臺灣高等法院民事判決

109年度金上字第32號

上　訴　人　葉文萍

000000000000000000

訴訟代理人　邱雅郡律師

複 代理 人　高紫棠律師

被 上訴 人　亞太國際地產股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

亞太國際資產有限公司

000000000000000000

安全國際不動產仲介有限公司

000000000000000000

兼上 三 人

法定代理人　秦啟松

000000000000000000

被 上訴 人　三安企業管理顧問有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼法定代理人黃純萍

000000000000000000

上六人共同

訴訟代理人　蔡佑明律師

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8月21日臺灣臺北地方法院108年度金字第84號判決，提起上訴，本院於112年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司之清算，以董事為清算人。但公司法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條、第322條第1項分別定有明文。又公司解散後，應進行清算程序，而依民法第40條規定，了結現務、收取債權、清償債務、移交賸餘財產於應得者，均為清算人之職務。且法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續。經查，被上訴人安全國際不動產仲介有限公司（下稱安全國際公司）、三安企業管理顧問有限公司（下稱三安企業公司）分別於民國107年12月10日、108年8月14日為解散登記，並經全體股東分別選任被上訴人秦啟松及黃純萍（下逕稱其名）為清算人等情，有公司變更登記表及股東同意書等在卷可稽（見原審108年度司促字第13008號卷，下稱司促卷，第119頁至第135頁），並經本院調閱前揭公司案卷核閱屬實，則安全國際公司、三安企業公司之法人格在本訴訟債務了結前，於清算之必要範圍內，仍視為存續，合先敘明。

貳、實體部分

一、本件上訴人主張：被上訴人亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太地產公司）受訴外人英國不動產開發商FAST ITEM LTD.（下稱FAST公司）之委託，代理銷售位於英國Avix商辦中心（下稱系爭商辦中心）之空間使用權（即Leasehold，下稱系爭投資案）。被上訴人亞太國際資產有限公司（下稱亞太資產公司）、安全國際公司、亞太地產公司負責人為秦啟松；三安企業公司負責人為黃純萍（與秦啟松及亞太地產公司等4公司合稱被上訴人）。秦啟松乃與黃純萍商議，由亞太資產公司、安全國際公司、亞太地產公司及三安企業公司（以下合稱亞太地產公司等4公司，分別逕稱公司名稱）共同仲介，亞太地產公司遂於103年間規劃多場說明會，業務人員對外宣稱「FAST公司為知名開發商」、「保證每年7%淨租金回酬」、「保證買回，5年後110%安全退場」、「位於

市中心商務區」、「獨立的管理公司全權管理維護」等保證還本、高額獲利之不實廣告，向不特定人推銷系爭投資案。伊遂於104年1月間透過亞太地產公司等4公司居間仲介與FAST公司簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於同年1月14日匯出英鎊5萬1,265元（折合新臺幣約247萬2,255元）至FAST公司所指定之帳戶，並給付亞太地產公司仲介服務費新臺幣（未註明幣別者，下同）4萬9,950元，然伊自107年11月5日起未再收到被上訴人所保證之7%回酬，且FAST公司也無意買回系爭商辦中心之使用權，經扣除已收取之回酬英鎊1萬2679.25元（折合新臺幣約為53萬9,871元），尚受有198萬2,334元（計算式：2,472,255+49,950-539,871=1,982,334）之損害。秦啟松、黃純萍違反不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、銀行法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條之1等保護他人之法律，依民法第184條第2項、第185條第1項規定，應連帶賠償上揭損害。亞太地產公司等4公司依民法第28條規定，與秦啟松及黃純萍連帶負賠償之責任（見本院卷二第172頁）。求為命被上訴人連帶給付伊198萬2,334元本息。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應連帶給付上訴人198萬2,334元，及支付命令送達翌日即108年10月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人係透過亞太地產公司居間仲介與FAST公司締結系爭買賣契約，購買系爭商辦中心使用權，買賣價金係匯入FAST公司指定之帳戶，與亞太資產公司、安全國際公司、三安企業公司無涉。亞太地產公司係收取買賣雙方之仲介報酬，並無不法。上訴人購入前揭使用權後，出且租予訴外人即英國United Consultancy Ltd.(下稱UCL公司)而收取租金，嗣因UCL公司經營不善，無法給付上訴人租金，與伊無涉。又秦啟松、黃純萍並無上訴人所稱違反不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、銀行法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條之1等規定。況上訴

人之損害賠償請求權，自104年間簽訂系爭買賣契約起算，已罹於2年時效而消滅等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查秦啟松與黃純萍分為亞太地產公司等4公司之負責人，上訴人因亞太地產公司居間仲介，於104年1月30日與FAST締結系爭買賣契約，購買系爭商辦中心使用權，並於同年1月14日自台新國際商業銀行（下稱台新銀行）匯款英鎊5萬1,265元至FAST公司指定之帳戶；另給付亞太地產公司仲介服務費4萬9,950元等情，有系爭買賣契約、台新銀行104年1月14日匯出匯款申請書、訂金款通知、訂金轉買方服務費確認單及發票等件影本可稽（見司促卷第49頁至第65頁、第67頁至第71頁），並經本院依職權調閱亞太地產公司等4公司之登記卷宗核閱屬實，且為兩造所不爭執（見原審卷第364頁至第365頁，本院卷一第224頁），自堪信為真實。

四、上訴人主張被上訴人於104年1月間對外廣告，向不特定人宣稱系爭投資案保證每年有7%投資報酬率，且保證獲利及保本，其於104年1月30日與FAST公司簽訂系爭買賣契約，其因而給付該公司英鎊5萬1,265元，並給付亞太地產公司4萬9,950元之仲介費。上訴人自107年11月5日起未再收到回酬，經扣除已收取之回酬，尚受有198萬2,334元損害等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。查：

㈠上訴人主張透過亞太地產公司等4公司居間仲介，於104年1月30日與FAST公司簽訂系爭買賣契約云云，固提出系爭買賣契約中、英文版本、安全國際公司開立之仲介服務費發票為憑（見司促卷第49頁至第65頁），惟為亞太資產公司、安全國際公司及三安企業公司所否認，抗辯系爭買賣契約係由亞太地產公司所居間締約，與其等公司無涉等語。觀諸上訴人於104年1月7日與亞太地產公司簽訂系爭不動產使用權之訂購確認單，其上記載「亞太國際地產」，契約末蓋有該公司大章及斯時之負責人黃純萍小章（見司促卷第41頁），此為上訴人所不爭執（見司促卷第11頁）。又上訴人於斯日即交

付亞太地產公司仲介服務費2萬元，有訂金轉買方服務費確認單可證（見司促卷第43頁），且其亦不爭執共交付亞太地產公司仲介服務費4萬9,950元，已如前述，堪認上訴人係透過亞太地產公司居間，與FAST公司締結系爭買賣契約，與亞太資產公司、安全國際公司及三安企業公司無涉。此外，上訴人復未舉證亞太資產公司、安全國際公司及三安企業公司居間締結系爭買賣契約，則其請求亞太資產公司、安全國際公司及三安企業公司應負損害賠償責任，即屬無據。

㈡又上訴人主張黃純萍、秦啟松商議，由亞太地產公司於104年間引進未經我國主管機關核准之系爭投資案，秦啟松負責規劃多場說明會，再由該公司業務人員於說明會以5年期間保證獲利7%以上報酬、5年期滿110%買回之廣告內容，約定與本金顯不相當之報酬，向不特定多數人吸收資金，其受該廣告之吸引而投資，致生系爭損害。黃純萍、秦啟松共同違反不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項等保護他人法律，應依民法第184條第2項、185條第1項對其所受系爭損害負共同侵權行為責任，亞太地產公司則應依民法第28條與黃純萍、秦啟松負連帶賠償責任云云。經查：

1.關於違反不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項部分

⑴按經紀業與委託人簽定委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。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條第1項、第3項分別定有明文。上訴人主張亞太地產公司提供之廣告文件，就系爭投資案載有「開發商保證每年7%回酬」、「110%5年安全退出策略」等語，顯與事實不符，應負不動產經紀業管理條例第21條第3項之損害賠償責任云云，固提出該廣告文件為憑（見司促卷第39頁、第40頁）。然前揭法條係規範委託人對經紀業間之損害賠償請求權，本件上訴人並未與亞太地產公司簽有委託銷售契約，上訴人依不動產經紀業管理條例第21條第3項規

定，向亞太地產公司請求本件損害賠償，顯有誤會，不應准許。

⑵再按，經紀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人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項分別定有明文。上訴人主張亞太地產公司居間締結系爭買賣契約，該公司業務人員所提供之廣告文件（見司促卷第39頁、第40頁）與事實不符，致其受有系爭損害，依前揭條例第26條第2項規定，亞太地產公司應就該公司經紀人員之故意過失行為，負損害賠償責任云云。亞太地產公司雖不爭執該廣告文件為其所製作（見原審卷第365頁），然抗辯其並未向上訴人保證每年有7%之回酬等語（見本院卷二第174頁）。觀諸前揭廣告文件之記載「開發商保證每年7%回酬及110%5年安全退出策略」等語（見司促卷第39頁），可知係「開發商」即FAST公司向消費者為前揭廣告內容之保證，而非亞太地產公司，則上訴人主張亞太地產公司向其保證該廣告文件之內容云云，已無足採。再依上訴人所提出之系爭買賣契約中譯本第4條約定：「1.當事人應於完成日，於甲方（即FAST公司）律師辦公室完成『財產』及『租約』之買賣。2.依第4.3條，甲方應締結租金契約，並於實際完成之日後30日內開始履行租金契約。3.若乙方（即上訴人）未於完成日（不得延誤時間）完成『財產』之購買，則甲方對於租金契約之訂立，概不負責。4.若承租人未履行其義務致發生『破產行為』時，甲方應盡合理努力，為乙方介紹新承租人，且甲方應填補承租人於租金契約效期內，就該契約所積欠租金收入不足之差額」（見司促卷第50頁），及上訴人與UCL公司間之租賃契約中譯本第1條約定：「1.年度租金：以下列費率計算之租金：效限首三年為£[購買價格之7%/每年]；其後剩餘兩年為購買價格之7%，或屆滿三年時之市場租金行情（以較高者為準）」（見司促卷第55頁），堪認前揭廣告所指每年7%回酬，係指上訴人因出租系爭商辦中心使用權所收

取之租金收益，且FAST公司承諾上訴人於承租人（即UCL公司）未履行義務時，填補租約效期內所積欠租金收入不足之差額。再參酌上訴人自陳其自104年5月11日起至107年11月5日已收取英鎊1萬2,649.25元，大概每年均達到7%投資率乙節（見本院卷二第175頁），足認前揭廣告揭示之「每年7%回酬」內容與事實並無不符。至上訴人主張系爭不動產應由FAST公司於5年以購買價110%之價格買回云云，然觀諸系爭廣告僅記載「110% 5年安全退出策略」等語（見司促卷第39頁），並非「FAST公司以110%價格買回」，足徵上訴人此部分主張，顯屬無據。且該廣告所揭示之退出策略，核與上訴人提出系爭買賣契約中譯本第16條退場策略約定：「1.乙方得於完成日屆滿五週年前至少六個月以書面通知甲方，令其代乙方出售『財產』，金額不得少於『購買價格』之110%。2.甲方同意依第16.1條寄發通知後，以不少於『購買價格』之110%之對價出售『財產』」，並無不符，則上訴人主張系爭廣告與事實不符云云，已難憑信。

⑶上訴人復主張FAST公司未履行系爭買賣契約第4條約定填補其租金差額，且未依第16條約定代其出售系爭不動產使用權；UCL公司自107年11月5日起亦未再繳納租金云云，然此乃該等公司於簽約後是否依約履行之問題，與廣告內容是否與事實不符無涉。上訴人另主張亞太地產公司故意隱匿或未據實告知FAST公司之資本額顯然不可能履約買回乙事，致其因而購買高風險物件而受有系爭損害云云，固提出鄧白氏商業調查報告及FAST公司登記資料中、英文本為憑（見司促卷第83至87頁、原審卷第225至239頁）。然FAST公司為依法設立登記之外國公司，此觀上訴人可自行提出前揭鄧白氏商業調查報告及FAST公司登記查詢資料即明（見司促卷第83至86頁、原審卷第225至239頁），則FAST公司之資本額係屬公開資訊，一般人皆可於網路瀏覽查知，上訴人亦未證明亞太地產公司有何故意隱匿FAST公司資本額之情事，其所為此部分主張，不足為採。況系爭買賣契約第16條乃約定上訴人得請

求FAST公司以購買價110%之價格代為出售系爭商辦中心使用權，而非逕由FAST公司買回該使用權，已如前述，則上訴人僅憑FAST公司資本額之多寡，遽稱該公司無從代為其出售系爭商辦中心使用權云云，實難憑信。準此，上訴人前揭主張均難認亞太地產公司之經紀人員於執行仲介或代銷業務時，有何因故意或過失行為而致其受有系爭損害之情事，其依不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求秦啟松、黃純萍與亞太地產公司應連帶賠償其系爭損害，亦屬無據，不應准許。

2.關於違反銀行法部分

⑴銀行法第29條第1項規定：「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」；同法第29條之1規定：「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」；同法第125條第1項、第3項則規定：「違反第29條第1項規定者，處3年以上10年以下有期徒刑，得併科新臺幣1千萬元以上2億元以下罰金。其因犯罪獲取之財物或財產上利益達新臺幣1億元以上者，處7年以上有期徒刑，得併科新臺幣2千5百萬元以上5億元以下罰金。…法人犯前2項之罪者，處罰其行為負責人」。是依前開規定可知，所謂經營收受存款業務，須有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、股息或其他報酬之行為，始足當之。

⑵查上訴人係因亞太地產公司居間仲介，與FAST締結系爭買賣契約，此為上訴人所不爭執（見本院卷一第224頁），上訴人為此於104年1月14日匯款約247萬2,255元至FAST公司指定之帳戶；另給付約前揭匯款金額2%之仲介服務費4萬9,950元予亞太地產公司，已如前述，堪認亞太地產公司於系爭投資案中，僅係居間仲介上訴人與FAST公司締約，而非出售系爭

商辦中心使用權之出賣人。而亞太地產公司除向上訴人收取之2%仲介費用，另依其與FAST公司之仲介契約，向該公司收取系爭買賣價金8%之代銷佣金，有秦啟松109年3月5日於法務部調查局北部地區後勤工作站之調查筆錄附卷可參（見本院卷一第111 頁），此為亞太地產公司及秦啟松所不爭執（見本院卷二第175頁），則亞太地產公司基於前揭契約各向上訴人與FAST公司收取該等費用，難認有何違反前揭銀行法規定之情事。此外，上訴人並未舉證證明其匯至國外帳戶之款項，係由亞太地產公司取得或與FAST公司朋分使用，亦難認上訴人有何向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金之情事。

⑶再查，上訴人係因向FAST公司購買系爭商辦中心使用權，而支付價金予該公司，作為取得系爭商辦中心使用權之對價，此與單純交付款項，以期藉此獲取約定之收益，已屬有別。又前揭廣告文件中所稱之「開發商保證每年7%回酬」，乃指上訴人取得系爭商辦中心使用權後，再出租予UCL公司，由UCL公司取得之租金收益，亦有上訴人提出與UCL公司間之租賃契約在卷可證（見司促卷第55頁至第59頁），則上訴人所得收取之「回酬」，實乃其出租系爭商辦予UCL公司之對價，而非單純提供資金之報酬。又查，上訴人因交付系爭買賣契約價金後，經英國土地登記處登記取得系爭商辦中心自104年2月10日起算100年之使用權，有英國土地登記處HM Land Registry網站查詢資料附卷存參（見原審卷第101頁、第102頁），為上訴人所不爭執（見本院卷一第594頁），上訴人更自陳其自104年5月11日起至107年11月5日共受領英鎊1萬2,649.25元租金之事實（見本院卷二第175頁）。足見上訴人與FAST公司間就系爭商辦中心使用權成立買賣關係，乃匯予FAST公司買賣價金；上訴人另與UCL公司間成立租賃關係，而由UCL公司收取租金收益。則上訴人收取之租金並非交付買賣價金即可當然取得，且與亞太地產公司無涉。又上訴人可得之收益既為出租系爭商辦之租金，其租金數額是否

有顯不相當之情事，自不應以一般定期存款利率作為衡量標準。則上訴人僅以系爭廣告文件揭示「開發商保證每年7%回酬」遽稱約定或給付與本金顯不相當報酬之情形云云，自非可取。從而，上訴人指摘亞太地產公司違反銀行法第29條之1規定，即屬無據。

⑷綜上所述，亞太地產公司基於其與上訴人間之居間契約收取系爭買賣價金2%之服務費，及其與FAST公司間之契約收取買賣價金8%代銷佣金。上訴人所收取之回酬係出租系爭商辦使用權予UCL公司之租金收益。亞太地產公司並無給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬之行為。此外，上訴人未能舉證亞太地產公司有何違反銀行法第29條、第29條之1規定之情事，其依銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項，主張秦啟松、亞太地產公司應連帶賠償其系爭損害云云，依法無據，難以准許。又上訴人本件請求不應准許，則被上訴人另抗辯上訴人本件損害賠償請求權已罹於時效，即無庸另為審酌，一併敘明。

五、從而，上訴人依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、銀行法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條之1，民法第28條、第184條第2項、第185條第1項，請求被上訴人應連帶給付198萬2,334元及支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審駁回上訴人之訴及其假執行之聲請，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　12　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　呂淑玲

法　官　洪純莉

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　　4　　月　　12　　日

書記官　黃雯琪