臺灣高等法院民事判決

110年度金上易字第32號

上　訴　人　亞太國際地產股份有限公司

000000000000000000

兼法定代理

人　　秦啟松

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　楊榮宗律師

　　吳雨軒律師

被　上訴人　林琬琦

訴訟代理人　邱雅郡律師

複　代理人　高紫棠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年11月5日臺灣臺北地方法院108年度金字第91號第一審判決提起上訴，本院於111年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人連帶給付新臺幣壹佰貳拾柒萬參仟柒佰玖拾捌元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠上訴人秦啟松（下稱秦啟松）為上訴人亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太地產公司，與秦啟松合稱上訴人）之董事長。亞太地產公司受訴外人英國不動產開發商FAST ITEM

LTD.（下稱Fast Item公司）委託，代理銷售未經我國主管機關核准位於英國之Avix商辦中心空間使用權（下稱Avix商辦使用權）投資案（下稱系爭投資案），並與原審被告亞太國際資產有限公司（下稱亞太資產公司）、三安企業管理顧問有限公司（下稱三安公司）共同以系爭投資案「投資門檻低英鎊29,950起」、「包租5年，保證每年8%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」、「知名開發商FAST ITEM」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，被上訴人因受前揭廣告吸引，遂與上訴人及亞太資產公司、三安公司成立居間契約，透過其等向Fast Item公司購買Avix商辦F131室（下稱系爭商辦）之使用權（下稱系爭商辦使用權）。被上訴人為此已於民國104年10月8日給付仲介費新臺幣2萬元，再於104年10月21日、同年12月1日各匯款英鎊3,010元、25,924.25元（折合新臺幣約1,399,161元）至Fast Item公司指定之銀行帳戶，並支出匯款手續費及郵電費新臺幣400元、941元，並於104年12月21日與Fast Item公司簽立系爭商辦使用權之買賣契約（下稱系爭買賣契約），然被上訴人至107年7月23日止，僅收受回酬英鎊3,660.93元(折合新臺幣約146,704元)，此後再無任何收益，Fast Item公司亦無意買回系爭商辦使用權，且已於108年9月6日解散。

㈡亞太地產公司提供之廣告文件中，就系爭投資案乃稱「保證買回，5年後110%安全退場」，然此部分內容與系爭買賣契約實際內容不符，且系爭買賣契約並無經紀人簽章，亞太地產公司亦未提供不動產說明書及代銷合約予被上訴人，而致被上訴人受有共計新臺幣1,273,798元（20000＋0000000＋400＋000－000000＝0000000）之損害（下稱系爭損害），被上訴人自得依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、民法第28條、第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項前段規定，請求上訴人連帶賠償被上訴人所受系爭

損害。

㈢上訴人自英國引進系爭投資案，以投資Avix商辦使用權之名義，對不特定投資人吸收資金，已違反銀行法第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，爰依民法第28條、第184條第2項、民法第185條第1項等規定，請求上訴人連帶賠償被上訴人所受系爭損害。

㈣上訴人明知Fast Item公司資本額僅英鎊12,000元，系爭投資案1單位之買賣價金至少為英鎊29,950元，竟隱匿此一重要風險資訊未告知被上訴人，且未善盡資訊揭露、調查及說明之義務，致被上訴人受有損害，被上訴人亦得依不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條、公司法第23條第2項規定，請求上訴人就被上訴人所受系爭損害負連帶賠償之責。

㈤爰依前揭規定，擇一請求上訴人連帶給付被上訴人1,273,798元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：上訴人並無收受存款、違法吸收資金之行為，亦未約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬，自無違反銀行法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條之1規定之情事；上訴人提供之廣告文宣，並無內容不實之情形，另上訴人並無提供代銷合約之義務，上訴人有無提供不動產說明書、有無告知商辦不動產相關資訊、系爭買賣契約是否由經紀人簽章等，亦與被上訴人所稱受有系爭損害間無因果關係存在，是被上訴人以上訴人違反不動產經紀業管理條例相關規定為由，主張上訴人應負連帶損害賠償責任，自無理由；被上訴人係於104年間透過亞太資產公司之居間仲介，而與Fast Item公司簽訂系爭買賣契約，至亞太地產公司與被上訴人間則無居間契約存在，縱認有此契約關係存在，亞太地產公司亦已就Fast Item公司之相關商業資訊，提出鄧白氏商業調查報告供被上訴人參考，而當時Fast Item公司並無財務狀況不佳或顯無履約能力之

情事，是亞太地產公司應已盡居間契約之相關義務，被上訴人自無從請求亞太地產公司賠償其所受系爭損害等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人之前開請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（原審就被上訴人訴請亞太資產公司、三安公司、黃純萍、呂威興與上訴人連帶給付部分，為被上訴人敗訴之判決，被上訴人就此部分並未提起上訴，非本院審理範圍）。

四、被上訴人主張秦啟松為亞太地產公司之董事長，亞太地產公司係受Fast Item公司委託，代理銷售Avix商辦使用權；又被上訴人因向Fast Item公司購買系爭商辦使用權，業已於104年10月8日給付仲介費新臺幣2萬元，並於104年10月21日、同年12月1日各匯款英鎊3,010元、25,924.25元至Fast Item公司指定之銀行帳戶，並支出匯款手續費及郵電費新臺幣400元、941元等情，業據其提出商工登記公示資料查詢服務結果、匯出匯款申請書、收據等為證（見原法院108年度司促字第13007號卷〈下稱支付命令卷〉第33、69-73頁），且為上訴人所不爭執，自堪信為真實。

五、有關被上訴人主張上訴人違反銀行法部分：

被上訴人主張上訴人引進未經我國主管機關核准之系爭投資案，並以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，而向不特定多數人吸收資金，業已違反銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項規定，並造成被上訴人受有系爭損害，而應依民法第28條、第184條第2項、民法第185條第1項等規定，負連帶賠償責任等情，為上訴人所否認。經查：

㈠按銀行法第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，倘係單純居間仲介他人購買某商品或服務，本身並無收受款項或吸收資金之情事，且亦非明知出賣人係以約定或給付與本金顯不相當之利益之方式，向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金，而仍為其仲介銷售，即難認有違反銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項規定之情事。

㈡經查，被上訴人係因亞太地產公司之居間仲介（詳下述），而向Fast Item公司購買系爭商辦使用權，被上訴人因此支付之費用包含：於104年10月8日給付新臺幣2萬元作為定金，嗣轉為仲介費用（見支付命令卷第15頁、原審卷一第129、139頁、本院卷第62頁），及於104年10月21日、同年12月1日各匯款英鎊3,010元、25,924.25元至Fast Item公司指定之國外銀行帳戶，並支出匯款手續費及郵電費新臺幣400元、941元，被上訴人並與Fast Item公司定有系爭買賣契約等情，有上訴人不否認為亞太地產公司製作之廣告文件、系爭買賣契約、匯出匯款申請書、收據、聲明書等在卷可稽（見支付命令卷第37、38、47-75頁），堪認亞太地產公司於系爭投資案中，僅係居間仲介被上訴人向Fast Item公司購買系爭商辦使用權，並非出售系爭商辦使用權之出賣人，且除前述業已轉為仲介費用之新臺幣2萬元外，亦無證據顯

示被上訴人其餘匯至國外帳戶之款項，實際上係由上訴人取得或與Fast Item公司朋分使用，自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。

㈢再查，被上訴人係因向Fast Item公司購買系爭商辦使用權，而支付價金予該公司，以作為取得系爭商辦使用權之對價，此與單純交付款項，以期藉此獲取約定之收益，已屬有別；又上訴人於廣告文件中所稱之「開發商保證每年7%回酬」、「包租5年，保證每年8%淨租金回酬」，乃指被上訴人取得系爭商辦使用權後，再將系爭商辦出租予訴外人UNITED CONSULTANCY LTD.（下稱UC公司），而得自UC公司取得之租金收益，業據上訴人陳明在卷，並有被上訴人所提其與UC公司間之租賃契約可資憑佐（見原審卷一第159-181頁、本院卷第207-209頁），是前述被上訴人所得收取之「回酬」，實乃其出租系爭商辦予UC公司之對價，而非單純提供資金之報酬，亦堪認定。且查，被上訴人確因系爭買賣契約，而經英國土地登記處登記取得系爭商辦自104年12月21日起100年之租賃權，此有被上訴人不爭執形式及實質真正之英國土地登記處HM Land Registry網站查詢資料存卷可憑（見原審卷一第193、194頁、本院卷第299-301頁），被上訴人亦不否認曾有受領數期租金之事實，則有關被上訴人與Fast Item公司間系爭商辦使用權之買賣關係及被上訴人與UC公司間之租賃關係，自非虛擬，而係確實存在之契約關係甚明，且由此更徵所謂Fast Item公司承諾買受人5年內可獲取之回酬，應為出租商辦之租金收益，而非被上訴人單純提供資金之對價，自與上述銀行法第29條之1所指之情形截然不同。又被上訴人可得之收益既為出租系爭商辦之租金，其數額有無顯不相當之情事，自不應以被上訴人購買系爭商辦使用權所付對價之一般存款利率作為衡量標準，其理至明，是被上訴人僅以廣告文件中所稱之「開發商保證每年7%回酬」、「包租5年，保證每年8%淨租金回酬」，遠高於現今一般存款利率，指稱有約定或給付與本金顯不相當報酬之情

形，自非可取。

㈣綜上所述，被上訴人所提證據，尚不足證明上訴人有向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金之行為，亦無法證明Fast Item公司承諾被上訴人5年內可收取之租金報酬，係屬單純提供資金即可獲取之利益，而非出租系爭商辦之租金收益，且有顯不相當之情事，而屬違法吸金之不法行為，及上訴人係明知此情，而仍與Fast Item公司相關人員共謀不法吸金，自難認上訴人有違反銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項規定之情事。從而，被上訴人以此為由，主張上訴人應依民法第28條、第184條第2項、民法第185條第1項等規定，就被上訴人所受系爭損害負連帶賠償責任，即非有據，無從准許。

六、有關被上訴人主張上訴人廣告不實部分：

被上訴人主張亞太地產公司提供之廣告文件中，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」、「包租5年，保證每年8%淨租金回酬」、「保證買回，5年後110%安全退場」等語，然此部分內容均與事實不符，且系爭買賣契約並無經紀人簽章，亞太地產公司亦未提供不動產說明書、代銷合約予被上訴人，及依不動產經紀業管理條例第24條之2規定盡提供資訊、告知瑕疵或協助檢查之義務，被上訴人自得依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、民法第28條、第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項前段規定，請求上訴人連帶賠償被上訴人所受系爭損害等情，亦為上訴人所否認。經查：

㈠被上訴人主張亞太地產公司提供之廣告文件中，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」、「包租5年，保證每年8%淨租金回酬」、「保證買回，5年後110%安全退場」等內容，業據其提出原證3及原證25所示廣告文件為證（見支付命令卷第37、38頁、原審卷二第299頁），上訴人固不否認原證3廣告為其所製作並提供予被上訴人，然表示無法確認有無提供原證25所示文件予被上

訴人之情事。查，被上訴人係於原審提出原證25廣告文件影本，並於書狀中表示係被上訴人之訴訟代理人協助被上訴人整理刑事案件相關卷證資料時發現之「廣告傳單」（見原審卷二第295頁），然上訴人自始即否認原證25係由其製作並提供予被上訴人（見原審卷二第418頁），而被上訴人係迄至本院111年12月20日言詞辯論期日，始當庭提出名稱為「亞太國際地產公司GLOBAL VISION」之整冊文件，其中包含原證25所示之內容（見本院卷第383、415-419頁），上訴人經確認後雖承認原證25廣告為其所製文冊之部分內容，然表示因事隔已久，無法確認有無將之提供予被上訴人之情事，茲經本院審酌被上訴人當庭提出之「亞太國際地產公司GLOBAL VISION」乃內容包含眾多建案之整本文冊，與被上訴人於原審所稱係「廣告傳單」已有不同，且其亦未能證明該份文冊確係由亞太地產公司人員提供交付予被上訴人，以作為仲介銷售系爭投資案之廣告文宣，另證人即負責向被上訴人介紹系爭商辦使用權之業務人員簡建賓到庭作證時，亦無法確認其有無提供原證25所示文件予被上訴人參考（見本院卷第257頁）等情，認被上訴人所舉證據，尚不足以證明原證25所示文件確為上訴人提供予被上訴人作為說明系爭商辦使用權之廣告文件，是關於被上訴人以原證25文件內容，指稱上訴人有廣告不實之情事，自不足憑採。

㈡至原證3廣告文件中所載「開發商保證每年7%回酬」，經對照被上訴人與UC公司間租賃契約所約定租期為5年、租金為英鎊2,545.75元（即按系爭買賣契約價金8.5%計算之數額）等內容，此有被上訴人與UC公司間租賃契約存卷可佐（見原審卷一第159-181頁、本院卷第207-209頁），顯無與事實不符之情形；另原證3廣告文件中所載「110%5年安全退出策略」，參諸系爭買賣契約第16條EXIT STRATEGY（退出策略）所定：「16.1 The Purchaser may by serving not less than 6 month notice in writing to expire on the 5th anniverary of Completion appoint the Company to

market the Property on behalf of the Purchaser for a sale price not less than 110% of the Purchase Price.（被上訴人得提前至少6個月，以書面通知於滿5年時終止契約，並指示Fast Item公司為被上訴人以不少於原買價110%之賣價，出售系爭商辦使用權。)16.2 The Company agrees following service of notice in accordance with clause 16.1 to market the Property for a consideration of not less than 110% of the Purchase Price.（Fast Item公司同意依第16條第1項指示，以不少於原買價110%之對價出售系爭商辦使用權。)…16.4 Subject to clause 8.6 if the Property has not been sold in accordance with clause 16.2 by the end of the 6th anniversary of Completion then the Company shall endeavor to sell the Property for the best achievable price. Should the Property be sold for a sum less than that stated in 16.2 the Company will pay the difference and ensure that the Purchaser shall not receive less than 110% of the Purchase Price.（依據第8條第6項，如果系爭商辦使用權未能在締約後滿6年以前依照第16條第2項之約定售出，Fast Item公司應盡力以可行的最高價格出售。若賣價低於第16條第2項之約定，Fast Item公司將給付差額，以確保被上訴人不至於收到少於原買價110%之金額。）」（見支付命令卷第51、52頁），及第8條第6項後段所定：「8.6…Clause 16.4 will not apply in the event of Force Majeure or if the circumstance are beyond the control of the company in view of a global economic crunch or financial climate at the time of sale makes it economically unfeasible to do so.（在事變或不可抗力之情形，或因全球金融風暴，導致不能達依約應出售之價格時，第16條第4項約定即不適用。）」（見支付命令卷第50頁）等約定，亦

難認有何與實際簽約內容顯不相符之情形。又UC公司於5年承租期間內，雖於繳納數期租金予被上訴人後，即未再繼續支付，且Fast Item公司亦未依約履行代為出售系爭商辦之義務，並已辦理解散（見原審卷二第171頁），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關；且亦無證據足證Fast Item公司及UC公司係自始即有惡意違約之計畫，而上訴人乃明知此情，而故意與其等串謀以共同詐取被上訴人為取得系爭商辦使用權而支付之價金，自亦無從認定上訴人有施用詐術而使被上訴人陷於錯誤之行為。

㈢此外，被上訴人雖指亞太地產公司未指派經紀人於系爭買賣契約書上簽章，且未依不動產經紀業管理條例第22、23條規定，提供不動產說明書及代銷合約予被上訴人，亦未依同條例第24條之2規定，提供必要資訊、告知應查知之瑕疵及協助進行檢查云云，然並未說明其所指上情，究與其事後無法依約取得租金，或Fast Item公司未能於5年期滿代為出售系爭商辦使用權，以使其取回投資價金之損害間，有何相當因果關係存在，自無從僅以前揭事由，遽指上訴人有違反保護他人之法律，並致被上訴人受有系爭損害之侵權行為；亦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被上訴人受有損害之情事。

㈣是綜前所述，被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、民法第28條、第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項前段規定，請求上訴人連帶賠償被上訴人所受系爭損害，亦非有據，無從准許。

七、有關被上訴人主張亞太地產公司違反居間契約義務部分：

被上訴人主張其與亞太地產公司間有居間契約存在，又亞太地產公司明知Fast Item公司之資本額僅英鎊12,000元，系爭投資案1單位之買賣價金則至少為英鎊29,950元，竟隱匿此一重要風險資訊未告知被上訴人，且未善盡資訊揭露、調查及說明之義務，致被上訴人受有系爭損害，被上訴人自得

依不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條、公司法第23條第2項規定，請求上訴人負連帶賠償之責等情，為上訴人所否認。經查：

㈠被上訴人主張其與亞太地產公司間有居間契約存在，雖為上訴人所否認，並辯稱被上訴人應係與亞太資產公司成立居間契約云云。然查，依被上訴人提出之原證3廣告文件所示，（見支付命令卷第37頁）有關系爭投資案之相關說明內容，僅有亞太地產公司列名其上，並未見亞太資產公司之名稱，且上訴人亦不否認係由亞太地產公司與Fast Item公司就Avix商辦使用權簽訂代銷契約（見本院卷第348頁），另證人簡建賓亦於本院到庭證述稱其係受僱於亞太地產公司，負責向被上訴人介紹系爭商辦使用權之業務人員（見本院卷第256頁），再參以系爭投資案爆發吸金爭議時，乃由亞太地產公司出面發表聲明等情（見支付命令卷第75頁），自堪認與被上訴人成立居間契約者，應為亞太地產公司無誤。至卷附收受新臺幣2萬元定金（後轉為仲介費用）之收據，雖記載收款人為亞太資產公司（見支付命令卷第73頁），且依上訴人提出之勞工保險投保資料所示（見本院卷第297頁），簡建賓於104年7月9日至104年10月31日間，係由亞太資產公司為其投保勞工保險，然此應為亞太地產公司與亞太資產公司間業務及受僱人員如何配置之問題，惟承前所述，有關系爭投資案對外之廣告說明及行銷方式，既均係以亞太地產公司名義為之，自仍應認被上訴人係與亞太地產公司成立居間契約。上訴人前揭抗辯，尚屬無據。

㈡再按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條定有明文。是亞太地產公司與被上訴人間既有居間契約存在，且該公司係以居間為營業，亦為上訴人所不爭執，並有新北市政府地政局101年1月12日北地價字第1011068088號函

在卷可佐（見本院卷第361、362頁），則參諸前揭規定，亞太地產公司自應就訂約事項及Fast Item公司之履約能力為相當之調查，並向被上訴人據實報告，且如發現Fast Item公司顯無履約能力，即不得為其媒介。

㈢經查，亞太地產公司係為被上訴人居間仲介向Fast Item公司買受系爭商辦使用權，而被上訴人與Fast Item公司就系爭商辦使用權簽訂系爭買賣契約後，確已登記取得系爭商辦之100年租賃權等情，前已詳述，是關於Fast Item公司確有轉讓系爭商辦使用權之履約能力乙節，應無疑義。被上訴人雖指稱Fast Item公司之資本額僅英鎊12,000元，且於102年間已負債英鎊9,620元，於103年間更負債達英鎊1,359,749元，顯然欠缺擔保租金收益及以110%買回系爭商辦使用權之履約能力，亞太地產公司明知此情，竟隱匿此一重要風險資訊未告知被上訴人，顯已違反民法第567條所定居間人之義務云云。惟查：

1.亞太地產公司於居間介紹被上訴人購買系爭商辦使用權前，曾於104年7月21日委託訴外人美商鄧白氏股份有限公司台灣分公司（下稱鄧白氏公司）出具Fast Item公司之商業資訊報告，此業據上訴人提出鄧白氏商業調查報告乙份為證（見支付命令卷第91-95頁），並經鄧白氏公司回覆說明確有前揭委任乙事無誤（見原審卷二第139頁），自堪認亞太地產公司就Fast Item公司之財務信用等有關履約能力之事項，業已盡相當之調查義務。

2.至依鄧白氏公司之回函內容所示，雖稱上訴人所提鄧白氏商業調查報告之格式與鄧白氏公司出具商業資訊報告之標準格式不同，係遭人事後加工調整，且因時日久遠，無法比對兩者之內容是否相同等語（見原審卷二第139頁），然查，卷附鄧白氏商業調查報告所載之Fast Item公司基本資料，包含資本額（Issued Share Capital）英鎊12,000元，及103年間總固定資產（Total Fixed Assets）英鎊1,688元、總流動資產（Total Current Assets）英鎊1,607,741元、總

資產（Total Assets）英鎊1,609,429元、總流動負債（Total Current Liabilities）英鎊1,359,749元、有形資產淨值（Tangible Net Worth）英鎊107,680元等，經核均與英國公司登記網站「Companies House」就Fast Item公司所示103年間之資料相符，此有Fast Item公司之「Total exemption small company accounts made up to 30 June 2015」資料附卷可考（見本院卷第269-278頁），自屬真實可信；且依鄧白氏公司回函所述，關於公司規模在英國係以其有形資產或股本作為評估標準，如一家英國公司之D&B信用評等為C2，係指該公司財務規模介於英鎊100,000元至英鎊199,999元，經核亦與前述Fast Item公司有形資產淨值（Tangible Net Worth）英鎊107,680元相符，自足認上訴人所提鄧白氏商業調查報告之內容確屬正確，且係依鄧白氏公司出具之商業資訊報告而製作，僅係格式有所調整。準此，上開鄧白氏商業調查報告既已如實載明Fast Item公司之相關財務資料及信用評等，且證人簡建賓亦證稱其確有將該份調查報告以LINE通訊軟體傳送予被上訴人參考（見本院卷第260頁），復有被上訴人與簡建賓間之LINE對話紀錄可資佐證（見原審卷一第249-259頁），自堪認亞太地產公司已就其調查Fast Item公司財務狀況及履約能力所得資料，據實向被上訴人報告甚明，尚無被上訴人所指刻意隱瞞Fast Item公司財務狀況之情事。

3.另依上述鄧白氏商業調查報告所示，Fast Item公司之資本額雖僅有英鎊12,000元，然其於103年間之有形資產淨值已達英鎊107,680元，而依卷附Fast Item公司之「Total exemption small company accounts made up to 30 June 2015」資料所示，其於104年間之有形資產淨值更高達英鎊650,918元，相較於被上訴人買受系爭商辦使用權之價金為英鎊29,950元，及Fast Item公司於系爭買賣契約中所為5年期滿後以不少於原買價110%之賣價為被上訴人出售系爭商辦使用權，如有不足願給付差額之承諾，尚難認有顯不具履約能

力之情形；且參以D&B信用評等為C2，表示其風險級別為低風險（Good），亦有鄧白氏公司之回函說明在卷可憑（見原審卷二第139頁），則Fast Item公司自非顯不具履行系爭買賣契約之能力。

4.據上所論，亞太地產公司確已就訂約事項及Fast Item公司之履行能力，為相當之調查，並據實向被上訴人報告，且Fast Item公司亦非顯無履行能力之人，則被上訴人主張亞太地產公司未盡民法第567條所定居間人之相關義務，或有因可歸責於亞太地產公司之事由而不能履行委託契約之情形，自難認有據。從而，被上訴人以前揭理由，主張依不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條、公司法第23條第2項規定，請求上訴人負連帶賠償之責，均無理由，不應准許。

八、綜上所述，被上訴人依前揭法條規定，請求上訴人連帶給付1,273,798元，及自支付命令聲請狀繕本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。原審判命上訴人應連帶給付被上訴人1,273,798元本息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　張永輝

法　官　馬傲霜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　崔青菁