

臺灣高等法院民事判決

113年度金上更一字第3號

上訴人 林茂雄  
訴訟代理人 邱雅郡律師  
複代理人 李侑宸律師  
被上訴人 台灣搜房股份有限公司

兼法定  
代理人 楊建傑  
被上訴人 廖秀敏  
廖士賢  
共同  
訴訟代理人 陳憲政律師  
複代理人 陳偉強律師  
陳孟緯律師

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3月16日臺灣臺北地方法院108年度金字第59號第一審判決提起上訴並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（除確定部分外、含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

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。查上訴人於原審依民法第184條第2項、第185條第1項、第28條、第544條、第227條第1項準用第226條第1項、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項、第2項規定，擇一請求

被上訴人全體負連帶賠償新臺幣（下未註明幣別者均同）169萬5175元本息責任（見原審卷第689至693頁）。嗣於本院審理時，將原審關於侵權行為請求部分，改列先位之訴，依民法第28條、第184條第2項、第185條第1項、民法第188條第1項前段、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定請求被上訴人台灣搜房股份有限公司（下稱台灣搜房公司）、楊建傑、廖秀敏、廖士賢（下逕稱姓名，與台灣搜房公司合稱被上訴人）連帶給付169萬5175元本息；並於本院追加備位之訴，主張上訴人與台灣搜房公司成立居間契約，台灣搜房公司對於引進英國不動產開發商Park First Glasgow Limited（嗣更名為Harley Scott Residential Limited，下稱PARK公司）所銷售英國蘇格蘭格拉斯哥機場（GLASGOW AIRPORT，下稱系爭機場）之停車位租賃權（下稱系爭租賃權）投資案（內容詳附表；下稱系爭投資案），未善盡預見危險、資訊揭露、調查及說明義務，隱匿PARK公司資本額僅英鎊100元（原主張1元部分已為更正，本院卷第476頁）足以影響投資判斷之重要風險，違反誠實告知義務，依不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條規定，請求台灣搜房公司給付169萬5175元本息（見本院前審卷四第276至277頁、卷五第345至346頁、本院卷第440、441、462頁）。經查，上訴人原審已就被上訴人隱匿PARK公司資本額之事實，主張被上訴人依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶賠償之責（見原審卷第687至689頁），上訴人就相同事實所追加前開備位之訴，核屬係基於同一基礎事實而為，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。至上訴人於本院就先位之訴增加民法第188條第1項規定為請求權基礎部分，僅為補充法律上之陳述，合於民事訴訟法第256條規定，併此敘明。

## 貳、實體方面

### 一、上訴人主張：

（一）楊建傑於民國103年間為被上訴人台灣搜房公司之負責人，

01 廖秀敏為台灣搜房公司之董事，廖士賢為台灣搜房公司之協  
02 理，其等於103年間共同與PARK公司洽談合作系爭投資案，  
03 即自同年6月至105年3月間止，以投資人向PARK公司購置系  
04 爭機場之系爭租賃權，再回租予PARK公司6年，並宣稱每年  
05 租金保證至少獲利8%收益，於第5年可行使保本機制，由PA  
06 RK公司買回。楊建傑、廖秀敏、廖士賢以台灣搜房公司名義  
07 就系爭投資案製作廣告（下稱系爭廣告），規劃多場投資說  
08 明會，招攬不特定多數人投資以違法吸收資金，而約定或給  
09 付與本金顯不相當之紅利等報酬，並與PARK公司朋分所取得  
10 資金與相關費用。伊於103年11月28日經原審共同被告即台  
11 灣搜房公司員工詹承隆及黃雅麟推介、見證，簽立購屋訂金  
12 證明單（下稱系爭訂金證明單），購買系爭租賃權2單位，  
13 由原審共同被告房地天下科技股份有限公司提供刷卡付款方式，  
14 伊以信用卡刷卡支付仲介費3萬元，及給付車位處理費8  
15 000元予台灣搜房公司；伊復於同年12月15日依詹承隆指示  
16 匯款購買總價金英鎊4萬元及支出匯費、郵電費英鎊8.15  
17 元、英鎊4.58元。詎伊於參與系爭投資案後，僅於104年2月  
18 3日、同年12月17日收取訴外人GROUP FIRST GLOBAL LIMITE  
19 D（下稱GROUP FIRST公司）匯款英鎊3197.89元、英鎊3200  
20 元外，未再取得約定獲利、報酬，PARK公司亦無意買回系爭  
21 租賃權。嗣伊方知PARK公司資本額僅英鎊100元，顯無履  
22 約、償債能力，台灣搜房公司未履行受任人注意義務、居間  
23 人報告義務及調查義務，隱匿足以影響投資判斷之重要風  
24 險，致伊受有支出投資款169萬5175元之損害。爰先位依民  
25 法第28條、第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項前  
26 段、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第21條第3  
27 項、第26條第2項規定，求為命被上訴人連帶給付上訴人169  
28 萬5175元本息之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，  
29 上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。上  
30 訴聲明：1.原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄；2.被  
31 上訴人應連帶給付上訴人169萬5175元，及自108年7月24日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.願供擔保請  
02 准宣告假執行。

03 (二)倘認被上訴人所為未構成侵權行為，惟伊自104年12月27日  
04 起未再收到任何報酬，且PARK公司無意買回系爭租賃權，並  
05 於108年7月間宣告破產清算。因台灣搜房公司為不動產經紀  
06 業者，於執行仲介業務過程，應負善盡預見危險、資訊揭  
07 露、調查及說明義務，竟於介紹投資方案時未清楚說明英國  
08 相關法制規定，且隱匿PARK公司資本額僅英鎊100元之訊  
09 息，違反誠實告知義務，致伊受有系爭租賃權2單位英鎊4萬  
10 元、支出匯費、郵電費英鎊8.15元、4.58元、支付仲介費3  
11 萬元及停車位處理費8000元之損害，再扣除伊於104年2月3  
12 日、同年12月17日收取之英鎊3197.89元、3200元，仍受有1  
13 69萬5175元之損害。復依民法第544條規定、不動產經紀業  
14 管理條例第26條第1項規定，請求台灣搜房公司給付上訴人1  
15 69萬5175元之本息。追加備位聲明：1.台灣搜房公司應給付  
16 上訴人169萬5175元，及自108年7月24日起至清償日止，按  
17 週年利率5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被上訴人則以：台灣搜房公司僅係居間上訴人與PARK公司就  
19 系爭機場停車位之租賃權（即系爭租賃權）簽訂買賣契約，  
20 此種產權交易屬國外普遍之不動產交易標的，上訴人並確實  
21 取得系爭租賃權，且上訴人係將買賣價金匯入訴外人CURREN  
22 CIES DIRECT公司之履約保證帳戶，台灣搜房公司從未經手  
23 款項，所仲介系爭租賃權之買賣係提供事前仲介及售後服  
24 務，以自己之勞務向上訴人收取相當之居間服務費，未曾向  
25 上訴人收取投資資金，無所謂為自己經營收款業務而向不特  
26 定之人收取款項或收取資金行為，系爭租賃權之首2年每年  
27 8%租金屬英國當地業界行情，且參酌我國土地法第97條規  
28 定，非與本金顯不相當之報酬，難認有顯不相當之情事，且  
29 上訴人所簽署契約內容核屬買賣契約與租賃契約，交付價金  
30 取得系爭租賃權，並須基於租賃契約容忍開發商經營管理始  
31 得獲取租金報酬，此種售後租回交易核屬合法交易，無銀行

01 收受款項之實質，自無上訴人所主張違反銀行法第29條第1  
02 項、第29條之1規定事實。另系爭廣告內容僅於第1、2年部  
03 分記載保證回報率8%，未有誇大不實情事，詹承隆與上訴  
04 人間LINE對話紀錄所載第3年以後為預計回報率10%，亦未  
05 保證回報率10%，又系爭租賃權買賣契約確實提供出場機  
06 制，即PARK公司享有無拘束性買回權之情，是系爭廣告內容  
07 與PARK公司、上訴人間簽署系爭租賃權買賣契約大致相符。  
08 英國之私人公司已取消最低資本額限制，甚至不必查核財產  
09 出資，改以揭露財報為主，且PARK公司於102年間資產淨額  
10 達英鎊380萬9299元，更經英國律師調查公司及停車位開發  
11 資產狀況，其非無履約能力之公司；PARK公司後續雖曾聲請  
12 公司自願重整，現已正常營運停車位產權，大部分投資人已  
13 取得重整期間之租金，PARK公司亦未受英國刑事追訴。伊等  
14 並無廣告及銷售內容與事實不符、施用詐術、隱瞞足以影響  
15 締約決定之重大事實及未盡調查義務情事，亦無違反刑法第  
16 339條第1項及不動產經紀業管理條例相關規定，更未違背居  
17 間注意義務，況上訴人未能舉證證明伊等有何刊登廣告及銷  
18 售內容與事實不符之情事，上訴人主張伊等應負侵權行為連  
19 帶損害賠償責任，或台灣搜房公司應負契約之損害賠償，實  
20 有未合。縱伊等應負損害賠償責任，上訴人應先將系爭租賃  
21 權價值及已收取租金扣除，經損益相抵後，已無餘額可向伊  
22 等請求，上訴人請求亦無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：  
23 (一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項（本院卷第507至508頁）：

25 (一)楊建傑、廖秀敏、廖士賢分別為台灣搜房公司負責人、董事  
26 及協理，訴外人詹承隆、黃雅麟為台灣搜房公司業務員、不  
27 動產經紀人（見原審卷第123至130、305、421頁、本院前審  
28 卷四第269、270頁）。

29 (二)上訴人於103年11月28日簽立系爭訂金證明單，以總價英鎊4  
30 萬元購買系爭租賃權，以信用卡刷卡方式支付仲介費3萬元  
31 及車位處理費8000元；並與PARK公司簽訂PURCHASE CONTRAC

01 T（下稱系爭買賣契約），購買停車位編號第1611號、第161  
02 2號之租賃權，於103年12月15日匯款買賣總價金英鎊4萬元  
03 至CURRENCIES DIRECT公司帳戶，並支出匯費、郵電費各英  
04 鎊8.15元、4.58元。

05 (三)上訴人於104年2月3日及同年12月17日收取自GROUP FIRST公  
06 司所匯款英鎊3197.89元（匯款英鎊3200元，扣除手續費/匯  
07 費後，匯予上訴人英鎊3197.89元）、3200元，依收取當日  
08 英鎊兌換新臺幣匯率47.26元、48.88元計算為15萬1132元  
09 （元以下四捨五入）、15萬6416元。

10 (四)系爭租賃權限仍登記為上訴人所有。

11 (五)PARK公司103年9月19日財務報表記載資本額為英鎊100元，  
12 淨資產（Total assets less current liabilities）為英  
13 鎊380萬9299元。

#### 14 四、本院之判斷：

##### 15 (一)先位部分：

16 1.上訴人以楊建傑、廖秀敏、廖士賢共同違反銀行法第29條  
17 第1項、第29條之1、第125條第1項後段、第3項、修正前  
18 刑法第339條第1項保護他人之法律，依民法第28條、第18  
19 4條第2項、第185條、公司法第23條第2項規定請求被上訴  
20 人連帶賠償上訴人169萬5175元本息，有無理由？

21 (1)按除法律另有規定者外，非銀行不得經營收受存款、受  
22 託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務，觀  
23 諸銀行法第29條第1項規定自明。上揭規定，旨在保障  
24 存款人權益，使其免受不測之損害。又經營收受存款，  
25 屬於銀行之專業，銀行法第125條第1項所定，違反同法  
26 第29條第1項規定之非法經營收受存款業務罪，重在遏  
27 阻違法吸收資金之行為禍及國家金融市場秩序，以行為  
28 人未經特許經營銀行業務，而以同法第5條之1或第29條  
29 之1所定方式，收受款項或吸收資金為目的經營前述業  
30 務者，為其規範對象，倘行為人以商品或勞務之銷售或  
31 推廣，或為一定條件成就始返還所收受之資金，則與一

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

04 (2)經查，上訴人係經由台灣搜房公司業務員詹承隆之媒介  
05 推廣，於103年11月28日簽立系爭訂金證明單，以總價  
06 英鎊4萬元購買系爭租賃權，以信用卡刷卡方式支付仲  
07 介費3萬元及車位處理費8000元；並與PARK公司簽訂系  
08 爭買賣契約，購買停車位編號第1611號、第1612號之租  
09 賃權，於103年12月15日匯款買賣總價金英鎊4萬元至CU  
10 RRENCIES DIRECT公司帳戶，並支出匯費、郵電費各英  
11 鎊8.15元、4.58元等節，為上訴人所自陳（見原審卷第  
12 23、25頁），及兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），又  
13 參以系爭訂金證明單在「服務費及其他費用約定書」欄  
14 中載明：訂戶應支付台灣搜房公司該買賣契約價額2%  
15 居間服務費，並應於支付換約房價款後支付（見原審卷  
16 第57頁），已表明台灣搜房公司與被上訴人係訂立居間  
17 契約，所收取者為居間報酬；且參以該證明單在「訂戶  
18 同意約定條款」欄記載：「一、本公司為保障客戶權  
19 益，嚴格禁止公司同仁代理收受或轉交買賣價金，以確  
20 保交易安全……三、本單據僅供收到購屋訂金之證明，  
21 訂戶與建商購屋之一切條件，均應以建商與訂戶所簽訂  
22 之英文買賣契約書為準……」，足見台灣搜房公司係為  
23 PARK公司廣告銷售系爭租賃權，並居間仲介PARK公司與  
24 上訴人簽訂系爭買賣契約，向上訴人收取仲介服務報酬  
25 3萬元，被上訴人並非系爭買賣契約之立約當事人。再  
26 參以系爭買賣契約之立約當事人為上訴人與PARK公司  
27 （見原審卷第211至263、517至563頁），系爭買賣契約  
28 於進行換約程序時，係由PARK公司與客戶聯繫，有被上  
29 訴人提出PARK公司說明為憑（見原審卷第279至282、57  
30 7至580頁），且上訴人於進行換約係與PARK公司聯繫，  
31 購買系爭租賃權須向英國報稅一節，亦有上訴人與台灣

01 搜房公司聯繫電子郵件可稽（見原審卷第383至385  
02 頁），堪認上訴人確有以系爭租賃權為買賣標的，與PA  
03 RK公司訂立系爭買賣契約。

04 (3)又被上訴人提出JKW Solicitors律師事務所（下稱JWK  
05 律師事務所）出具系爭租賃權之調查報告（下稱系爭調  
06 查報告），內容略以：投資者只需支付低至2萬英鎊費  
07 用，即可獲得自己的註冊所有權，以登陸英國領先的機  
08 場。投資者將獲得以其名義購買土地的可註冊所有權，  
09 此後將完全自由地使用，出租給他人並在公開市場上將  
10 其出售給其他願意購買的任何人。1. 合約1.4：紀錄了  
11 投資者有權要求PARK公司收回租賃的權利，2. 產權文件  
12 2.5：投資者可以自由選擇出售、貸款和出租車位給其  
13 認為合適的對象。如果投資者要求PARK公司收回租約，  
14 則投資者可以利用該租約的利益進行出售。3. 回租權3.  
15 2：投資者可以堅持要求PARK公司回租車位。這保證了  
16 頭兩年租金的回報率為8%。3.3：租賃期為6年。投資  
17 者和PARK公司均可要求在第二個和第四個週年期滿終止  
18 租賃。4. 買回選擇4.2：投資者可以在五年後要求PARK  
19 公司購回該車位。5. 管理/租賃5.1：投資者完全可以自  
20 由選擇管理公司或自行管理車位（見本院前審卷一第37  
21 7至391頁，譯文節錄部分，見同卷第241、249、251  
22 頁），由此可知上訴人簽立系爭買賣契約，其交易目的  
23 為取得系爭租賃權，可選擇將車位回租給PARK公司獲取  
24 租金獲利，上訴人依系爭買賣契約獲取之租金，實為出  
25 租停車位對價，而非單純提供資金即可獲得之報酬。再  
26 者，租賃權（Leasehold）之交易為英國當地普遍交易  
27 型態一節，有被上訴人提出英國國家統計說明、媒體報  
28 導為憑（見本院前審卷一第303至311頁、卷四第231  
29 頁），且海外置產獲取租金之投資報酬率約介於3%至1  
30 0%不等，亦有被上訴人提出媒體報導為據（見本院前  
31 審卷四第197、201、205、211、217、223、233、237

頁），堪認被上訴人抗辯系爭租賃權回租收益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等語，應可採信。

(4)末查，上訴人所為係居間仲介系爭租賃權，非經營收受存款業務，已認定如前，而該租賃權收益8%非不合常情，且被上訴人復未以保本獲益招攬系爭投資案（如後述被上訴人僅保證前2年回報8%），自難認被上訴人對於上訴人與PARK公司訂立系爭買賣契約之過程，有何其所稱保本獲益之詐欺行為，上訴人亦未舉證證明被上訴人有何具體詐欺之情事，其以被上訴人有違反修正前刑法第339條第1項規定，依民法第184條第2項規定主張被上訴人應對於其所受損害負賠償之責（見本院卷第508頁），亦屬無據。

(5)綜上，被上訴人所為係居間仲介系爭租賃權，非經營收受存款業務，業經審認如前，是上訴人依民法第28條、第184條第2項、第185條、公司法第23條第2項規定求償，為無理由。

2.上訴人以被上訴人違反不動產經紀業管理條例第21條第3項保護他人之法律，依民法第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項前段、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被上訴人連帶賠償上訴人169萬5175元本息，有無理由？

(1)按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任；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21條第3項、第26條第2項分別定有明文。

(2)經查，台灣搜房公司於系爭廣告記載：「保證回報、第1+2年、淨回報率16%」、「6年租約，保證首2年回報率8%」，有上訴人提供台灣搜房電子報-提供最新房地產租售資訊網頁、台灣搜房網頁可稽（見原審卷第45、

51頁)。上訴人交付英鎊4萬元購買系爭租賃權後，於1  
04年2月3日及同年12月17日收取自GROUP FIRST公司所  
匯款英鎊3197.89元、3200元乙情，為上訴人所不爭執  
(見不爭執事項(三))，足認上訴人確有收取首二年以  
8%計算租金(計算式： $40000 \times 8\% = 3200$ )，此與系爭  
廣告記載「保證首2年回報率8%」一節相符，自難認台  
灣搜房公司有以不實廣告對上訴人為銷售行為。又參以  
上訴人所提台灣搜房電子報-提供最新房地產租售資訊  
網頁、台灣搜房網頁、好房網網頁等資料(見原審卷第  
45至53、617至627頁)，台灣搜房公司僅保證第1至第2  
年獲利8%，第3年起則未為保證；且上訴人於履約過程  
發現未如預期獲利時，詹承隆亦係以PARK公司官網說明  
「預計」在第3、4年上升到超過10%的回報、第5至6年  
回報超過12%向上訴人為說明，有上訴人提供往來訊息  
可稽(見原審卷第55、341頁)，並無上訴人所稱有保  
證第3年起之獲利成數。至PARK公司於支付上開款項後  
未能再繼續支付，此乃該公司簽約後是否按系爭買賣契  
約履約之問題，不能徒以PARK公司締約後未按期給付租  
金之債務不履行情事，逕認台灣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，致上訴人受有買受系爭租賃權之買賣價款損  
害。

(3)上訴人又主張台灣搜房公司廣告PARK公司銷售系爭租賃  
權有未符英國法令情事等語，並提出英國監管局(FCA)  
公告為憑(見本院卷第489至503頁)。惟查，JWK律  
師事務所出具之系爭調查報告第8點指出英國監管局於1  
02年6月13日發布將於103年生效之新規則，將禁止非主  
流集合投資(如美酒、農作物、木材、投機性金融工具  
及交易性壽險)，對於PARK公司所推出產品不受影響，  
可以成為投資人新選擇(見本院前審卷一第253、390  
頁)，上開頒佈新規則即Unregulated Collective Inv

estment Schemes and Close Substitutes Order 2013，英國監管局並說明：交易所之金融商品(exchange traded products)、設於英國符合投資信託之規範之海外投資公司(oversea investment companies that would meet the criteria for investment trust status if based in the UK)、不動產投資信託(real estate investment trust)等不屬於非主流集合投資(Non-Mainstream Pooled Investment)，並指出美酒、農作物、木材、投機性金融工具及交易性壽險為非主流集合投資之潛在標的而受新規則之管制；英國監管局將持續性審視市場發展，於未來持續探索將對消費者造成損害之重大、潛在風險爭議，及考量制定更廣大範圍，有被上訴人提出英國監管局102年6月4日公告為憑（見本院前審卷四第169至173頁），足見英國監管局於102年6月13日發布將於103年生效之新規則，並未禁止PARK公司承作系爭機場之系爭租賃權銷售。而上訴人提出英國監管局之公告，發布日期為106年4月12日（見本院卷第489、491頁），公告內容固提到我們認為這些是集體投資計畫，可能是一種高風險投資，PARK公司未獲得我們的授權，且不允許提供受監管的服務。然對照102年6月4日公告可知，英國監管局係持續性檢討Unregulated Collective Investment Schemes（未受監管之集合投資計畫）之範圍，至106年4月12日始發布PARK公司銷售系爭租賃權商品受到監管，足認PARK公司於103年銷售系爭租賃權當時並未違反英國監管局頒佈之新規則，則台灣搜房公司於當年度引入並廣告招攬系爭投資案，自不構成廣告及銷售內容與事實不符要件，其經紀人員執行職務亦難認有故意或過失可言。上訴人未再提出證據證明被上訴人居間投資系爭投資案當時有違反英國法令情事，其此部分主張，自不足採。

(4)綜上，上訴人依民法第184條第2項、第185條第1項、第

01 188條第1項前段、公司法第23條第2項、不動產經紀業  
02 管理條例第26條第2項規定請求被上訴人連帶賠償上訴  
03 人169萬5175元本息，並無理由。

04 (二)備位部分：上訴人主張台灣搜房公司所居間仲介購買系爭租  
05 賃權，有故意、過失致系爭買賣契約不能履行，或違反其居  
06 間義務之情事，而應依不動產經紀業管理條例第26條第1  
07 項、民法第544條規定對上訴人負賠償169萬5175元本息責  
08 任，有無理由？

09 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  
10 受損害時，由該經紀業負賠償責任。受任人因處理委任事  
11 務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人  
12 應負賠償之責。不動產經紀業管理條例第26條第1項、民  
13 法第544條分別定有明文。

14 2.上訴人主張台灣搜房公司於系爭投資案之系爭廣告未據實  
15 說明PARK公司資本額僅英鎊100元，且將影響PARK公司得  
16 以原價買回之保本機制等語。惟查，英國公司法制於私人  
17 公司沒有最低資本額之要求一節，有被上訴人提出方嘉麟  
18 教授撰寫「論資本充實原則」一文可稽（見本院前審卷一  
19 第211頁），且PARK公司103年9月19日財務報表記載資本  
20 額為英鎊100元，淨資產（Total assets less current l  
21 iabilities）為英鎊380萬9299元乙情，為上訴人所不爭  
22 執（見不爭執事項(五)），堪認依PARK公司當時所揭露之淨  
23 資產狀態，係有履行系爭買賣契約之能力。準此，PARK公  
24 司登記資本額既未違反英國法令，且實際淨資產亦非無履  
25 約能力，自不能以台灣搜房公司未於系爭廣告揭露PARK公  
26 司資本額登記英鎊100元乙事，即認其未盡調查、說明義  
27 務，上訴人主張台灣搜房公司未揭露PARK公司資本額，有  
28 違反善良管理人注意義務等語，難認有據。

29 3.又上訴人交付英鎊4萬元購買系爭租賃權後，於104年2月3  
30 日及同年12月17日收取自訴外人GROUP FIRST公司所匯款  
31 英鎊3197.89元、3200元，上訴人確有收取首二年以8%計

01 算租金，與台灣搜房公司系爭廣告記載「保證首2年回報  
02 率8%」一節相符等情，業經認定如前，則上訴人主張被  
03 上訴人未盡調查義務而製作不實之系爭廣告等語，即非可  
04 採。又PARK公司於106年間經英國監管局介入系爭租賃權  
05 買賣時，同意停止推廣原有方案，並提供投資者選擇收回  
06 初始投資、進入新的終身回租計畫，後者非集體投資計  
07 畫，不受英國監管局監管等情，有英國監管局公告可稽  
08 （見本院卷第489、491頁），足見PARK公司係於106年經  
09 英國監管局介入始更改銷售方案，則台灣搜房公司於103  
10 年製作之系爭廣告，應符合當時PARK公司對外之銷售方  
11 案，難認有不實之情。

12 4.至PARK公司固於支付上開款項後未能再繼續支付，惟此乃  
13 該公司簽約後是否按系爭買賣契約履約之問題，不能徒以  
14 PARK公司締約後未按期給付租金之債務不履行情事，推論  
15 台灣搜房公司未盡調查義務，所製作系爭廣告為不實，已  
16 如前述；上訴人亦曾於楊建傑、廖秀敏、楊士賢違反銀行  
17 法之刑事案件（下稱系爭刑案）自陳其電子郵件無法使用  
18 等語（見本院前審卷五第237頁、本院卷第586頁），觀諸  
19 系爭買賣契約約定PARK公司得以電子郵件通知上訴人（見  
20 系爭買賣契約第1.7條、第16.6條，原審卷第520、529  
21 頁），而上訴人訴訟代理人亦陳稱同為投資本件停車位之  
22 訴外人袁主馨確實收到電子郵件以行使買回權等語（見本  
23 院卷第585頁），則上訴人未能收受PARK公司通知行使買  
24 回之權利，亦難認係可歸責於台灣搜房公司之事由。上訴  
25 人另主張即便依PARK公司通知行使買回權利，其權利仍屬  
26 歸於消滅等語，則為台灣搜房公司所否認，並抗辯行使買  
27 回權得取得價金債權，投資人得依重整方案受償等語（見  
28 本院前審卷三第195頁、本院卷第585頁），並提出PARK公  
29 司重整通知為據（見本院前審卷三第283至302、311至314  
30 頁，譯文見同卷第303至309、315至318頁），而上訴人並  
31 未舉證證明行使買回權利者未取得對等之給付，其此部分

主張，亦難認有據。此外，訴外人即購買系爭租賃權之曾湘惠於系爭刑案證稱：伊有與PARK公司換約，於111年有收到國外匯入租金，是按1點多或2%計算等語；訴外人即購買系爭租賃權之邱紫芸於系爭刑案證稱：111年有匯了一個少少的金額進來，有的說是PARK公司租金等語；訴外人即購買系爭租賃權之黃聰彥於系爭刑案證稱：伊有陸續收到PARK公司、GROUP FIRST公司寄發EMAIL，英國監管局有對該公司作了一些動作，換到另一個管理公司，伊有照著收到的EMAIL辦理簽名簽回，111年有收到一筆錢，好像是補償方案等語，有被上訴人提出系爭刑案審判筆錄可稽（見本院前審卷五第167、171、183、217頁），是被上訴人辯稱PARK公司於進入重整後，固於重整期間無法給付租金，然已於111年4月重新開始營運等語（見本院前審卷五第138頁），非無可信之處，上訴人因聯絡方式未能即時與PARK公司更新，未能再收受PARK公司重整期間相關維護權益之通知，亦不能認係可歸責於台灣搜房公司之事由所致，上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條規定請求其賠償所受損害，即難認有據。

5. 綜上，上訴人主張台灣搜房公司所居間仲介購買系爭租賃權，有故意、過失致系爭買賣契約不能履行，或違反其居間義務之情事，而應依不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條規定對上訴人負賠償169萬5175元本息，並無理由。

五、綜上所述，上訴人先位依民法第28條、第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項前段、公司法第23條第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，請求被上訴人連帶賠償169萬5175元，及自108年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。而原審就先位部分所為上訴人敗訴之判決，即無不合。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加備位依不動產經紀業管理

條例第26條第1項、民法第544條規定請求台灣搜房公司賠償169萬5,175元，及自108年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為無理由，應併予駁回。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

民事第十四庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 周珮琦

法 官 蔡子琪

附表：

| 系爭投資案                              | 銷售期間                | 契約賣方   | 收款帳戶                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 方案內容                                                                                                                                    |
|------------------------------------|---------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 英國Park First<br>機場停車位（系爭<br>租賃權買賣） | 103年6月間至1<br>05年3月間 | PARK公司 | 台灣搜房公司設於台北富邦銀行和平分行000000<br>000000號、000000000000號、台北富邦銀行中崙<br>分行000000000000號帳戶、PARK公司設於Llyod<br>銀行00000000號帳戶、Maxxwell-AlvsCli-ent A<br>ccount設於HSBC銀行00000000號帳戶、Groupfir<br>stGlo-bal Limited設於EFG私人銀行00000000<br>號、PARK公司設於Barclays銀行00000000號帳<br>戶、CurrenciesDirect Ltd設於Barclays PLC銀<br>行GB13BARZ0000000000000000號帳戶、Groupfirst<br>Global Limited設於Noor銀行Dubai分行00000000<br>00000000號帳<br>戶等。 | 1單位英鎊2萬元，前2年保<br>證8%租金受益，第3、4年<br>預估10%租金受益，第5、6<br>年預估12%租金受益，期滿<br>可原價賣回給契約賣方，號<br>稱為有保本機制，預估賣出<br>可獲利25%，契約約定開發<br>商有最終權利選擇是否買<br>回。 |

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。

中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

