萬5,175元本息責任（見原審卷第689至693頁）。嗣於本院審理時則以：一、先位主張依侵權行為法律關係請求：(一)被上訴人房地天下科技股份有限公司（下稱房地天下公司）、台灣搜房股份有限公司（下稱台灣搜房公司）、楊建傑、廖秀敏、廖士賢【以下單獨逕稱姓名，與被上訴人楊福青、詹承隆、黃雅麟（以下單獨逕稱姓名）合稱被上訴人】，應依民法第184條第2項、第185條第1項、第28條、公司法第23條第2項規定負連帶賠償169萬5,175元本息責任。(二)被上訴人應依民法第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項前段、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21條、第26條第2項規定負連帶賠償169萬5,175元本息責任。二、備位主張依契約責任請求：房地天下公司、台灣搜房公司應依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，共同負賠償169萬5,175元本息責任（見本院卷四第276、277頁、本院卷五第345、346頁）。核上訴人就訴訟標的法律關係改以先、備位主張，就先位主張依侵權行為法律關係請求被上訴人連帶賠償169萬5,175元本息，並補充民法第188條第1項前段規定，就備位主張依契約責任請求房地天下公司、台灣搜房公司共同賠償169萬5,175元本息，核屬補充或更正法律上之陳述，自合於民事訴訟法第256條規定，非為訴之變更或追加。

三、詹承隆、黃雅麟未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、上訴人主張：楊建傑於103年間為房地天下公司、台灣搜房公司之負責人，廖秀敏為台灣搜房公司之董事，廖士賢為台灣搜房公司之協理及房地天下公司之董事，楊福青為房地天

下公司之董事，詹承隆為台灣搜房公司之業務員，黃雅麟為台灣搜房公司之不動產經紀人，楊建傑、廖秀敏、廖士賢明知非銀行不得以收受投資之名義，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，竟共同與英國不動產開發商PARK FIRST GLASGOW LIMITED（下稱英國PARK公司）洽談合作，自103年6月至100年0月間引進投資案，以投資人向英國PARK公司購置位於英國蘇格蘭格拉斯哥機場（GLASGOW AIRPORT）之停車位租賃權（下稱系爭停車位租賃權），投資人則將該停車位回租予英國PARK公司6年，並以宣稱投資人於6年回租期間每年保證至少獲利8%租金收益（第1、2年每年8%，第3、4年每年10%，第5、6年每年12%，年平均投資報酬率10%），投資人於第5年可行使保本機制，由英國PARK公司向投資人買回系爭停車位租賃權（甚至可再獲利25%，投資案淨回報率/成長率為185%）之方式（稱系爭投資案），藉由投資案吸收資金，楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司引進系爭投資案後，即以台灣搜房公司名義製作投資廣告，廣告內容宣稱：「租期6年，每年平均報酬率10%」、「投資者在購買價格上可達25%或以上的增長價值」、「交易完成後即享有為期6年的車位回租，保證首兩年的租金收入為每年8%純利。預期回報率在第3和第4年上升至10%，然後在第5和第6年為12%」、「第5年時，PARK FIRST可以用原價買回，這是一個保本機制，然而多數的投資家都會選擇持有相當時間收取優渥的回報，售出時估計可以增加25%獲利率」、「投資案淨回報率/成長率為185%」等內容（下稱系爭廣告），並規劃多場投資說明會，邀集不特定多數人參與，藉此招攬不特定多數人投資而吸收資金，而投資人除提供資金，毋須特定作為即保證有特定成數之獲利，且投資案最低年報酬率8%明顯高於國內合法金融機構一年期定存利率數倍，足使不特定多數人受優渥條件、豐厚利潤所吸引而參與投資，系爭投資案之保證回本機制，形同承諾返還投資人

01 本金，系爭投資案明顯以收受投資之名義，向多數人或不特
02 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
03 之紅利、利息、股息或其他報酬，楊建傑、廖秀敏、廖士賢
04 藉由系爭投資案所取得資金及相關費用，與英國PARK公司朋
05 分，從中取得賣方服務費（即投資人投資本金6%）及買方服
06 務費（即投資人投資本金2%），以此謀得不法吸金之利益，
07 而詹承隆、黃雅麟為台灣搜房公司業務員、不動產經紀
08 人，受楊建傑、廖秀敏、廖士賢之指派，以系爭廣告向伊介
09 紹系爭投資案，說明系爭停車位租賃權之訂購流程、付款細
10 節等事項招攬伊投資，伊乃於103年11月28日經詹承隆之推
11 介及黃雅麟之見證，簽立購屋定金證明單（下稱系爭定金證
12 明單），購買系爭停車位租賃權2單位，由房地天下公司提
13 供刷卡付款方式，伊以信用卡刷卡支付仲介費3萬元，伊另
14 給付車位處理費8,000元予台灣搜房公司，伊復於103年12月
15 15日依詹承隆指示匯款購買總價金英鎊4萬元及支出匯費、
16 郵電費英鎊8.15元、英鎊4.58元，而伊於參與系爭投資案
17 後，僅於104年2月3日、同年12月17日收取GROUP FIRST GLO
18 BAL LIMITED（下稱GROUP FIRST公司）匯款英鎊3,197.89
19 元、英鎊3,200元外，未再取得任何約定獲利、報酬，英國P
20 ARK公司亦無意買回系爭停車位租賃權，嗣因楊建傑、廖秀
21 敏、廖士賢遭司法機關調查，伊始知楊建傑、廖秀敏、廖士
22 賢以台灣搜房公司名義銷售系爭投資案吸收資金，且英國PA
23 RK公司資本額僅英鎊1元，實顯無履約、償債能力，台灣搜
24 房公司、房地天下公司未履行受任人注意義務、居間人報告
25 義務及調查義務，隱匿足以影響投資判斷之重要風險，系爭
26 投資案之廣告及銷售內容均與事實不符，致伊受有支出投資
27 款169萬5,175元之損害，楊建傑、廖秀敏、廖士賢共同違反
28 銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3
29 項、修正前刑法第339條第1項保護他人之法律，楊建傑、廖
30 秀敏、廖士賢應依民法第184條第2項、第185條第1項規定負
31 連帶賠償責任，而楊建傑以台灣搜房公司、房地天下公司之

01 負責人身分，廖秀敏以台灣搜房公司之董事身分，廖士賢以
02 台灣搜房公司之協理及房地天下公司之董事身分共同違反上
03 述保護他人之法律，台灣搜房公司、房地天下公司亦為共同
04 侵權行為人，應與楊建傑、廖秀敏、廖士賢負連帶賠償責
05 任，台灣搜房公司、房地天下公司、楊建傑、廖秀敏、廖士
06 賢應依民法第28條、公司法第23條第2項規定負連帶賠償責
07 任，又被上訴人全體亦共同違反不動產經紀業管理條例第21
08 條保護他人之法律，應依民法第184條第2項、第185條第1項
09 規定負連帶賠償責任，台灣搜房公司應依不動產經紀業管理
10 條例第26條第2項、民法第28條、第188條第1項前段、公司
11 法第23條第2項規定與楊建傑、廖秀敏、廖士賢、詹承隆、
12 黃雅麟負連帶賠償責任，房地天下公司應依不動產經紀業管
13 理條例第26條第2項、民法第28條、公司法第23條第2項規定
14 與楊建傑、廖士賢、楊福青負連帶賠償責任，另台灣搜房公
15 司、房地天下公司因違反受任人注意義務、居間人報告義務
16 及調查義務，應依民法第544條、不動產經紀業管理條例第2
17 6條第1項規定負共同損害賠償責任。爰先位主張依侵權行為
18 法律關係請求：(一)房地天下公司、台灣搜房公司、楊建傑、
19 廖秀敏、廖士賢應依民法第184條第2項、第185條第1項、第
20 28條、公司法第23條第2項規定連帶賠償伊169萬5,175元本
21 息。(二)被上訴人應依民法第184條第2項、第185條第1項、第
22 188條第1項前段、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理
23 條例第21條第3項、第26條第2項規定連帶賠償伊169萬5,175
24 元本息。備位主張依契約責任請求房地天下公司、台灣搜房
25 公司應依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項
26 規定，共同賠償伊169萬5,175元本息等語。

27 二、台灣搜房公司、房地天下公司、楊建傑、廖秀敏、廖士賢、
28 楊福青則共同以：台灣搜房公司僅係居間上訴人與英國PARK
29 公司就英國格拉斯哥機場停車位簽訂不動產產權（Leasehol
30 d）買賣契約，此種產權交易屬國外普遍之不動產交易標
31 的，上訴人並確實取得該停車位租賃之產權，且上訴人係將

買賣價金匯入CURRENCIES DIRECT公司之履約保證帳戶，台灣搜房公司從未經手款項，台灣搜房公司仲介系爭停車位租賃權之買賣係提供事前仲介及售後服務，以自己之勞務向上訴人收取相當之居間服務費，未曾向上訴人收取投資資金，無所謂為自己經營收款業務而向不特定之人收取款項或收取資金行為，系爭停車位租賃權之首2年每年8%租金屬英國當地業界行情，且參酌我國土地法第97條規定，非與本金顯不相當之報酬，難認有顯不相當之情事，且上訴人所簽署契約內容核屬買賣契約與租賃契約，交付價金取得系爭停車位產權（Leasehold），並須基於租賃契約容忍開發商經營管理始得獲取租金報酬，此種售後租回交易（Sale and Leaseback Transaction）核屬合法交易，無銀行收受款項之實質，自無上訴人所主張違反銀行法第29條第1項、第29條之1事實。又房地天下公司與居間系爭停車位租賃權無涉，上訴人未曾與房地天下公司有契約關係，亦未接受房地天下公司之居間或售後服務，楊福青亦非台灣搜房公司之業務員或董事，且未參與上訴人購買系爭停車位租賃權過程，上訴人亦未舉證房地天下公司有何具體侵權行為事實。另系爭廣告內容僅於第1、2年部分記載保證回報率8%，未有誇大不實情事，詹承隆與上訴人間LINE對話紀錄所載第3年以後為預計回報率10%，亦未保證回報率10%，又系爭停車位租賃權買賣契約確實提供出場機制，即英國PARK公司享有無拘束性買回權之情，是系爭廣告內容與英國PARK公司、上訴人間簽署系爭停車位租賃權買賣契約大致相符，又英國之私人公司已取消最低資本額限制，甚至不必查核財產出資，改以揭露財報為主，以英鎊1元為註冊資本額公司在英國比比皆是，且英國PARK公司於102年間資產淨額達英鎊380萬9,299元，更經英國律師調查公司及停車位開發資產狀況，其非無履約能力之公司，英國PARK公司如真為詐騙投資人，大可虛增資本額，豈有僅登記英鎊1元而啟人疑竇使投資人卻步之理，另英國PARK公司後續雖曾聲請公司自願重整，現已正常營運停

車位產權，大部分投資人已取得重整期間之租金，英國PARK公司亦未受英國刑事追訴，伊無廣告及銷售內容與事實不符、施用詐術、隱瞞足以影響締約決定之重大事實及未盡調查義務情事，亦無違犯修正前刑法第339條第1項及不動產經紀業管理條例相關規定，更未違背居間注意義務，況上訴人未能舉證證明伊有何刊登廣告及銷售內容與事實不符之情事，上訴人主張伊應負侵權行為連帶損害賠償責任，或房地天下公司、台灣搜房公司應負契約之損害賠償，實有未合。退步言之，縱伊應負損害賠償責任，上訴人應先將系爭停車位租賃產權價值及已收取租金扣除，經損益相抵後，已無餘額可向伊請求，上訴人請求亦無理由等語，資為抗辯。

三、詹承隆、黃雅麟於本院審理程序未到庭陳述，亦未提出書狀為抗辯，然詹承隆於原審對於居間上訴人購買系爭停車位租賃權事實不爭執，然否認伊應負損害賠償責任，黃雅麟則否認上訴人所主張仲介系爭停車位租賃權買賣事實，以伊不知情等語，資為抗辯（見原審卷第321、323、603至605頁）。

四、除撤回部分外，上訴人於原審起訴聲明：(一)被上訴人應連帶給付上訴人169萬5,175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)願供擔保，請准宣告假執行。原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人不服，提起本件上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人169萬5,175元，及自起訴狀繕本送達時翌日起，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。台灣搜房公司、房地天下公司、楊建傑、廖秀敏、廖士賢、楊福青於本院答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。詹承隆、黃雅麟於本院未為任何答辯聲明。

五、兩造不爭執事項：（本院卷一第106、107頁、本院卷四第277、278頁、本院卷五第346、347頁）

(一)楊建傑、楊福青於103年間為房地天下公司董事，楊建傑、廖秀敏、廖士賢分別為台灣搜房公司負責人、董事及協理，詹承隆、黃雅麟為台灣搜房公司業務員、不動產經紀人，有

01 房地天下公司、台灣搜房公司變更登記表、時報周刊網路翻
02 拍報導內容、勞動部勞工保險局投保單位被保險人名冊在卷
03 可稽（見原審卷第123至130、305、421頁、本院卷四第26
04 9、270頁）。

05 (二)上訴人於103年11月28日簽立系爭定金證明單，以總價英鎊4
06 萬元購買系爭停車位租賃權2單位，以信用卡刷卡方式支付
07 仲介費3萬元及車位處理費8,000元，復與英國PARK公司簽訂
08 PURCHASE CONTRACT（下稱系爭買賣契約），於103年12月15
09 日匯款買賣總價金英鎊4萬元至訴外人CURRENCIES DIRECT公
10 司帳戶，並支出匯費、郵電費各英鎊8.15元、4.58元，有系
11 爭定金證明單、台灣搜房公司暨房地天下公司刷卡單、臺灣
12 銀行網路銀行交易明細表、系爭買賣契約在卷可稽（見原審
13 卷第57至60、211至263、517至563頁）。

14 (三)上訴人於104年2月3日及同年12月17日收取自訴外人GROUP F
15 IRST公司所匯款英鎊3,197.89元（匯款英鎊3,200元，扣除
16 手續費/匯費後，匯與上訴人英鎊3,197.89元）、3,200元，
17 有上訴人在臺灣銀行申設帳號為000000000000號帳戶存摺封
18 面暨內頁交易明細、臺灣銀行信義分行108年11月6日信義外
19 密字第10850005501號函檢附匯款傳票、相關資料在卷可稽
20 （見原審卷第61、62、357至369頁）。

21 六、上訴人主張被上訴人所居間仲介系爭投資案，係以收受投資
22 之名義，向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金，而約
23 定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬，
24 且英國PARK公司資本額僅英鎊1元，無履約、償債能力，系
25 爭投資案之廣告及銷售內容亦與事實不符，台灣搜房公司、
26 房地天下公司未履行受任人注意義務、居間人報告義務及調
27 查義務，隱匿足以影響投資判斷之重要風險，致伊受有支出
28 投資款169萬5,175元之損害，楊建傑、廖秀敏、廖士賢共同
29 違反銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、
30 第3項、修正前刑法第339條第1項保護他人之法律，被上訴
31 人全體亦共同違反不動產經紀業管理條例第21條保護他人之

01 法律，先位主張房地天下公司、台灣搜房公司、楊建傑、廖
02 秀敏、廖士賢應依民法第184條第2項、第185條第1項、第28
03 條、公司法第23條第2項規定連帶賠償伊169萬5,175元本
04 息，或被上訴人應依民法第184條第2項、第185條第1項、第
05 188條第1項前段、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理
06 條例第21條第3項、第26條第2項規定連帶賠償伊169萬5,175
07 元本息，備位主張依契約責任請求房地天下公司、台灣搜房
08 公司應依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項
09 規定，共同賠償伊169萬5,175元本息等情，為被上訴人所否
10 認，並以前詞置辯，本件爭點為：(一)楊建傑、廖秀敏、廖士
11 賢以台灣搜房公司、房地天下公司負責人、董事、協理身分
12 向上訴人招攬購買系爭停車位租賃權，是否違反銀行法第29
13 條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項、修正前
14 刑法第339條第1項詐欺罪之規定，而應依民法第28條、第18
15 4條第2項、第185條第1項、公司法第23條第2項規定，負連
16 帶賠償上訴人169萬5,175元本息之責任？(二)楊建傑、廖秀
17 敏、廖士賢以台灣搜房公司、房地天下公司負責人、董事、
18 協理身分向上訴人招攬購買系爭停車位租賃權（楊福青為房
19 地天下公司董事，詹承隆、黃雅麟為台灣搜房公司業務員及
20 不動產經紀人），是否違反不動產經紀管理條例第21條第3
21 項規定，應依不動產經紀業管理條例第26條第2項（台灣搜
22 房公司就楊建傑、廖秀敏、廖士賢、詹承隆、黃雅麟，房地
23 天下公司就楊建傑、廖士賢、楊福青）、民法第184條第2
24 項、第185條第1項、第188條第1項前段（台灣搜房公司、詹
25 承隆、黃雅麟）、公司法第23條第2項（台灣搜房公司就楊
26 建傑、廖秀、廖士賢，房地天下公司就楊建傑、廖士賢、楊
27 福青），負連帶賠償上訴人169萬5,175元本息之責任？(三)台
28 灣搜房公司、房地天下公司仲介上訴人購買系爭停車位租賃
29 權，有無故意、過失致其所居間之系爭買賣契約不能履行或
30 違反其居間義務，而應依不動產經紀業管理條例第26條第1
31 項、民法第544條規定對上訴人共同負賠償169萬5,175元本

息責任？

(一)楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司、房地天下公司負責人、董事、協理身分向上訴人招攬購買系爭停車位租賃權，是否違反銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項、修正前刑法第339條第1項詐欺罪之規定，而應依民法第28條、第184條第2項、第185條第1項、公司法第23條第2項規定，負連帶賠償上訴人169萬5,175元本息之責任？

(1)查上訴人主張楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司名義，與英國PARK公司洽談合作，自103年6月至000年0月間引進如附表「方案內容」欄所示系爭投資案，共同推展系爭投資案業務，並指示台灣搜房公司承辦業務員對外以製作系爭廣告及規劃投資說明會方式招攬不特定多數人投資系爭投資案，投資人則以刷卡或匯款方式投入資金至如附表「收款帳戶」欄所示帳戶，並由英國PARK公司與各投資人簽訂系爭買賣契約，投資人計有119名，總計英鎊502萬元之投資本金，律師費及處理費用約英鎊21萬4,200元，2%買家服務費約502萬元，系爭投資案取得資金2億6,673萬元之情，為楊建傑、廖秀敏、廖士賢於刑事案件偵查中陳述在卷【見臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）108年度他字第11643號卷第81至157頁、108年度偵字第760號卷（下稱第760號卷）第261至285、301至314、319至335、369至382、533至543頁、109年度偵字第3254號卷第173至177頁】，且有記載：「六年租期，前兩年保證每年8%淨投報率、第3-4年每年10%、第5-6年每年12%淨投報率預測」、「可隨時售出獲利25%」、「六年資產投資價值試算淨回報率/成長率185%」「持有5年內你可以隨時自由買賣，第5年時，Parkfirst可以用原價買回，這是一個保本機制」等內容之系爭廣告（見第760號卷第353至357頁）可據，自可信為真實。又上訴人於103年11月28日簽立系爭定金證明單，以總價英鎊4萬元購買系爭停車位租賃權2單位，以信用卡刷卡方式支付仲介費3萬元及現金給付

車位處理費8,000元，復與英國PARK公司簽訂系爭買賣契約，於同年12月15日匯款買賣總價金英鎊4萬元至訴外人CURRENCIES DIRECT公司帳戶，並支出匯費、郵電費各英鎊8.15元、4.58元，上訴人於104年2月3日及同年12月17日收取自訴外人GROUP FIRST公司所匯款英鎊3,197.89元（匯款英鎊3,200元，扣除手續費/匯費後，匯與上訴人英鎊3,197.89元）、3,200元之情，則如不爭執事項(二)、(三)所示，自可信為真實。

(2)按除法律另有規定者外，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，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。銀行法第29條第1項、第29條之1定有明文。所謂收受存款，係指行為人向不特定多數人承諾到期返還與本金相當或高於本金而吸收款項之行為（銀行法第5之1條規定參照）。所謂約定與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬者，係指行為人所許諾之高額報酬，與當時當地經主管機關許可經營存款業務之合法金融機構利率相較，已達到足使社會大眾難以抗拒而輕忽低估風險之程度。查楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司名義，自103年6月至1000年0月間引進如附表所示系爭投資案，招攬投資人購買系爭停車位租賃權，不僅承諾保證第1、2年每年給付投資金額8%之租金，且告知第3、4年預計將有每年按投資金額10%計算之租金收益、第5、6年將有每年按投資金額12%計算之租金收益，且該停車位租賃權可隨時售出獲利25%，持有5年內可以隨時自由買賣，英國PARK公司於第5年可以用原價買回，強調保本機制等內容，對比國內金融機構同時期公告之1年期定存利率約僅為1%至1.35%，系爭投資案之租金收益已明顯高於上述定存利率數倍，且楊建傑、廖秀敏、廖士賢所告知投資人保本機制，即英國PARK公司於第5年可以用原價買回內容，等同告知投資人購買系

01 爭停車位租賃權後，持有產權5年期滿即可取回投資本金，
02 持有產權期間並按年受領明顯高於上述定存利率數倍之收
03 益，顯已足使社會大眾難以抗拒而輕忽低估風險之程度，且
04 投資人參與系爭投資案之投資重點已非取得系爭停車位租賃
05 權，亦非在乎持有系爭停車位租賃權5年期滿後續發展情
06 況，僅係藉由投入資金而於約定期間內取得高於上述定存利
07 率數倍之收益，足認系爭投資案提供之租金收益確與本金顯
08 不相當，與銀行法第29條之1所規定以借款、收受投資、使
09 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
10 吸收資金，而約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股
11 息或其他報酬者，以收受存款論之要件相符，上訴人主張楊
12 建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司名義，自103年6月至
13 000年0月間引進如附表所示系爭投資案，共同招攬不特定多
14 數人投資系爭投資案方式，已違反銀行法第29條第1項、第2
15 9條之1規定之情，自可認為真實。

16 (3)楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公司雖抗辯系爭停車位
17 租賃權交易屬國外普遍之不動產交易標的，上訴人確實取得
18 該停車位之產權，台灣搜房公司提供系爭停車位租賃權之仲
19 介買賣及售後服務，以自己之勞務向上訴人收取相當之居間
20 服務費，無所謂為自己經營收款業務而向不特定之人收取款
21 項或收取資金行為，系爭停車位租賃權之首2年每年8%租金
22 屬英國當地業界行情，參酌我國土地法第97條規定，非與本
23 金顯不相當之報酬，難認有顯不相當之情事，上訴人所簽署
24 契約內容核屬買賣契約與租賃契約為售後租回交易（Sale a
25 nd Leaseback Transaction），核屬合法交易，無銀行收受
26 款項之實質，自無上訴人所主張違反銀行法第29條第1項、
27 第29條之1事實云云。然查，系爭停車位租賃權交易縱屬
28 實，然系爭投資案係以承諾保證第1、2年每年給付投資金額
29 8%之租金，第3、4年預計每年有按投資金額10%計算之租金
30 收益，第5、6年預計每年有按投資金額12%計算之租金收
31 益，期滿由英國PARK公司原價買回之保本機制等內容，顯係

將系爭停車位租賃權買賣作為投資名義，以投入資金即可獲取高於定存利率數倍收益為手段，向多數人或不特定之人招攬系爭投資案以收受款項或吸收資金，係以迂迴脫法方式收受款項或吸收資金，此與投資人於正常投資交易有一定投資風險，非投入資金即可獲取相當利潤之情不同，是楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公司雖抗辯系爭停車位租賃權交易屬國外普遍之不動產交易標的云云，仍無礙其所招攬系爭投資案確有違反銀行法第29條第1項、第29條之1事實。又系爭停車位租賃權之首2年每年8%租金縱屬英國當地業界行情，且未逾我國土地法第97條規定土地及其建築物申報總價年息百分之10限制標準，然上述租金行情、標準係指出租人在正常市場交易情況（即出租人可能承擔無人承租、土地及建築物支出費用等風險）所得取得租金金額及規範，然系爭投資案內容為投資人投入資金即可獲取高於定存利率數倍收益，投資人無須承擔任何風險即可獲取高額收益利潤，顯與正常租賃情況不同，系爭投資案保證第1、2年每年給付投資金額8%租金，乃係作為招攬系爭投資案以收受款項或吸收資金手段，縱未逾英國當地業界行情及我國土地法第97條規定限制，亦無礙系爭投資案有違反銀行法第29條第1項、第29條之1事實認定。是楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公司上述抗辯，並未可採。

- (4)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項前段定有明文。又銀行法第29條第1項規定，旨在保障存款人權益，使其免受不測之損害，自屬保護他人之法律。銀行法第29條之1規定，亦係為保障社會投資大眾之權益，及有效維護經濟金融秩序，將此種脫法收受存款行為擬制規定為收受存款。故有違反銀行法而造成損害，違反銀行法之人均應負損害賠償責任（最高法院103年度台上字第1198號判決參照）。另按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第185條第1項前段定有明文。法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於

01 他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。民法第28條亦
02 有明文。楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司名義，自
03 103年6月至000年0月間引進如附表所示系爭投資案，招攬不
04 特定多數人投資系爭投資案方式，違反銀行法第29條第1
05 項、第29條之1規定，已如前述，而楊建傑、廖秀敏、廖士
06 賢分別為台灣搜房公司負責人、董事及協理，則如不爭執事
07 項(一)所示，楊建傑、廖秀敏、廖士賢自屬違反銀行法第29條
08 第1項、第29條之1非銀行不得經營收受存款業務之規定甚
09 明，自為民法第185條第1項前段之共同侵權行為人，應依共
10 同侵權行為之法律關係，對上訴人所受損害負連帶賠償責
11 任，至於台灣搜房公司則應依民法第28條規定，就楊建傑、
12 廖秀敏違反銀行法第29條第1項、第29條之1行為，負連帶損
13 害賠償責任。

14 (5)另按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠
15 償金額，應扣除所受之利益，為民法第216條之1所明定。又
16 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
17 權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項亦有明
18 文。故同一事實，一方使債權人受有損害，一方又使債權人
19 受有利益者，應於所受之損害內，扣抵所受之利益，必其損
20 益相抵之結果尚有損害，始應由債務人負賠償責任。上訴人
21 請求楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公司應連帶賠償上
22 訴人因投資系爭投資案所受損害，查上訴人請求賠償損害包
23 括買受系爭停車位租賃權而於103年12月15日以新臺幣兌換
24 英鎊匯率49.10245所匯款總價金英鎊4萬元及支出匯費、郵
25 電費英鎊8.15元、英鎊4.58元合計英鎊4萬0,012.73元，換
26 算新臺幣為196萬4,723元之情，有臺灣銀行網路銀行交易明
27 細表（見原審卷第59頁）、網路銀行外匯匯出匯款服務申請
28 表（見原審卷第60頁）可據，上訴人又支付仲介費3萬元、
29 車位處理費8,000元，則有系爭定金證明單（見原審卷第57
30 頁）可稽，扣除上訴人於104年2月3日、同年12月17日收取G
31 ROUP FIRST公司匯款英鎊3,197.89元、英鎊3,200元，按收

01 取匯款當日英鎊兌換新臺幣匯率47.26、48.88計算為新臺幣
02 15萬1,132元、新臺幣15萬6,416元，有上訴人申設臺灣銀行
03 外匯綜合存款存摺（見原審卷第61、62頁）及民事陳報縮減
04 訴之聲明狀（見原審卷第509、511頁）可據，楊建傑、廖秀
05 敏、廖士賢、台灣搜房公司未爭執上述新臺幣、英鎊兌換匯
06 率之情，則上訴人請求楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房
07 公司應連帶賠償169萬5,175元（計算式：196萬4,723元＋3
08 萬元＋8,000元－15萬1,132元－15萬6,416元＝169萬5,175
09 元），既已扣除上訴人因系爭投資案所受利益，自符民法第
10 216條之1有關損害賠償範圍規定。而楊建傑、廖秀敏、廖士
11 賢既共同違反銀行法29條第1項、第29條之1規定，致上訴人
12 受有前揭款項之損害，楊建傑、廖秀敏、廖士賢乃共同違反
13 保護他人之法律，構成民法第184條第2項之侵權行為，且上
14 訴人因楊建傑、廖秀敏、廖士賢共同不法行為而匯款系爭停
15 車位租賃權買賣價金及支出費用計英鎊4萬0,012.73元、支
16 付仲介費3萬元、車位處理費8,000元，致受有上開財產上損
17 害，該損害與楊建傑、廖秀敏、廖士賢共同違反銀行法之不
18 法行為，具有相當因果關係，則上訴人依民法第184條第2
19 項、第185條第1項前段規定、第28條規定，請求楊建傑、廖
20 秀敏、廖士賢、台灣搜房公司連帶負169萬5,175元之損害賠
21 償責任，自屬有據。至於楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜
22 房公司抗辯應扣除系爭停車位租賃權產權價值云云，然英國
23 PARK公司與上訴人為系爭停車位租賃權買賣，將產權登記為
24 上訴人所有，僅係將系爭停車位租賃權買賣作為投資名義，
25 以投入資金即可獲取高於定存利率數倍收益為手段，向上訴
26 人招攬系爭投資案以收受款項或吸收資金，而上訴人為取得
27 高額租金收益而買受系爭停車位租賃權，並約定期滿即可由
28 英國PARK公司原價買回，可見系爭停車位租賃權產權本非上
29 訴人與英國PARK公司簽訂系爭買賣契約所欲取得財產權，系
30 爭停車位租賃權非上訴人參與系爭投資案所受利益，上訴人
31 亦無繼續保有該產權意願，是縱使系爭停車位租賃權產權現

01 登記為上訴人所有，楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公
02 司得請求上訴人返還、移轉該產權，或由上訴人與英國PARK
03 公司、楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公司間另行依法
04 處理，自無將上訴人所請求損害賠償金額扣除系爭停車位租
05 賃權產權價值必要，楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公
06 司上述抗辯，並未可採。

07 (6)至於上訴人另以楊建傑為房地天下公司之負責人，房地天下
08 公司亦有招攬系爭投資案情事，請求房地天下公司應與楊建
09 傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公司就上訴人上述損害負連
10 帶賠償責任云云。然按當事人主張有利於己之事實者，就其
11 事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平
12 者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。按負舉證責
13 任者，須就利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程
14 度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行
15 為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決參照）。上
16 訴人上述請求主張，已為房地天下公司所否認，且上訴人主
17 張房地天下公司應負損賠償責任，係以楊建傑為房地天下公
18 司之負責人，且房地天下公司曾提供刷卡付款方式，由上訴
19 人以信用卡刷卡支付仲介費3萬元等情。然查，系爭定金證
20 明單係由上訴人與台灣搜房公司所簽定，有該定金證明單可
21 據（見原審卷第57頁），且該定金證明單所載業務詹承隆、
22 經紀人黃雅麟，分別為台灣搜房公司業務員、不動產經紀人
23 之情，已如不爭執事項(一)所示，上訴人所為系爭停車位租賃
24 權買賣，難認與房地天下公司有關。至於房地天下公司雖曾
25 提供刷卡付款方式便利上訴人刷卡支付仲介費3萬元，然房
26 地天下公司已說明因台灣搜房公司沒有刷卡設備，上訴人刷
27 卡金額已由房地天下公司收取後轉付予台灣搜房公司，房地
28 天下公司與台灣搜房公司為代收轉付關係之情（見原審卷第
29 336、375、377頁），並提出房地天下公司所申設國泰世華
30 商業銀行000000000000號帳戶存摺封面暨內頁交易明細、台
31 北富邦銀行中崙分行各類存款歷史對帳單、台灣搜房公司電

01 子計算機統一發票為據（見原審卷第387至397頁），房地天
02 下公司陳述其僅係為台灣搜房公司代收刷卡金款項之情應可
03 採信。而上訴人復未能舉證證明房地天下公司及其所屬員工
04 有何參與上訴人買受系爭停車位租賃權事實，則楊建傑違反
05 銀行法第29條第1項、第29條之1行為，自非執行房地天下公
06 司之負責人職務，不得僅以楊建傑為房地天下公司之負責
07 人，即謂房地天下公司應依民法第184條第2項、第185條規
08 定、第28條規定，與楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公
09 司負連帶賠償責任。是上訴人此部分請求，自未可採。

10 (二)楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司、房地天下公司負
11 責人、董事、協理身分向上訴人招攬購買系爭停車位租賃權
12 （楊福青為房地天下公司董事，詹承隆、黃雅麟為台灣搜房
13 公司業務員及不動產經紀人），是否違反不動產經紀管理條
14 例第21條規定，應依不動產經紀業管理條例第26條第2項
15 （台灣搜房公司就楊建傑、廖秀敏、廖士賢、詹承隆、黃雅
16 麟，房地天下公司就楊建傑、廖士賢、楊福青）、民法第18
17 4條第2項、第185條第1項、第188條第1項前段（台灣搜房公
18 司、詹承隆、黃雅麟）、公司法第23條第2項（台灣搜房公
19 司就楊建傑、廖秀敏、廖士賢，房地天下公司就楊建傑、廖
20 士賢、楊福青），負連帶賠償上訴人169萬5,175元本息之責
21 任？

22 (1)按侵權行為損害賠償責任，須行為人因故意過失不法侵害他
23 人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與
24 損害間有相當因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠
25 償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最
26 高法院100年度台上字第328號判決、98年度台上字第1452號
27 判決參照）。上訴人所為上開損害賠償請求，係主張楊建
28 傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司、房地天下公司負責
29 人、董事、協理身分向上訴人招攬購買系爭停車位租賃權，
30 楊福青為房地天下公司董事，詹承隆、黃雅麟為台灣搜房公
31 司業務員及不動產經紀人，然台灣搜房公司、房地天下公司

招攬系爭投資案之廣告及銷售內容均與事實不符，違反不動產經紀管理條例第21條之保護他人法律規定，致伊受有支出投資款、費用計169萬5,175元之損害云云，既已為被上訴人所否認，自應由上訴人負舉證責任。

(2)按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。不動產經紀業管理條例第21條固有明文。然查，上訴人與英國PARK公司簽訂系爭買賣契約買受系爭停車位租賃權，上訴人已取得產權，且曾向英國主管機關報稅之情，有被上訴人所提英國產權登記證明（見本院卷一第185至197、357至367頁）、報稅資料（見本院卷一第199至207、369至375頁）可據，可見英國PARK公司確已履行系爭買賣契約由上訴人取得系爭停車位租賃權。而系爭廣告固有：「六年租期，前兩年保證每年8%淨投報率、第3-4年每年10%、第5-6年每年12%淨投報率預測」、「可隨時售出獲利25%」、「六年資產投資價值試算淨回報率/成長率185%」「持有5年內你可以隨時自由買賣，第5年時，Parkfirst可以用原價買回，這是一個保本機制」等內容（見第760號卷第353至357頁），核與上訴人所提出台灣搜房電子報-提供最新房地產租售資訊照片（見原審卷第45至49頁）、台灣搜房電子報照片（見原審卷第51至53頁）、台灣搜房及好房網網站照片（見原審卷第617至627頁）相符。然上訴人所提出台灣搜房電子報-提供最新房地產租售資訊照片（見原審卷第45頁）內容所載，係保證第1、2年的租金收入每年8%，第3、4年為預計回報率10%，第5、6年預計回報率12%，非第1至6年均為保證回報範圍，而上訴人確於104年2月3日及同年12月17日收取自訴外人GROUP FIRST公司所匯款英鎊3,197.89元（匯款英鎊3,200元，扣除手續費/匯費後，匯與上訴人英鎊3,197.89元）、3,200元之情，已如不爭執事項(三)所示，上訴人亦未否認上述匯款為其買受系爭停車位租賃權後之第1、2年8%租金收

01 益，是有關係爭廣告內容所保證第1、2年的租金收入每年8%
02 租金收益廣告，尚無不實情事，又上訴人與詹承隆間LINE對
03 話紀錄內容，詹承隆所告知第3年以後為預計回報率10%，未
04 保證回報率10%，有該LINE對話內容可據（見原審卷第55
05 頁），亦無上訴人所主張保證第3年以後回報率情事。至於
06 有關「可隨時售出獲利25%」、「六年資產投資價值試算淨
07 回報率/成長率185%」「持有5年內你可以隨時自由買賣，第
08 5年時，Parkfirst可以用原價買回，這是一個保本機制」等
09 內容，亦均無保證用語，且被上訴人抗辯上訴人與英國PARK
10 公司所簽訂系爭買賣契約附有買回附約，係約定有足夠資金
11 時（has sufficient funds available）行使等語（見本院
12 卷三第194頁、本院卷四第33頁），上訴人亦未否認，則系
13 爭廣告有關英國PARK公司可以用原價買回內容，亦無明顯不
14 實之處。是上訴人主張系爭廣告及系爭停車位租賃權之銷售
15 內容與事實不符，楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司
16 負責人、董事、協理身分，詹承隆、黃雅麟為台灣搜房公司
17 業務員及不動產經紀人身分，向上訴人招攬購買系爭停車位
18 租賃權，違反不動產經紀管理條例第21條之保護他人法律規
19 定云云，自未可採。

20 (3)又房地天下公司及其所屬員工與上訴人買受系爭停車位租賃
21 權無涉之情，已如前述，上訴人主張房地天下公司負責人楊
22 建傑向上訴人招攬購買系爭停車位租賃權，違反不動產經紀
23 管理條例第21條之保護他人法律規定，房地天下公司及其董
24 事楊福青應負連帶損害賠償責任云云，亦未可採。

25 (4)從而，上訴人主張楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公
26 司、房地天下公司負責人、董事、協理身分向上訴人招攬購
27 買系爭停車位租賃權（楊福青為房地天下公司董事，詹承
28 隆、黃雅麟為台灣搜房公司業務員及不動產經紀人），違反
29 不動產經紀管理條例第21條規定，應依不動產經紀業管理條
30 例第26條第2項（台灣搜房公司就楊建傑、廖秀敏、廖士
31 賢、詹承隆、黃雅麟，房地天下公司就楊建傑、廖士賢、楊

01 福青）、民法第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項
02 前段（台灣搜房公司、詹承隆、黃雅麟）、公司法第23條第
03 2項（台灣搜房公司就楊建傑、廖秀敏、廖士賢，房地天下
04 公司就楊建傑、廖士賢、楊福青），負連帶賠償上訴人之責
05 任，自屬依法無據。

06 (三)台灣搜房公司、房地天下公司仲介上訴人購買系爭停車位租
07 賃權，有無故意、過失致其所居間之系爭買賣契約不能履行
08 或違反其居間義務，而應依不動產經紀業管理條例第26條第
09 1項、民法第544條規定對上訴人共同負賠償169萬5,175元本
10 息責任？

11 (1)按預備訴之合併，其先後之訴本有互相排斥之關係，法院判
12 決如認先位之訴有理由，即無庸就後位之訴為判決，如認先
13 位之訴無理由，始應就後位之訴為判決（最高法院97年度台
14 上字第2253號判決參照）。

15 (2)查上訴人先位依侵權行為法律關係所為請求主張，依民法第
16 184條第2項、第185條、第28條規定，請求楊建傑、廖秀
17 敏、廖士賢、台灣搜房公司連帶負169萬5,175元之損害賠償
18 責任，既為有理由，則本院無庸再就上訴人備位主張依不動
19 產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條規定請求台灣
20 搜房公司負損害賠償責任部分為裁判。

21 (3)另房地天下公司及其所屬員工與上訴人買受系爭停車位租賃
22 權無涉之情，既如前述，房地天下公司與上訴人間並無居間
23 契約法律關係存在，則上訴人備位主張依不動產經紀業管理
24 條例第26條第1項、民法第544條規定請求房地天下公司應負
25 契約之損害賠償責任云云，自屬於法無據。

26 七、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
29 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
30 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
31 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據

者，週年利率為5%。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。綜上所述，上訴人依民法184條第2項、第185條第1項前段、第28條規定，請求楊建傑、廖秀敏、廖士賢、台灣搜房公司應連帶賠償169萬5,175元，及自原審起訴狀繕本送達翌日即108年7月24日（見原審卷第71、73、79頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，洵屬有據，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分（除撤回部分外），原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，上訴人之上訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 17 日
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 沈佳宜

法 官 陳杰正

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項

但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 10 月 17 日

書記官 林雅瑩

附表

系爭投資案	銷售期間	契約賣方	收款帳戶	方案內容
英國Park First 機場停車位（系 爭停車位租賃權 買賣）	000年0月間 至000年0月 間	英國PARK公 司	台灣搜房公司設於台北 富邦銀行和平分行00000 0000000號、0000000000 00號、台北富邦銀行中 崙分行000000000000號 帳戶、英國PARK公司設 於Llyod銀行00000000號 帳戶、Maxwell-Alvs Cl ient Account設於HSBC 銀行00000000號帳戶、G roupfirst Global Limi ted設於EFG私人銀行000 00000號、英國PARK公司 設於Barclays銀行00000 000號帳戶、Currencies Direct Ltd設於Barclay s PLC銀行GB13BARZ0000 0000000000號帳戶、Gro upfirst Global Limite d設於Noor銀行Dubai分 行0000000000000000號帳 戶等。	1單位英鎊2萬元，前2 年保證8%租金受益，第 3、4年預估10%租金受 益，第5、6年預估12% 租金受益，期滿可原價 賣回給契約賣方，號稱 為有保本機制，預估賣 出可獲利25%，契約約 定開發商有最終權利選 擇是否買回。