

臺灣高等法院民事判決

111年度金上字第16號

上訴人 亞太國際地產股份有限公司

兼法定代理人 秦啟松

共 同

訴訟代理人 楊榮宗律師

吳雨軒律師

王奕涵律師

被上訴人 洪麒書

張美玲

共 同

訴訟代理人 邱雅郡律師

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2月24日臺灣臺北地方法院第一審判決（108年度金字第87號）提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於112年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人連帶給付張美玲逾新臺幣捌萬玖仟玖佰伍拾元本息；(二)命上訴人連帶給付洪麒書逾新臺幣陸萬元本息部分，及訴訟費用之裁判（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。其餘上訴駁回。

上訴人應連帶給付張美玲英鎊柒萬伍仟貳佰伍拾點捌伍元，及自民國一百一十二年八月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人應連帶給付洪麒書英鎊伍萬零肆佰壹拾玖點壹陸元，及自民國一百一十二年八月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘追加之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用均由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人在原審依民法第28條、第185條、第184條第2項、第188條、第544條、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21條、第26條規定，起訴請求上訴人連帶給付張美玲新臺幣（下未標明幣別者同）379萬8,917元本息、洪麒書236萬3,612元本息，嗣於本院第二審程序依同一法律關係，追加備位請求上訴人連帶給付張美玲8萬9,950元及英鎊7萬5,250.85元本息、洪麒書6萬元及英鎊5萬419.16元本息。核其追加請求之基礎事實與起訴之原因事實均本於被上訴人經上訴人仲介為英國不動產投資衍生之爭執，其證據資料可相互援用，基礎事實同一，雖上訴人不同意訴之追加，惟此部分與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

二、被上訴人主張：秦啟松於民國104年間為亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太地產公司）之董事暨實質負責人，其表示亞太地產公司受英國Fast Item Ltd.（下稱Fast Item公司）、Park First Glasgow公司、Park First Ltd.（下稱Park First公司，與Fast Item、Park First Glasgow公司合稱英國開發商）委託，代理銷售位於英國之Avix商辦中心空間使用權之投資案（下稱系爭商辦投資案）、格拉斯哥機場停車位使用權之投資案（下稱系爭停車位投資案），惟未提供不動產說明書、代銷合約、經委託人及不動產經紀人簽章之海報等相關投資資料，僅以亞太地產公司名義對外為廣告，偽稱上開投資案保證還本、有高額獲利、保證買回等，對不特定投資人吸收資金。伊誤信附表第(5)欄所示投資案（下稱系爭投資案）之不實廣告，與亞太地產公司成立居間

01 契約，支付附表第(7)欄所示仲介費，由該公司媒介，於附表
02 第(2)欄所示日期簽訂契約（下稱系爭契約），向同表第(4)欄
03 所示公司購買同表第(5)欄之投資項目（下稱系爭租賃權），
04 並於同表第(6)欄所示日期給付該欄所示金額予同表第(4)欄所
05 示公司，嗣僅收受如同表第(8)欄所示之回酬。伊於107年12
06 月21日始知秦啟松違法吸金、系爭投資案均廣告不實，違反
07 不動產經紀業管理條例第21條第2項、第22條及第23條規
08 定，上訴人以保證獲利之方式向不特定投資人收受資金，違
09 反銀行法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條
10 之1規定，應依民法第28條、第184條第2項、第185條第1項
11 規定，連帶賠償張美玲、洪麒書所受損害依序379萬8,917
12 元、236萬3,612元；上訴人未詳實調查英國開發商履約能
13 力，違反居間調查及據實報告義務，亦應依民法第544條、
14 不動產經紀業管理條例第26條及公司法第23條第2項規定不
15 真正連帶賠償伊所受上開損害。擇一依民法第28條、第185
16 條、第184條第2項、第188條、第544條、公司法第23條第2
17 項、不動產經紀業管理條例第21條、第26條規定，求為命上
18 訴人連帶給付張美玲379萬8,917元本息、洪麒書236萬3,612
19 元本息之判決（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴
20 人不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。於本院
21 第二審程序依同上法律關係，主張其匯付附表第(6)欄所示款
22 項，扣除同表第(8)欄所示回酬後仍受有損害，追加備位請求
23 上訴人以英鎊賠償此部分損害。於本院聲明：(一)答辯聲明：
24 上訴駁回。(二)備位聲明：1.上訴人應連帶給付張美玲8萬9,9
25 50元及英鎊7萬5,250.85元，及自支付命令送達翌日起至清
26 償日止，按週年利率5%計算之利息；2.上訴人應連帶給付洪
27 麒書6萬元及英鎊5萬419.16元，及自支付命令送達翌日起至
28 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

29 三、上訴人則以：被上訴人與亞太國際資產有限公司（下稱亞太
30 資產公司）成立居間契約，由該公司仲介購買系爭租賃權，
31 伊與被上訴人間無居間契約。被上訴人給付價金予英國開發

01 商，以取得登記於英國官方機構HM Land Registry、LAND R
02 EGISTER OF SCOTLAND之租賃權（Leasehold），具物權性
03 質，並因出租而取得附表第(8)欄所示與Fast Item公司配合
04 之英國管理公司United Consultancy Ltd（下稱UC公司）、
05 Park First Glasgow公司、Park First公司給付之租金，非
06 顯不相當，且未受有損害。伊未收受存款或違法吸金，未保
07 證獲利或買回，縱有買回約定亦存在於被上訴人與英國開發
08 商間。伊已調查英國開發商具履約能力，確使被上訴人獲得
09 系爭租賃權，廣告並無不實，UC、Park First Glasgow、Pa
10 rk First等公司後續給付租金之義務非伊仲介範圍，伊未違
11 居間義務或不動產經紀業管理條例相關規定，被上訴人不得
12 請求伊連帶負賠償責任。縱被上訴人受有損害，惟其以英鎊
13 給付價金，損害賠償數額應以英鎊計算，並應扣除其已收取
14 如附表第(8)欄所示之租金等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原
15 判決關於命亞太地產公司、秦啟松連帶給付部分廢棄；(二)上
16 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
17 回。

18 四、本院之判斷：

19 (一)按除法律另有規定者外，非銀行不得經營收受存款、受託經
20 理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務；以借款、收
21 受投資、使加入為股東或其他名義，向多數人或不特定之人
22 收受款項或吸收資金，而約定或給付與本金顯不相當之紅
23 利、利息、股息或其他報酬者，以收受存款論，銀行法第29
24 條第1項、第29條之1分別定有明文。違反上開規定者，依同
25 法第125條第1項規定處以刑責。其立法目的乃以金融服務業
26 務之運作攸關國家金融市場秩序及全體國民之權益，為安定
27 金融市場與保護客戶及投資人權益，特以法律將銀行設定為
28 許可行業，未得許可證照不得營業，並嚴懲地下金融行為。
29 而銀行法第29條之1之規定，乃在禁止行為人另立名目規避
30 銀行法第29條「不得收受存款」之禁止規定，而製造與收受
31 存款相同之風險。違法吸金案件，係以訴求高額獲利，或以

01 虛擬遊戲代幣、虛擬貨幣等，或以高利息與辦講座為名，或
02 以保本保息、保證獲利、投資穩賺不賠等話術，推銷受益契
03 約，隨吸金規模越大，影響社會金融秩序就越重大，故均為
04 該條所欲規範處罰之對象。從而，違反上開銀行法規定吸收
05 存款造成他人損害之行為，係違反保護他人之法律，屬民法
06 第184條第2項之侵權行為。又銀行法稱收受存款，謂向不特
07 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
08 或高於本金之行為，同法第5條之1亦有明定。銀行法第29條
09 之1規定之收受「款項」或吸收「資金」，或約定「返還本
10 金或給付相當或高於本金」，該款項、資金、本金之流動、
11 付還，並非以實體現金幣別直接交付方式為必要，吸金手法
12 上介入間接資金流動模式，亦足當之。又上開所規定約定或
13 給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬者，其
14 中「紅利、利息、股息」應屬例示性質，「其他報酬」則屬
15 概括性補充規範，且以當今社會經濟發展迅速，經濟活動形
16 態多元，各種衍生性金融商品應運而生，因投入資金而獲取
17 利益之態樣繁多，已不限於單純之紅利、利息及股息等固定
18 態樣，是於解釋適用該條所定之其他報酬時，不應限定須在
19 存續期間內依本金一定比例當然發生者始認當之，應認凡約
20 定投入資金而可獲得利益回饋，且性質上與前述單純之紅
21 利、利息及股利有別者，均歸屬於其他報酬之範疇。至所謂
22 與本金顯不相當，則應參酌當時當地之經濟及社會狀況，如
23 行為人向多數人或不特定人收受款項或資金，並約定交付款
24 項或資金之人能取回本金，且約定或給付高於一般銀行定期
25 存款之利率，即能使多數人或不特定人受該行為人提供之優
26 厚利率所吸引，而容易交付款項或資金予該非銀行之行為
27 人，即與銀行法第29條之1所謂與本金顯不相當相符，則是
28 否「顯不相當」，自應參酌當時之經濟及社會狀況，依金融
29 機構間平均定期儲蓄存款利率或民間互助會之利率，較之一
30 般債務之利息，顯有特殊之超額者，以決定之（最高法院11
31 1年度台上字第2470、5556號、112年度台上字第1296號刑事

判決意旨參照)。

1.查，被上訴人於附表第(2)欄所示日期，與附表第(4)欄所示公司簽訂系爭契約為附表第(5)欄所示項目之投資，被上訴人於附表第(6)欄所示日期，匯付同欄所示款項至上開公司指定銀行帳戶，並給付附表第(7)欄所示仲介費予亞太資產公司，嗣因上開投資案而取得附表第(8)欄所示回酬等情，有系爭契約、匯出及匯入匯款交易憑證、對帳單、統一發票、匯出匯款申請書、賣匯交易憑證在卷可稽（支付命令卷第63至76、83至112頁），且為兩造所不爭執（本院卷一第164、165頁），堪信真實。次查，張美玲匯付系爭停車位投資案款項後，乃亞太地產公司以電子郵件告知其英國開發商已收受款項（原審卷一第149頁），且系爭投資案相關廣告文件皆以亞太地產公司之名為之（見支付命令卷第59至62頁、原審卷一第147頁），系爭投資案爆發吸金爭議後，亦由亞太地產公司出面發表聲明及製作案情報告（支付命令卷第113頁、原審卷二第265至279頁），足見係亞太地產公司居間被上訴人與英國開發商締結系爭契約。至卷附收受洪麒書服務費之收據，雖記載收款人為亞太資產公司（支付命令卷第83至84頁），然此僅為亞太地產公司與亞太資產公司間關此收取款項業務之配置問題，尚難據此認定係亞太資產公司對被上訴人說明及行銷系爭投資案，上訴人主張該居間契約成立於被上訴人與亞太資產公司間云云，尚無可採。

2.再查，被上訴人所提亞太地產公司製作之廣告文件關於系爭停車位投資案記載「六年租期，前兩年保證每年8%淨投報率」、「第5年時，Parkfirst可以用原價買回」，關於系爭商辦投資案則記載「開發商保證每年7%回酬」、「110%5年安全退出策略」等語（支付命令卷第59至61頁），可見亞太地產公司確以英國開發商每年支付固定比例回酬、5年後買回等，促使被上訴人與之締結系爭契約。觀上開廣告文件載有「無須等待：買賣過戶後隨即開始收租」等語，亦見亞太地產公司宣稱無論附表第(5)欄所示投資項目是否實際出租，

01 被上訴人匯付價金後即起算租金，且在契約所定5年期間內
02 均可獲得約定比例之租金報酬；則被上訴人獲取約定之租金
03 報酬，實與是否取得產權登記、不動產出租與否及租賃市場
04 價格無涉，即與銀行法第29條之1規定之紅利、利息相當，
05 而屬該條所定之其他報酬。再者，國內合法金融機構於104
06 年間公告之1年期定存利率僅約1.2%至1.4%之間，此為公眾
07 周知之事實，亞太地產公司為英國開發商銷售系爭投資案，
08 保證投資人可取得每年7%至8%不等之租金收益為回酬，最低
09 年報酬率7%顯高於國內一般定存利率數倍，自屬銀行法第29
10 條之1所稱與本金顯不相當之報酬；上訴人主張應考量英國
11 當地租賃行情云云，亦無可採。末查，亞太地產公司以廣告
12 文件向不特定人及多數人宣稱系爭投資案內容包括5年後由
13 英國開發商以原價或加價買回，形同返還投資本金，核與銀
14 行法第5條之1所稱之「收受存款」相當。綜上各節，系爭投
15 資案形式上雖為海外不動產投資附加包租代管，實質係以保
16 本保息為號召以吸收資金，被上訴人給付投資款之目的非在
17 取得不動產權利，而在穩定收取回酬，並於5年期滿時取回
18 本金，即上訴人係以給付顯不相當之利益吸收不特定多數人
19 之投資款，核屬銀行法規範之準收受存款業務。

20 3. 秦啟松於104年間為亞太地產公司之董事，且為該公司實際
21 負責人，有公司基本資料附卷為憑（支付命令卷第45、47
22 頁、原審卷一第227、229頁），經秦啟松於刑案調查時自承
23 （原審卷二第169頁），兩造對此亦無爭執（本院卷一第163
24 頁）；且秦啟松自承其為亞太地產公司行銷系爭商辦及停車
25 位投資案之決策者（原審卷二第173、175、193頁），與該
26 公司共同以上揭違反銀行法行為致生損害於被上訴人，依民
27 法第185條規定應負連帶賠償責任。

28 4. 上訴人雖抗辯其僅仲介被上訴人購買取得系爭租賃權云云。
29 惟亞太地產公司經許可經營不動產經紀業及國外不動產仲介
30 或代銷業務，且與被上訴人間存有居間契約，除如前述外，
31 並有臺北市政府地政局112年3月27日北市地權字第11260072

79號函在卷可佐（本院卷二第193頁），自應就系爭契約訂約事項及英國開發商之履約能力為相當之調查，向被上訴人據實報告，如發現英國開發商不具履約能力，即不得為其媒介。亞太地產公司之廣告文宣皆以保本保息招攬客戶，已如前述，足見其以保證出租及嗣後可買回等，為居間買賣租賃權之交易內容。惟上訴人自承被上訴人與英國開發商間簽訂之契約均無提供包租服務之約定（本院卷二第218頁），被上訴人與UC公司固訂立約定租期5年、前3年租金英鎊2,096.5元（相當於按系爭商辦投資契約價金6.7%計算之數額）等內容之租賃契約（本院卷二第67至78頁），惟UC公司自107年4月13日後即未依約給付租金（見支付命令卷第23頁），Fast Item公司亦未依約履行代為出售該商辦之義務，並已解散（見原審卷二第263頁），附表編號2、3第(8)欄所示回酬亦僅依序給付至104年12月30日、105年3月16日（見支付命令卷第76、88頁），即被上訴人未能依系爭契約取得約定之利益及取回本金。顯然英國開發商無法依約給付回酬，亦無法買回系爭租賃權，自不能僅以該等租賃權已登記於被上訴人名下，即解免上訴人違反銀行法之責任，上訴人所辯不足為採。

5. 綜上，上訴人向被上訴人約定與本金顯不相當之報酬，並承諾返還高於本金之款項，而以仲介費及交易款之名目，向被上訴人收取附表第(6)、(7)欄所示款項，核屬銀行法第29條之1所定收受存款行為，且上訴人並非銀行法第2條之銀行，被上訴人主張上訴人違反銀行法第29條、第29條之1規定，其得依民法第184條第2項、第185條規定請求上訴人連帶賠償附表第(6)、(7)欄所示款項扣除附表第(8)欄所示回酬後所餘款項之損害，洵屬有據。上訴人雖稱系爭租賃權仍登記於被上訴人名下，被上訴人未受損害云云，惟依上訴人之主張，被上訴人業以系爭租賃權出租附表第(5)欄所示標的並交付UC、Park First Glasgow、Park First等公司使用（本院卷二第219頁），則以其交易模式，將被上訴人登記為系爭租賃權

01 名義人以誘使其出資，上開不動產實際仍由Fast Item公司
02 指定之UC公司，及出售系爭租賃權予被上訴人之Park First
03 Glasgow、Park First公司使用，顯然系爭租賃權之登記僅
04 為上訴人違反銀行法收取存款模式之一環，不得以此認被上
05 訴人未受損害。

06 (二)按損害賠償之方法，以回復原狀為原則，此觀民法第213條
07 第1項之規定自明。是當事人之一方受領之給付為外國通用
08 貨幣時，除該為債務人之當事人依民法第202條前段規定，
09 得按給付時給付地之市價，以我國通用貨幣給付外，為債權
10 人之他方當事人請求給付時，不得逕行請求給付我國通用貨
11 幣（最高法院110年度台上字第1830號、103年度台上字第10
12 01號判決意旨參照）。依被上訴人所提匯出匯款交易憑證及
13 申請書，其以英鎊支付附表第(6)欄所示款項予英國開發商
14 （支付命令卷第71、85、103至105頁），上訴人復不同意被
15 上訴人以我國通用貨幣為關於該部分之請求（本院卷一第16
16 3頁），依上說明，被上訴人關此部分不得逕行請求上訴人
17 給付我國通用貨幣，其先位以我國通用貨幣即新臺幣請求上
18 訴人賠償附表第(6)欄所示款項部分，即屬無據；其備位以英
19 鎊請求上訴人賠償同一款項，則為可採。

20 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
23 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
24 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
25 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
26 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
27 分別定有明文。被上訴人依侵權行為法律關係請求上訴人連
28 帶賠償損害，為無確定期限之給付，其以起訴狀請求上訴人
29 賠償附表第(7)欄所示仲介費，另於本院112年8月30日言詞辯
30 論期日始追加請求上訴人賠償張美玲英鎊7萬5,250.85元、
31 洪麒書英鎊5萬419.16元（見本院卷三第87頁），依上開規

01 定，上訴人應依序於受上開催告時起始負遲延責任；從而，
02 就其應給付被上訴人如附表第(7)欄所示款項，被上訴人請求
03 自支付命令送達翌日即108年8月20日起（見支付命令卷第17
04 9、181、187頁）計算法定遲延利息，洵屬有據，至被上訴
05 人以英鎊請求部分，則應自112年8月31日起始得計算法定遲
06 延利息，其逾此範圍之利息請求即屬無據。

07 (四)綜上，被上訴人主張上訴人違反銀行法第29條之1、第29條
08 規定，應依民法第184條第2項、第185條規定連帶賠償張美
09 玲所受仲介費用8萬9,950元、買賣價金英鎊7萬5,250.85
10 元、洪麒書所受仲介費用6萬元、買賣價金英鎊5萬419.16元
11 之損害，為有理由。被上訴人依民法第184條第2項、第185
12 條規定請求上訴人連帶賠償上開損害，既屬可採，其併擇一
13 依民法第28條、第188條第1項、第544條、不動產經紀業管
14 理條例第21條、第26條等規定為請求部分，於損害額本息之
15 認定並未更為有利，自無庸再行審究。

16 五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第2項、第185條規定，
17 請求上訴人連帶給付張美玲8萬9,950元、洪麒書6萬元，及
18 均自108年8月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息，為有理由，應予准許，其逾此部分之先位請求為無理
20 由，不應准許。原審就上開不應准許部分，判令上訴人連帶
21 給付，並為准免假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原
22 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄
23 改判如主文第2項所示。另原審就上開應准許部分，依民法
24 第28條、第184條第2項規定命上訴人如數給付，理由雖與本
25 院略有不同，惟結論並無二致，仍應予維持，上訴人此部分
26 之上訴為無理由，應予駁回，被上訴人關此部分之備位之
27 訴，本院無庸審酌。被上訴人另於本院第二審程序追加依民
28 法第184條第2項、第185條規定，請求上訴人連帶給付張美
29 玲英鎊7萬5,250.85元、洪麒書英鎊5萬419.16元，及均自11
30 2年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
31 理由，應予准許，其逾此部分之請求為無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
民事第二十三庭

審判長法 官 張松鈞

法 官 許勻睿

法 官 楊舒嵐

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 9 月 28 日

書記官 常淑慧

附表：

(1) 編號	(2) 簽約日期	(3) 被上訴人	(4) 交易對象	(5) 投資項目	(6) 匯款日期及金額	(7) 支付亞太資產公司之仲介費	(8) 收受回酬
1	104年4月2日	張美玲	Fast Item 公司	Avix商辦中心F127室租賃權	104年2月10日：英鎊3,010元 104年3月11日：英鎊2萬8,270元	2萬9,950元	英鎊6,429.15元
2	104年間	張美玲	Park First	格拉斯哥機場G1676、1	104年2月5日：英鎊6萬元	6萬元	英鎊9,600元

(續上頁)

01

			Glasgow 公司	677、1678 號停車位租 賃權			
3	104年 間	洪麒書	Park First 公司	格拉斯哥機 場G238、23 9、240號停 車位租賃權	104年4月13日： 英鎊6萬元	6萬元	英鎊9,580. 84元