

臺灣高等法院民事判決

113年度金上字第40號

上訴人 台灣搜房股份有限公司

兼法定代理人 楊建傑

上訴人 廖秀敏

廖士賢

上四人共同

訴訟代理人 陳憲政律師

複代理人 陳偉強律師

被上訴人 胡沛慈

訴訟代理人 邱雅郡律師

複代理人 李侑宸律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年5月17日臺灣臺北地方法院112年度金字第125號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人追加之訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用（含追加之訴）由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查被上訴人於本院追加民法第184條第1項前段、不動產經紀業管理條例第23條第3項之規定為同一聲明之請求（見本院卷第372至373頁），經核其追加之訴與原訴之請求基礎事實同一，自應准許。

01 貳、實體方面

02 一、被上訴人主張：上訴人台灣搜房股份有限公司（下稱搜房公
03 司）及其負責人楊建傑、執行長廖秀敏、協理廖士賢（下逕
04 稱姓名或公司名稱，合稱上訴人）明知非銀行不得以收受投
05 資之名義，向多數人或不特定人收受款項或吸收資金，而約
06 定或給付與本金顯不相當之紅利或其他報酬，仍於民國106
07 年間與英國不動產開發商Shepherd Cox Hotel Limited（下
08 稱SCX公司）合作，以搜房公司名義，指示業務員及透過網
09 路廣告、召開說明會等方式，對外招攬SCX公司之英國曼徹
10 斯特Comfort Inn旅店投資案（下稱系爭投資案），並居間
11 媒合簽約，搜房公司並朋分其中賣方佣金、買方服務費。伊
12 因受搜房公司業務員葉明鑫以「包租5年，每年8%淨投報
13 率，包租期滿買家、開發商可以110%買賣回，總共是50%的
14 獲利率，交易完成後開發商即預付6個月租金給買家」之不
15 實廣告（下稱系爭廣告）誤導，於106年11月17日以英鎊8萬
16 元向SCX公司購買上開旅店9號房（下稱系爭英國旅店）租賃
17 業權且回租給SCX公司，並於106年11月22日匯付新臺幣21萬
18 1,788元定金及作業費用，於107年4月13日匯付英鎊7萬7,50
19 0元（按當時匯率折合新臺幣約326萬0,813元），及匯付2%
20 仲介服務費新臺幣6萬5,872元；嗣伊僅於107年7月27日收受
21 預付6個月租金英鎊3,178元，即未再取得約定收益。本件時
22 效應自搜房公司遭搜索後伊於108年10月21日提起刑事告訴
23 時起算而未罹於時效。上訴人共同以不實銷售廣告使伊簽訂
24 契約，吸收資金，違反銀行法第29條、第29條之1規定，致
25 伊受有上述匯款金額之損害，經扣除取得之租金數額後，依
26 民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第188條、
27 第28條、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21
28 條第3項、第26條第2項規定，請求上訴人連帶賠償新臺幣34
29 1萬1,175元本息（原審判命上訴人應如數連帶給付，上訴人
30 不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

31 二、上訴人則以：伊等僅係居間媒介被上訴人向SCX公司購買系

01 爭英國旅店租賃業權，再回租給SCX公司以賺取租金，並未
02 收受款項，非屬銀行法第29條之1所規定之行為。被上訴人
03 已取得系爭英國旅店租賃業權及租金收益，可見系爭廣告內
04 容屬實，伊等亦已依照英國不動產交易規定，由英國律師事
05 務所TQ Property Lawyers提供該旅店之調查報告予被上訴
06 人，具體說明該旅店狀況及相關交易條款、流程，並由英國
07 律師處理交易登記程序，足認已盡居間之查證、說明及報告
08 義務。伊等係立於居間之地位媒合雙方締約，僅需向被上訴
09 人報告締約之機會及契約內容，不承擔履約風險與責任，被
10 上訴人主張之損害，係SCX公司未依契約履行所致，與不動
11 產經紀業管理條例第21條第3項及第26條第2項規範之行為，
12 難認有何因果關係存在。退步言之，被上訴人於107年4月13
13 日匯出房款時，應已確知損害及賠償義務人，卻遲至109年1
14 2月17日始提起訴訟，請求權已罹於2年時效等語，資為抗
15 辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴
16 及假執行之聲請均駁回。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷第373至374頁，並依判決格式增
18 刪修改文句）：

19 (一)楊建傑與其妻廖秀敏、妻弟廖士賢分別為搜房公司之負責
20 人、執行長、協理。被上訴人於106年11月17日經由搜房公
21 司業務員葉明鑫仲介與英國不動產開發商SCX公司簽約購買
22 系爭英國旅店租賃業權（Leasehold），並以每年租金英鎊
23 6,400元回租予SCX公司使用收益（見原審卷第273至276頁英
24 國土地登記處註冊證明、本院卷第293至367頁買賣契約）。

25 (二)搜房公司提出之英國房產DM記載「包租5年，每年8%淨投報
26 率，包租期滿買家、開發商可以110%買賣回，總共是50%的
27 獲利率，交易完成後開發商即預付6個月租金給買家」等語
28 （見原審附民卷第27頁廣告文宣）。

29 (三)被上訴人付款情形如下：

30 1. 於106年11月22日將系爭英國旅店之定金、英國律師委任費
31 及其他作業處理費用合計新臺幣21萬1,788元匯款至搜房公

01 司台北富邦銀行和平分行帳戶（見原審卷第315、317頁LINE
02 對話紀錄、匯款申請書）。

03 2. 於107年4月13日將系爭英國旅店之仲介服務費新臺幣6萬5,8
04 72元匯款至搜房公司台北富邦銀行和平分行帳戶（見原審附
05 民卷第33、35頁購屋費用請求書、匯款申請書）。

06 3. 於107年4月13日將系爭英國旅店其餘價款英鎊7萬7,500元匯
07 款至TQ PROPERTY LAWYERS CLIENT帳戶（見原審附民卷第37
08 頁匯出匯款申請書）。

09 (四)被上訴人於107年7月27日收受系爭英國旅店名義所匯6個月
10 租金英鎊3,178元，即未再取得約定收益（見原審卷第339頁
11 存款帳戶往來明細）。

12 四、被上訴人主張：上訴人向伊招攬系爭投資案，並居間媒合簽
13 約，致伊給付不爭執事項(三)所示款項，上訴人所為違反銀行
14 法第29條、第29條之1規定，應依侵權行為法律關係及不動
15 產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定對伊負損
16 害賠償責任等情，為上訴人否認，並以前詞置辯，茲就兩造
17 爭點審斷如下：

18 (一)被上訴人主張上訴人違反銀行法第29條、第29條之1規定，
19 依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第188
20 條、民法第28條、公司法第23條第2項規定，請求上訴人連
21 帶賠償，有無理由？

22 1. 按除法律另有規定者外，非銀行不得經營收受存款、受託經
23 理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務，觀諸銀行法
24 第29條第1項規定自明。上揭規定，旨在保障存款人權益，
25 使其免受不測之損害。又經營收受存款，屬於銀行之專業，
26 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
27 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
28 國家金融市場秩序，以行為人未經特許經營銀行業務，而以
29 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
30 為目的經營前述業務者，為其規範對象，倘行為人以商品或
31 勞務之銷售或推廣，或為一定條件成就始返還所收受之資

01 金，則與一般社會通念之存款不同，自不屬銀行法非法經營
02 收受存款業務行為之型態（最高法院113年度台上字第217號
03 判決意旨參照）。

04 2. 經查，搜房公司業務員葉明鑫媒介被上訴人向SCX公司購買
05 系爭英國旅店租賃業權，嗣被上訴人與SCX公司就系爭英國
06 旅店簽訂買賣契約，並經英國土地登記處登記取得系爭英國
07 旅店99年之租賃業權，給付予搜房公司之款項為不爭執事項
08 (三)2. 所示之仲介服務費新臺幣6萬5,872元，其餘定金、英國
09 旅店價款係給付予SCX公司，為兩造所不爭執（參不爭執事
10 項(一)(三)）。可徵搜房公司係為SCX公司廣告銷售系爭英國旅
11 店租賃業權，並居間仲介SCX公司與被上訴人簽訂買賣契
12 約，上訴人非與被上訴人成立系爭英國旅店買賣契約之當事
13 人，且向被上訴人收取者為仲介服務報酬新臺幣6萬5,872元
14 （以系爭英國旅店買賣價金英鎊8萬元2%計算服務費為英鎊
15 1,600元，按當時匯率約1:42計算），核與銀行法第29條第1
16 項所指立於金融機構地位以收受存款、保證給予利息之型態
17 有別。

18 3. 另依上訴人提出英國律師事務所TQ Property Lawyers於107
19 年3月8日出具予被上訴人之系爭英國旅店調查報告記載：交
20 易摘要：您預計以80,000英鎊購買上述「飯店房間」。此建
21 物是一樓單位。您可在租約上名為「LR4」的章節第2頁找到
22 建物的說明，此建物在租約中定義為「房宅」。本飯店的舊
23 名為「Premier Inn」，現已改名為「Comfort Inn」。…茲
24 將安排的交易程序簡述如下：Shepherd Cox Hotels (Manch
25 ester North) 有限公司是一家新成立的公司，其交易歷史
26 不多，我們無法核實。我的研究顯示該公司為中等風險公
27 司。…簽訂租約時您將同步簽訂一份轉租約，此為將建物轉
28 租回給開發商的文件。此轉租約效期為期99年…，於這段期
29 限後，轉租將到期，您也將須自行安排該單位的管理工作，
30 並且負責修繕費、仲介費用和地租；倘若您希望在未來出售
31 此建物，請參閱在下文中針對「賣方優先權」所提供的意

見；請注意，此為「飯店房間」，因此您可能無法取得不動產抵押貸款，而且當然它只能被用來做為飯店房間使用。在考量未來可售性與建物價值時請記住這點。…請仔細查閱此財產規劃以確保其設計符合您購買時的期望。這點非常重要。您必須把租賃計劃簽名副本寄回給我以便確認您滿意此份規劃。…您必須特別留意涉及旅館或護理之家的投資方案，因為這些投資取決於經營者有效管理該旅館/護理之家業務的能力以便您獲得議定的租金收益。倘若經營者未能有效管理該份事業，您投資在該建物的資本價值和租金收益可能會受損等語（見本院卷第285至286、288、291頁，中譯文參原審卷第437至446頁）。可知被上訴人從事交易目的在於取得系爭英國旅店租賃業權，並以權利人地位回租予SCX公司以收取租金獲利，被上訴人依約所得收取之租金，實為出租系爭英國旅店之對價，而非單純出於提供資金即可獲得之報酬，且被上訴人亦知悉購買系爭英國旅店租賃業權係有相對應之風險，並非一般存款保證保本之約定。另參上訴人提出之新聞資料，可知海外置產獲取租金報酬之投資利潤介於3%至12%不等（見原審卷第168、172頁），且房產投資之租金收益將因物價指數波動而調整乙情，亦揭明於上開調查報告中（見本院卷第286頁，中譯文參原審卷第438頁），堪認上訴人辯稱系爭英國旅店租賃業權回租收益8%，並非不合於交易常情，不能以國內銀行存款利率為據即認其顯不相當，應屬有據而可採信。

4. 再查，楊建傑、廖秀敏、廖士賢因違反銀行法案件經檢察官提起公訴後，固經原法院刑事庭以109年度金重訴字第41號、111年度金易字第3號刑事判決認定違反銀行法第29條及第29條之1規定，處以有期徒刑，上訴後刻由本院刑事庭審理中（見原審附民卷第73至157頁刑事一審判決）。惟刑事附帶民事訴訟移送民事庭後，即為獨立民事訴訟，民事庭得獨立調查認定事實，不受刑事判決所認定事實之拘束。上訴人所為係居間仲介系爭英國旅店租賃業權，非經營收受存款

01 業務，業經審認如前，是被上訴人以上訴人違反銀行法第29
02 條、第29條之1規定，依侵權行為法律關係求償，為無理
03 由。

04 (二)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
05 項、民法第185條、第188條、第28條、公司法第23條第2項
06 規定，請求上訴人連帶賠償，應否准許？

07 按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任；經紀
08 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
09 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動
10 產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項分別定有明
11 文。經查，搜房公司之廣告文宣記載：「包租5年，每年8%
12 淨投報率，包租期滿買家、開發商可以110%買賣回，總共是
13 50%的獲利率，交易完成後開發商即預付6個月租金給買家」
14 等語，為上訴人所不爭執（參不爭執事項(二)）。被上訴人交
15 付英鎊8萬元買受系爭英國旅店租賃業權後，確有領取相當
16 於英鎊8萬元年息8%計算之6個月租金即英鎊3,178元（ $80,000 \times 8\% \times 6 / 12 = 3,200$ ，參不爭執事項(四)），與系爭廣告所載

17 「每年8%淨投報率」、「交易完成後開發商即預付6個月租
18 金給買家」等語相符。又前揭調查報告載明被上訴人有買方
19 選擇權，即被上訴人得於第5年後要求賣方SCX公司以交易價
20 格加計價格升幅，買回系爭英國旅店租賃業權（原文為Buy
21 ers Option: This is your option to require the seller to buy
22 back the Property from you. This can only be exercised from
23 the beginning of the 5th Anniversary of the term however
24 up to the end of the lease term. Again they will be required
25 to pay you the Option Price plus the Purchase Price Uplift
26 t %. 見本院卷第287頁，中譯文見原審卷第438頁），而被上
27 訴人與SCX公司簽訂之買方選擇權協議第1.1條約定買賣價格
28 為英鎊8萬元(不含稅)、價格升幅為買賣價格加計10%（原文
29 為Purchase Price: £80,000,00 (exclusive of VAT). Purchase
30 Price Uplift: a sum equal to 10% of the Purchase Price. 見本
31

院卷第351頁），故以被上訴人未能行使買方選擇權之前5年，以每年8%租金收益計算為40%之收益，加計SCX公司買回時之價格升幅10%，即為50%獲利率，是系爭廣告記載「包租期滿買家、開發商可以110%買賣回，總共是50%的獲利率」與實際簽約內容並無不符。雖SCX公司5年承租期間內僅支付第一次6個月租金英鎊3,178元即未再繼續支付，惟此乃該公司簽約後是否履約問題，不能徒以SCX公司締約後未按期給付租金之債務不履行情事，即認搜房公司之系爭廣告內容與事實不符，或其公司經紀人員執行仲介業務有故意或過失，造成被上訴人受有買受系爭英國旅店租賃業權之買賣價款損害。是被上訴人依不動產經紀業管理條例請求上訴人賠償損害，亦難准許。

五、綜上所述，被上訴人主張上訴人違反銀行法第29條、第29條之1規定，依民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定，暨民法第185條、第188條、第28條、公司法第23條第2項規定請求上訴人連帶賠償，並加計法定遲延利息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，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。又被上訴人於本院追加民法第184條第1項前段、不動產經紀業管理條例第23條第3項之規定為請求權基礎，亦無理由，應併駁回。

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。

七、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 114 年 6 月 25 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

01 法 官 林哲賢

02 法 官 吳靜怡

03 正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 （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
07 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
08 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
09 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
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

12 書記官 黃麗玲