臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第487號

上　訴　人　台灣搜房股份有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　楊建傑

上　訴　人　廖秀敏

上　三　人

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　　朱曼甄

　　倪平

　　陳彥華

000000000000000000

上　三　人

訴訟代理人　楊擴舉律師

複代理人　　王子芸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年4月29日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第437號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於113年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人應依序連帶給付被上訴人朱曼甄、倪平、陳彥華各英鎊9萬5,000元、英鎊9萬5,000元、英鎊9萬4,810元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）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。

第一審、第二審訴訟費用（除減縮及確定部分外）均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按原告於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。此觀民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定自明。本件被上訴人朱曼甄、倪平、陳彥華（下合稱被上訴人，單指其一，逕稱姓名）於原審起訴時，原請求上訴人台灣搜房股份有限公司(下稱搜房公司)、楊建傑、廖秀敏（下合稱上訴人，單指其一，逕稱姓名）應連帶給付被上訴人各各英鎊9萬5,000元本息之損害賠償（見原審促字卷第5、7頁）。被上訴人嗣於本院審理中之民國112年9月1日，因上開損害應扣除已收受之租金紅利之故，將朱曼甄、倪平、陳彥華上述請求金額依序變更為英鎊7萬0,177元、7萬1,837元、7萬2,043元本息（見本院卷二第99、101、533頁），核屬減縮應受判決事項聲明，合於首開規定，應予准許。

二、被上訴人主張：楊建傑係搜房公司之負責人，廖秀敏係楊建傑之配偶，為搜房公司之執行長，於103年至107年間亦係搜房公司之董事，上訴人明知非銀行或未經許可，不得向多數人或不特定人收受款項或吸收資金，約定或給付與本金顯不相當之利或其他報酬，竟共同基於違反銀行法非法募資及詐欺之犯意聯絡，於搜房公司103年6、7月間招開之「不動產說明會」，向伊等聲稱在美國紐約證交所上市，市值新臺幣(如未標明幣別，下同)900億元，推銷無風險投資英國不動產為名義，投資購買「類不動產證券化產品」，並在搜房公司網站上，刊登得以400萬元起投資「英國曼徹斯特宜必思連鎖飯店（IBIS，以下逕以IBIS稱之)」之廣告(下稱系爭投資)，系爭投資並有「保證3年，每年8%淨投報率」、「3年後由開發商加9%買回」、「等於前3年每年平均淨回報率11%」、「國際知名連鎖品牌IBIS負責經營」、「2014年8月完成後開始支付保證租金」、「交易買賣全程律師參與，房款匯入履保帳戶，確保交易安全」等，保證淨投報率8%、3年後由開發商加9%買回、每年平均淨回報率11%等，以顯不相當之報酬，誘使多數人或不特定人投資。伊等見系爭投資

方案利率甚高，且有保證報酬及買回，由IBIS負責經營，有律師全程參與，因此分別於如原判決附表（下稱附表）所示時間、方式，將附表所示款項給付予上訴人，並簽訂投資契約而參與投資。又楊建傑、廖秀敏並明知系爭投資案之開發商HOTEL OPTIONS LIMITED（下稱HO公司）早於103年10月14日解散，竟隱匿此事實，仍以與本金顯不相當之投資報酬，誘使伊等投資上開投資案，並於104年5月間通知伊等投資人，表示IBIS將更換物業營理公司為Shepherd Cox LIMITED（下稱SC公司），新管理公司保證包租條件以及回報率金等所有條件均不改變，並交付伊等更換物業管理公司之英文版本文件，致伊等陷於錯誤而簽名。嗣伊等於106年9月間因系爭投資屆期，請開發商依約買回，然上訴人表示待全數投資人到期後再一併處理，至107年1月12日上訴人以電郵通知開發商說明會時，始悉HO公司已解散，而楊建傑、廖秀敏就上揭事實，業經原法院以109年度金重訴字第41號暨111年度金易字第3號刑事判決認定有罪（下稱系爭刑事案件或判決），是上訴人上開違反銀行法犯行及以不實事項、未盡告知義務之詐術行為致伊等無法取回投資款而受有財產上損害。爰依民法第184條第1、2項、第185條、第28條、公司法第8條第1項、第23條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，擇一請求上訴人連帶賠償朱曼甄、倪平、陳彥華投資款扣除已收受租金紅利，依序為英鎊70,177元、71,837元、72,043元之損害，並加計法定遲延利息等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、上訴人則以：伊等居間被上訴人所成立之契約標的，係以移轉或設定得定期使用收益土地建物為目的之租賃業權（Leasehold），被上訴人確實因系爭投資取得IBIS之租賃業權，再與HO公司成立包租契約而收取租金。本件交易之本質乃英國法上常見之售後租回交易，相當於買賣契約附加租賃契約及買回約款，與非法吸金之情形有別。搜房公司除收取相當於居間報酬之買方服務費、雜費或代收轉付英國律師之服務費

外，並未經手買賣價金。又英國租賃業權之產權登記有「締約時間（Date）」與「存續期間（Term）」之別，締約時間係指簽立契約之時間，存續期間則指租賃業權生效並拘束雙方之時間，產權移轉應以締約時間為主，存續效力則以存續期間為準，系爭刑事判決漏未審酌此節，遽以投資人簽約付款即受有租金給付，與取得產權登記、是否實際出租無關，而認伊等行為即屬銀行法之「收受存款」或「準收受存款」，自有違誤。再者，HO公司係於104年3月26日進入重整、108年11月15日解散，被上訴人則係於103年8月至10月間完成付款，伊等並無媒介被上訴人與已清算公司交易之事實，HO公司與SC公司間債務履行關係，非伊等所能預見，被上訴人請求伊等賠償損害，並非有理等語置辯。

四、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應依序連帶給付朱曼甄、倪平、陳彥華各英鎊9萬5,000元、英鎊9萬5,000元、英鎊9萬4,810元，及均自109年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，被上訴人則減縮其應受判決事項之聲明如前揭一、所述，上訴人之上訴聲明為（陳彥華就其敗訴部分未據聲明不服，已告確定）：

㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。

㈡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。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、本院補充整理兩造不爭執事項（見本院卷㈠第102、103、109、110頁、卷㈡第156、201頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

㈠楊建傑、廖秀敏前因違反銀行法等案件，經臺灣臺北地方檢察署檢察官偵查後提起公訴(案列：108年度偵字第760、23940、23941號、109年度偵字第3254、8115、25483號)，嗣由原法院刑事庭以系爭刑事判決論楊建傑、廖秀敏以共同法人之行為負責人犯銀行法第125條第1項後段之非法經營收受存

款業務罪，依序處有期徒刑13年、10年；論搜房公司以因其負責人、受雇人執行業務而犯銀行法第125條第1項後段之非法經營收受存款業務罪，科罰金8千萬元，有系爭刑事判決可稽（見本院卷二第109-149、159-198頁）。

㈡朱曼甄、倪平前就本件請求之同一原因事實，對上訴人提起違反銀行法等之刑事告訴。

㈢楊建傑係搜房公司之負責人；廖秀敏係搜房公司之董事兼總營運中心執行長。

㈣搜房公司之業務，包含仲介本件境外不動產投資IBIS（Lymm）Budget Hotel之系爭投資。

㈤搜房公司仲介被上訴人投資人，投資英國IBIS（Lymm）Budget Hotel之系爭投資。

㈥本件交易標的為英國IBIS(Lymm)Budget Hotel之Leasehold產權。而Leasehold產權係英國法制上之權利，因英國法制並未如我國般就土地、建物區分為兩項獨立產權，當英國之土地所有人在欲保留土地產權而僅出讓地上建物之情況，均係以移轉不動產之Leasehold產權作為交易標的，而受讓Leasehold產權之人，對建物具所有人之地位，可自由使用、收益、處分，同時亦確保建物坐落於該土地上之權利，故英國Leasehold產權性質上類似我國土地地上權與建物所有權之結合。

㈦英國政府土地註冊局官方網站亦有對不動產Leasehold產權作公開說明，並稱公寓套房大多數是以Leasehold產權為登記，屬可登記、可自由轉讓之產權。且根據英國土地註冊局於西元2019至2020年關於租賃業權所發布的統計報告，於英格蘭地區，現估計有460萬戶的Leasehold產權房屋，於英國物業的占比約19%。在這之中，260萬戶（56%)由所有人使用，180萬戶（39%)出租由第三人使用。剩餘的269,000戶（6%)是由社會住宅之土地所有人出租使用，可見於英國境內Leasehold產權乃常見之住宅使用、交易形式，且Leasehold產權之人確實享有使用物業之權利無疑。

㈧由於Leasehold產權於英國法上亦須辦理登記，就Leasehold產權之買賣交易，經由英國律師協助調查並辦理Leasehold產權移轉登記，而Leasehold產權受讓人均可以付費方式，自英國土地註冊局（HM Land Registry，網址：https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry)之網站，輸入產權編號或係產權地址查詢產權證明。本件IBIS之登記資料，均可於英國土地註冊局查詢。

㈨被上訴人所購買IBIS之Leasehold產權（下稱系爭產權），出賣人已將之合法移轉登記於其等名下，有英國土地註冊局就該飯店所顯示之登記資料可證（見原審卷一第149-165頁、本院卷二第41-51頁），被上訴人確已取得該飯店系爭產權，即被上訴人對於該飯店具有如所有人般可自由使用、收益、處分之權利。

六、本院之判斷：

㈠上訴人並無違反銀行法第29條或第29條之1之行為：

1.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不受其拘束，原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證為與刑事判決相異之認定，不得謂為違法（最高法院29年渝上字第1640號判例要旨供參）。因此，本院就本件事實所為之認定，即不必然受系爭刑事判決認定結果之拘束，先予敘明。

2.次按銀行法第125條第1項之罪，以違反同法第29條第1項，非銀行而經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產，或辦理國內外匯兌業務為要件。所謂收受存款或視為收受存款，係指同法第5條之1所規定，向不特定多數人收受款項或吸收資金，並約定返還本金或給付相當或高於本金之行為；或同法第29條之1所規定，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、股息或其他報酬之以收受存款論之行為而言。從而，行為人如以前揭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

未經許可經營前揭業務者，方與該罪之構成要件相當（最高法院103年度台上字第2499號刑事判決意旨參照）。再按上揭規定，旨在保障存款人權益，使其免受不測之損害。又經營收受存款，屬於銀行之專業，銀行法第125條第1項所定，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所定方式，收受款項或吸收資金為目的經營前述業務者，為其規範對象，倘行為人以商品或勞務之銷售或推廣，或為一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不同，自不屬銀行法非法經營收受存款業務行為之型態（最高法院113年度台上字第217號判決要旨供參）。

3.經查，楊建傑係搜房公司之負責人，廖秀敏係搜房公司之董事兼總營運中心執行長，搜房公司之業務，包含仲介系爭投資，業如前揭五、㈢、㈣所述；又被上訴人分別於附表所示時間、方式、金額給付款項予如附表所示帳戶而參與系爭投資等事實，有廖秀敏名片、搜房公司網站系爭投資頁面、及如附表所示各匯款單據憑證、保證契約及給付證明等可稽，且為兩造所不爭執（見原審促字卷第24-55、167-183、335-338頁、訴字卷三第311、433、434頁、訴字卷二第165、567-568頁），堪予認定。

4.又被上訴人主張上訴人在搜房公司網站上，以刊登得以400萬元起投資IBIS之廣告，對外宣稱系爭投資有「保證3年，每年8%淨投報率」、「3年後由開發商加9%買回」、「等於前3年每年平均淨回報率11%」、「國際知名連鎖品牌IBIS負責經營」、「2014年8月完成後開始支付保證租金」、「交易買賣全程律師參與，房款匯入履保帳戶，確保交易安全」，而就系爭投資以保證淨投報率8%，且稱3年後由開發商加9%買回、每年平均淨回報率11%等情節，招攬不特定、多數人參與系爭投資乙節，亦據被上訴人提出搜房公司之系爭投資網頁為證(見原審促字卷第25-37頁)，亦堪採信。復

查，上訴人以搜房公司對外張貼系爭投資網路文宣、邀集投資人參與投資說明會、並由業務員就系爭投資對外招攬等方式，向不特定人招攬投資系爭投資之事實，除有上開搜房公司網站資料外，並有業務員與被上訴人間之往來電子郵件、網路社群媒體之對話紀錄、系爭投資說明會問卷郵件為憑（見同上卷第113-122、125、149-165頁、原審訴字卷二第404-422頁），亦堪認定。

5.被上訴人雖以上情主張上訴人係以顯不相當之報酬，誘使不特定、多數人參與系爭投資，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非法經營銀行業務等罪，依民法第184條第2項、第185條等規定，請求上訴人連帶賠償其等損害等語。惟查：

⑴綜合前揭六、㈠、3.4.所述事項參互以觀，足認前開資料均係關涉搜房公司或其員工以網路廣告、通訊軟體向多數人或不特定之人介紹、推廣系爭投資，僅能證明被上訴人因參與系爭投資而有交付如附表所示投資款之事實，然經核仍屬現代商業活動常態，尚難遽以上開招攬投資資料標榜可獲得如何之獲利或投資報酬率、宣揚其低風險或投資期滿可回本等情，即認構成前述非法經營銀行業務行為。

⑵又依被上訴人經上訴人員工招攬而簽立購屋訂金證明單（下稱系爭訂單），在「服務費及其他費用約定書」欄中載明：訂戶應支付搜房公司該買賣契約價額2%居間服務費，並應於支付換約房價款後支付等語（見原審促字卷第377頁），已表明搜房公司與被上訴人係訂立居間契約，所收取者為居間報酬；參以該訂單在「訂戶同意約定條款」欄記載：「一、本公司為保障客戶權益，嚴格禁止公司同仁代理收受或轉交買賣價金，以確保交易安全……三、本單據僅供收到購屋訂金之證明，訂戶與建商購屋之一切條件，均應以建商與訂戶所簽訂之英文買賣契約書為準……」等字（見同上卷頁），益徵搜房公司與被上訴人並非訂立買賣契約。且依上訴人與HO公司就系爭投資簽立之服務協議記載：「……台灣搜房網

股份有限公司可能還會收取2,000英鎊的仲介費。」等語（見本院卷二第307、309頁），堪認搜房公司與HO公司所簽立者亦屬居間契約。再依兩造不爭執形式真正之系爭投資合約書，締約人為被上訴人與HO公司（見原審促字卷第57-111、189-321、17頁），及被上訴人自陳將投資款匯入如附表所示約定代理HO公司收取款項之英國律師Maxwel Alves帳戶，僅將仲介服務費、律師費匯入搜房公司如附表所示帳戶等情（其中陳彥華另有匯入購屋訂金，見原審訴字卷三第437-439頁），足見被上訴人確有以系爭產權為買賣標的，與HO公司訂立買賣契約，上訴人並非收取被上訴人給付投資本金之人，亦無證據顯示上訴人有取得或分得被上訴人給付投資款之事實，難認上訴人有何向不特定多數人收受款項或吸收資金之行為。至於被上訴人雖主張系爭投資部分租金出自搜房公司海外公司，可知上訴人非僅擔任仲介、居間角色云云（見本院卷二第559頁），惟上訴人辯稱係因HO公司聲請重整後，由其海外總代理商Shepherd Cox集團成立子公司即SC公司承受HO公司關於IBIS及對被上訴人之權利義務，SC公司甫接手時，欠缺系爭投資投資人之相關資訊，遂委託其等代收轉付應給付被上訴人等租金，依相關金流顯示，係由SC公司撥款等語，亦據提出被上訴人不爭執真正之租金代收轉付說明暨轉帳記錄為證（見本院卷一第219-381、448頁），堪信屬實，自不能因上訴人受託代付部分租金，即認被上訴人主張上訴人非僅擔任仲介、居間角色云云為可採。

⑶參諸上訴人提出朱曼甄於參與系爭投資而購買系爭產權時，委任英國律師Maxwel Alves律師事務於103年8月7日所作成之調查報告（下稱系爭報告）記載：「Ibis是一個在英國各地經營的酒店品牌。本酒店不坐落於市中心，周圍被綠地環繞。在附近的城鎮有許多休閒設施，像是High Leigh Park高爾夫俱樂部，Grappenhall板球俱樂部和公園。」、「請注意您是購買一份使用權的物業，您不是購買一份終身保有所有權的不動產。您是土地的非所有權權人，不是土地的擁

有人」、「本案的開發商，他們是本項目的開發商，也會是房東，此公司將會管理這棟建築，或者可能會指定一個獨立的管理機構來管理。」、「您是此物業的使用權人」、「開發商沒有一系列完整的物業調查結果。這些調查通常包括：（1）環境調查（2)排水設備和水利調查（3)地方政府調查。這些調查建議在所有的物業交易中進行，因為他們可能揭示物業存在的相關問題」、「沒有進行調查的風險是，可能會有如下影響物業的問題：（1）價值減損（2）需要您自負大量的維修工作（例如：屋頂修復，修正違規建築）。這可能會增加您日後銷售的難度，或者您可能會不得不要降低售價。這是您要面臨的風險。您實際上是購買了"依現狀售出"的物業，如果調查沒有在您交換合同之前進行的話，您無法知曉物業是否有任何問題。」、「您將與賣方簽訂一份租約，此物業的租約將賦予您物業使用權。租約由2014年1月1日開始，為期970年。」「在承租租約下，從交房日起，您將收到為期10年的9%的租金收入。租金收入將會按月支付給您。開發商或管理機構將以您的名義遵守此條款」、「如果在10年內，您決定出售您的物業，開發商會有權利優先回購您的單位。」「在您的業權的第4至10年，您可以運用強制出售權。這表示您可以向開發商開出出售權通知書，而開發商一定要向您購回您的單位。售價是固定在您的購買價格加15%(總共是115%)。」、「您正在購買的物業是一個投資的機會：因此您必須了解所有投資均有風險，最終結果可能與您的預期有差異。」、「請謹記：……當您購買物業及日後銷售時，您可能獲得利潤或遭受損失。」等語（見本院卷二第293-299頁），並有被上訴人與HO公司間之買賣、回租契約（見原審促字卷第47-111、189-321、409-491頁、原審訴字卷一第279-375頁），互核相符，堪認可採。又被上訴人自陳其等三人關於系爭投資之交易模式均屬相同等語明確（見原審促字卷第17頁）。足見被上訴人係已瞭解系爭報告所載IBIS系爭產權之設備、用途、管理模式、地理位置、相

關環境及租金收益風險等交易資訊後，仍決意於如附表所示之投資契約日期（即103年8月28日至同年10月2日期間）進行系爭投資，並將投資款匯入如附表所示英國律師Maxwel Alves帳戶，僅將仲介服務費、律師費匯入搜房公司如附表所示帳戶（其中陳彥華另有匯入購屋訂金），以向HO公司購買系爭產權，再回租HO公司管理以獲取租金收益。佐以被上訴人於締約後確有取得系爭產權（使用權），已如前揭五、㈨所示，且朱曼甄自103年12月25日、倪平自103年11月28日、陳彥華自104年1月1日起首次收受租金，此為被上訴人所不爭執（見本院卷一第104、105頁、原審訴字卷三第347、348頁）。依上開事實，益徵被上訴人委請搜房公司媒介其等與HO公司交易之目的，在於取得IBIS系爭產權之使用權，並以權利人地位收取租金獲利，而被上訴人將系爭產權回租HO公司，依約本即得收取與HO公司約定應付之租金，HO公司依約取得猶如二房東之地位，因此，HO公司是否將系爭產權出租或被上訴人是否已登記取得系爭產權，均不影響被上訴人依約即得收取約定租金之權利。是被上訴人所得收取之租金，實係出租系爭產權之對價，而非單純出於提供資金即可之報酬，堪予認定。本件系爭刑事判決以系爭投資只要投資人一完成匯款，即開始起算租金，而認難謂投資人所提供之勞務或履行之義務與所獲得之報酬相當，實與銀行經營收受存款交付存款利息之業務並無二致等情，與本院上開認定不同，自不能作為被上訴人有利認定之依據，附此敘明。因此，本件顯與銀行法第29條第1項所指交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相當之紅利或利息，或同法第29條之1所規定，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、股息或其他報酬之以收受存款論之行為等情形，均屬有別。

⑷被上訴人主張上訴人保證系爭投資淨投報率8%、3年後由開發商加9%買回、每年平均淨回報率11%等，顯以相較於合法

銀行存款、債券市場等利率為顯不相當之報酬，堪認有銀行法第29條之1所規定之收受存款行為云云（見本院卷二第533頁）。然查，系爭產權買賣附包租及買回約定，已據系爭報告載明如上，而為被上訴人成立系爭投資契約或繳納最後投資款項前所知悉，亦如前述，且被上訴人業據英國土地註冊局登記為系爭產權之權利人，亦如前揭五、㈨所述，堪認上訴人主張上開交易模式為英國合法之交易等語，應屬可採。再者，被上訴人除已取得系爭產權登記，亦已收取前述朱曼甄自103年12月25日、倪平自103年11月28日、陳彥華自104年1月1日起首次收受租金，詳述如前，則上訴人於系爭投資招攬時所為上述保證內容，尚難遽認出於虛妄。另參諸上訴人提出英國當地不動產管理及投資集團Magna Partners，旗下網站所刊登之不動產除交易價格外，另會揭露租金收益率（Rental Yield)，可知預期投資回報約在6%-14%間（見同上卷第329-338頁），及系爭報告亦載明投資人應負義務包含支付保險金、服務費、物業開銷（例如稅收及水電費）、保持物業所有部分在良好狀態、按物業需要裝修質量良好的牆紙或粉刷牆壁等，另載明：「您正在購買的物業是一個投資的機會：因此您必須了解所有投資均有風險，最終結果可能與您的預期有差異。」、「請謹記：……當您購買物業及日後銷售時，您可能獲得利潤或遭受損失。」等語（見同上卷第296、299頁），且被上訴人與HO公司均於特定條件下享有買回系爭產權之權利以控管投資風險，而非一般存款「保證」保本之約定。綜上，堪認上訴人辯稱系爭投資所稱淨投報率8%等情，並無約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬之情形等語，應屬可採。

㈤綜上，上訴人居間媒介被上訴人向HO公司購買系爭產權，再回租HO公司，由其管理出租以賺取約定之收益，並約定特定條件成就時得請求買回，核與一般社會通念之存款不同，自不屬銀行法非法經營收受存款業務行為之型態，並未違反銀行法第29條或第29條之1規定之保護他人法律，上訴人自無

共同不法侵害被上訴人之侵權行為，被上訴人依民法第184條第2項、第185條項規定請求上訴人負連帶損害賠償責任（見本院卷二第535頁），即屬無據。

㈡被上訴人另主張上訴人以前揭六、㈠3.4.所述不實資訊，使其等陷於錯誤，積極施以詐術誘使其等投資，及其等因上訴人透過業務人員即訴外人陳美璇發信通知IBIS將更換物業管理公司為SC公司，然上訴人從未告知HO公司進入重整由SC公司接手，上訴人明知當時HO公司已經解散並進入重整程序，已無履約能力，上訴人遲至104年4月15日知悉HO公司解散情事，卻未盡告知義務，上訴人顯然違反民法第576條之居間人應據實報告及妥為媒介義務，亦構成不作為詐欺，其等得依民法第184條第1項、185條、第28條、公司法第8條第1項、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求上訴人負連帶賠償責任等語。惟查：

1.按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。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1、2項定有明文。

2.關於被上訴人主張上訴人以前揭六、㈠3.4.所述不實資訊而為積極詐術誘使其等投資部分，因上訴人就此部分並未有何欺妄不實或違反銀行法第29條、第29條之1規定等情，業據本院認定如前揭六、㈠5.所示，則被上訴人再以此部分事實主張上訴人有積極施以詐術誘使其等投資云云，即非可採。

3.次查，被上訴人係於附表「投資契約期間」欄所示之103年8月間至10月間與HO公司成立系爭投資之契約，並於附表「投資款給付方式、給付日期間」所示之103年8月至10月間給付投資本金，已完成參與系爭投資行為，業如前述。因此，縱認被上訴人主張上訴人至遲於104年4月15日即知悉HO公司解散之事實等語可採（僅屬假設，並非真正，見本院卷二第545頁），或依上訴人自陳於同年104年3月26日知悉HO公司與

其海外總代理商Shepherd Cox集團發生履約糾紛，遭後者提訴並聲請重整等語（見同上卷第520、521頁），均見HO公司解散或重整之事實係發生在被上訴人完成系爭投資後，連同HO公司如何將系爭產權交由SC公司承受、SC公司如何履行所承受自HO公司對被上訴人之契約關係等節，均已非身為居間媒介系爭投資之上訴人所能預見或控制，亦非屬已居間完成之上訴人應負之報告義務，且依上開時序關係，顯見與被上訴人前已給付之本件投資款，進而主張受有本件投資款未能回收之損害間，難認有相當因果關係。再者，被上訴人並未證明上訴人於103年間銷售系爭投資時，即已預見HO公司之償債能力不足以支應被上訴人未來的租金報酬或HO公司顯無履約能力。因此，被上訴人主張上訴人就HO公司之解散、重整事宜，未盡民法第576條之居間人應據實報告及妥為媒介義務，亦構成不作為詐欺云云，尚非可採。

4.綜上，上訴人並無對被上訴人施以詐術行為而使被上訴人陷於錯誤參與系爭投資而給付本件投資款，亦無違背居間人之告知義務，而得認有何可歸責事由，構成違反不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定情事，且被上訴人主張上訴人未盡告知義務之HO公司解散或重整事由等節，亦與被上訴人所受本件不能取回投資款之損害間，無相當因果關係，是被上訴人主張依民法第184條第1項、185條、第28條、公司法第8條第1項、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求上訴人負連帶賠償責任云云，難認有理。

七、從而，被上訴人依民法第184條第1、2項、第185條、第28條、公司法第8條第1項、第23條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求上訴人依序連帶給付賠償朱曼甄、倪平、陳彥華各英鎊7萬0,177元、7萬1,837元、7萬2,043元，及均自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，不應准許。是則，原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並附條件為准、免假

執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第二項所示（未繫屬本院部分，不予贅述）。再本件事證已臻明確，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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　21　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　范明達

法　官　黃珮禎

法　官　葉珊谷

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　　113　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　余姿慧