

臺灣高等法院民事判決

114年度金上更一字第7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

上 2人共同

訴訟代理人 陳建至律師

被上訴人 吳明龍

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57號第一審判決提起上訴，經最高法院第1次發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決（除確定部分外）廢棄。
- 二、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。
- 三、被上訴人追加之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 四、第一審、第二審（含追加之訴部分），除確定部分外，及發回前第三審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，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項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人起訴請求上訴人應連帶給付被上訴人新臺幣（未標明幣別者，下同）268萬8,198元，及自支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣被上訴人於本院追加

01 備位之訴主張：倘認伊就匯款部分僅得請求上訴人以英鎊賠
02 償損害，則請求上訴人連帶給付伊英鎊5萬4,173.63元（下
03 稱系爭英鎊，69,250英鎊-15,076.37英鎊），及自追加請求
04 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，經上訴人
05 同意被上訴人為訴之追加（更一卷第287頁），依上開規
06 定，被上訴人為訴之追加，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、被上訴人主張：上訴人秦啟松（下以姓名稱之）為上訴人亞
09 太國際地產股份有限公司（下稱亞太公司，與秦啟松合稱上
10 訴人）之董事暨實際負責人，向伊表示亞太公司受英國不動
11 產開發商Fast Item Ltd.（下稱系爭開發商）委託，代理銷
12 售未經我國主管機關核准、位於英國之Avix商辦中心（下稱
13 Avix商辦）空間使用權之投資案（下稱系爭投資案），並以
14 亞太公司名義製作記載：「開發商保證每年7%回酬」、「11
15 0%5年安全退出策略」等廣告文宣（下合稱系爭廣告文
16 宣），規劃多場說明會，及於網路社群媒體宣稱保證獲利、
17 保證還本，向不特定多數人招攬吸收資金，伊因而透過亞太
18 公司居間仲介以英鎊6萬7,950元向系爭開發商購買Avix商辦
19 130室（下稱系爭商辦）之使用權作為投資，伊分別於民國1
20 03年12月1日、12月24日、104年1月30日依序匯款英鎊8,095
21 元、3萬3,975元、2萬7,180元，合計英鎊6萬9,250元（下合
22 稱系爭款項）至系爭開發商指定帳戶，並於104年1月間匯付
23 仲介費4萬6,522元（下稱系爭仲介費）至亞太公司之帳戶，
24 惟迄至107年4月13日伊僅收受回酬英鎊1萬5,076.37元（下
25 稱系爭回酬），其後未再獲取任何回酬，亦無從請求系爭開
26 發商買回系爭商辦之使用權，受有扣除系爭回酬後之差額損
27 害268萬8,198元【（46,522元+3,287,872元）-646,196元，
28 匯率參照原審卷一第115至117頁】。上訴人向伊招攬系爭
29 投資案吸收資金，違反銀行法第29條第1項、第29條之1、不
30 動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項等保護他人
31 之法律，復未詳實調查系爭開發商之履約能力，違反居間調

01 查及據實報告義務，致伊受有損害，爰選擇合併依民法第28
02 條、第184條第1項後段、第2項、第185條第1項、第544條前
03 段、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項、第
04 2項及公司法第23條第2項規定，請求上訴人連帶給付伊268
05 萬8,198元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按
06 週年利率5%計算之利息等語。原審命上訴人應連帶給付被上
07 訴人268萬8,198元本息（下稱57號判決），上訴人不服，提
08 起上訴，被上訴人為訴之追加，本院於112年11月30日以110
09 年度金上字第44號判決（下稱44號判決）廢棄57號判決關於
10 命上訴人連帶給付被上訴人逾4萬6,522元本息部分，並駁回
11 被上訴人該部分起訴及假執行之聲請，另命上訴人應連帶給
12 付被上訴人英鎊5萬4,173.63元本息，並駁回被上訴人其餘
13 追加之訴。上訴人不服，提起上訴，最高法院於114年2月26
14 日以113年度台上字第517號判決將44號判決關於駁回上訴人
15 之其餘上訴及命上訴人連帶給付部分均廢棄，發回本院更
16 審。被上訴人就上訴人所提上訴之答辯聲明：上訴駁回。至
17 於被上訴人就44號判決駁回其請求264萬1,676元（2,688,19
18 8元-46,522元）本息部分，未聲明不服，業已確定。被上訴
19 人於本院審理中為上開壹所訴之追加，備位之訴聲明：（一）
20 上訴人應連帶給付被上訴人英鎊5萬4,173.63元，及自追加
21 請求之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願
22 供擔保，請准宣告假執行。

23 二、上訴人則以：亞太公司與訴外人壹零壹房地產經紀顧問有限公
24 司（下稱壹零壹公司）簽立「海外國際地產物業廣宣合作契
25 約書」（下稱系爭合作契約），壹零壹公司為亞太公司配合
26 之經銷商，依系爭合作契約條款，亞太公司與壹零壹公司所
27 收取之服務費用應各得一半，系爭投資案為亞太公司與壹零
28 壹公司合作銷售之建案，系爭廣告文宣雖係由亞太公司提
29 供，然被上訴人係透過壹零壹公司介紹參與系爭投資案，並
30 購買系爭商辦之租賃權，亞太公司雖代為收取服務費，然與
31 壹零壹公司須依系爭合作契約條款攤分，且系爭商辦之租賃

01 權係由壹零壹公司向系爭開發商購買，亞太公司未居間仲介
02 被上訴人向系爭開發商購買系爭商辦之租賃權，被上訴人與
03 系爭開發商簽立系爭商辦買賣契約後，該買賣價金（即系爭
04 款項）及英國律師簽約費英鎊1,300元均直接匯款至系爭開
05 發商指定帳戶，亞太公司未經手收取系爭款項，被上訴人交
06 付系爭款項已取得系爭商辦之租賃權作為對價，亞太公司並
07 未違反銀行法第29條第1項、第29條之1規定。被上訴人繳納
08 系爭款項既已取得系爭商辦之租賃權，即未受有損害，被上
09 訴人不得請求上訴人負連帶賠償責任等語，資為抗辯。上訴
10 聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
11 被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。對於被上訴
12 人所提追加之訴答辯聲明：(一)追加之訴及假執行之聲請均駁
13 回。(二)如受不利之判決，願預供擔保，請准宣告免為假執
14 行。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)秦啟松為亞太公司董事長暨實際負責人，代理系爭開發商銷
17 售Avix商辦之權利（上訴人主張為租賃權，被上訴人主張為
18 使用權，下稱系爭商辦權利），並有以亞太公司為名義提供
19 系爭廣告文宣（司促卷第35至36頁）。

20 (二)被上訴人與系爭開發商簽訂系爭商辦買賣契約，以英鎊6萬
21 7,950元向系爭開發商購買系爭商辦之權利（司促卷第39至7
22 2頁）。

23 (三)被上訴人於103年12月1日、同年12月24日及104年1月30日分別
24 匯款英鎊8,095元、3萬3,975元及2萬7,180元至系爭開發商
25 指定帳戶，其中英鎊6萬7,950元（即系爭款項）支付買賣價
26 金、英鎊1,300元支付英國律師簽約費，共計英鎊6萬9,250
27 元，依匯款日匯率計算依序為新臺幣38萬3,622元、164萬2,
28 011元、126萬2,239元，共計328萬7,872元。被上訴人於104
29 年2月5日取得系爭商辦100年之權利，於同年3月3日登記完
30 成（司促卷第73至75頁）。

31 (四)被上訴人於104年1月間匯款4萬6,522元至亞太公司帳戶給付

01 系爭仲介費，亞太公司另向系爭開發商收取8%仲介費用。

02 (五)被上訴人於104年5月至107年4月間收受104年至107年投資報
03 酬即租金收益為英鎊1萬5,076.37元，依各該收受時匯率折
04 算總計為64萬6,196元（原審卷一第125至129頁）。

05 (六)被上訴人提出之系爭商辦買賣契約及租賃契約暨中譯文之形
06 式上真正（司促字卷第39至72頁）。

07 四、得心證之理由：

08 被上訴人主張上訴人違反銀行法第29條第1項、第29條之1、
09 不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項等保護他
10 人之法律，復未詳實調查系爭開發商之履約能力，違反居間
11 調查及據實報告義務，致伊受有損害，爰選擇合併依民法第
12 28條、第184條第1項後段、第2項、第185條第1項、第544條
13 前段、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項、
14 第2項及公司法第23條第2項規定，請求上訴人負連帶損害賠
15 償責任，有無理由？

16 (一)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反
17 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共
18 同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其
19 中孰為加害人者，亦同；造意人及幫助人，視為共同行為
20 人，民法第184條第1項後段、第2項本文、第185條第1項前
21 段、後段、第2項分別定有明文。次按損害賠償之債，以有
22 損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果
23 關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此
24 項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。且所謂相當
25 因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事
26 實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有
27 此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為
28 發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反
29 之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審
30 查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，
31 不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關

01 係，不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損
02 害間有相當因果關係（最高法院48年台上字第481號判例、9
03 8年度台上字第673號判決意旨參照）。未按當事人主張有利
04 於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條
05 前段定有明文。本件被上訴人主張上訴人有上開侵權行為型
06 態，自應被上訴人負舉證之義務。

07 (二)被上訴人主張：秦啟松向伊表示亞太公司受系爭開發商委
08 託，代理銷售系爭投資案，並以亞太公司名義製作系爭廣告
09 文宣，規劃多場說明會，及於網路社群媒體宣稱保證獲利、
10 保證還本，向不特定多數人招攬吸收資金，上訴人違反銀行
11 法第29條第1項、第29條之1規定，造成伊受有損害，上訴人
12 應負連帶損害賠償責任云云。經查：

13 1.按銀行法第29條第1項、第29條之1、第125條第1項、第3項
14 分別規定：「除法律另有規定者外，非銀行不得經營收受存
15 款、受託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業
16 務」；「以借款、收受投資、使加入為股東或其他名義，向
17 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
18 本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬者，以收受存
19 款論」；「違反第29條第1項規定者，處3年以上10年以下有
20 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
21 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
22 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
23 金。…法人犯前2項之罪者，處罰其行為負責人」。依前開
24 規定，所謂經營收受存款業務，須有向多數人或不特定之人
25 收受款項或吸收資金，而約定或給付與本金顯不相當之紅
26 利、利息、股息或其他報酬之行為，始足當之，倘係單純居
27 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
28 金之情事，且非明知出賣人係以約定或給付與本金顯不相當
29 之利益之方式，向多數人或不特定之人收受款項或吸收資
30 金，而為其仲介銷售，即難認有違反銀行法第29條第1項、
31 第29條之1、第125條第1項後段、第3項規定之情事。

- 01 2.依上開三之(一)、(二)所示，秦啟松為亞太公司董事長暨實際負
02 責人，代理系爭開發商銷售Avix商辦權利，並有以亞太公司
03 為名義提供系爭廣告文宣，被上訴人與系爭開發商簽訂系爭
04 商辦買賣契約，以系爭款項向系爭開發商購買系爭商辦權
05 利，被上訴人於104年2月5日取得使用系爭商辦權利，同年1
06 04年3月3日登記完成，嗣被上訴人已收受104至107年投資報
07 酬即系爭回酬，足認亞太公司於系爭投資案中僅係居間仲介
08 被上訴人向系爭開發商購買系爭商辦權利，並非系爭商辦權
09 利之出賣人，且無證據顯示亞太公司有經手系爭款項，自難
10 認上訴人有向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金之情
11 事。再者，被上訴人係向系爭開發商購買系爭商辦權利而支
12 付價金予系爭開發商，以作為取得系爭商辦權利之對價，此
13 與單純交付款項，以期藉此獲取約定之收益，尚屬有別。又
14 亞太公司於系爭廣告文宣中記載：「開發商保證每年7%回
15 酬」、「110%5年安全退出策略」，乃指被上訴人取得系爭
16 商辦權利後，再將系爭商辦出租予他人，而得向他人收取租
17 金，依上開三之(五)所示，被上訴人亦已收受104年至107年投
18 資報酬即系爭回酬，則被上訴人與系爭開發商就系爭商辦權
19 利成立買賣關係及被上訴人與他人成立租賃關係，均堪信
20 實，益證系爭廣告文宣承諾買受系爭商辦權利者5年內可獲
21 取回酬，應為出租系爭商辦之租金收益，而非被上訴人單純
22 提供資金之對價，與銀行法第29條之1所指之情形顯有不
23 同。又被上訴人所得收益既為出租系爭商辦之租金，其數額
24 有無顯不相當之情事，自不應以被上訴人購買系爭商辦權利
25 所付對價之一般存款利率作為衡量標準，是被上訴人主張系
26 爭廣告文宣有約定或給付與本金顯不相當報酬之情形，要無
27 可取。
- 28 3.綜上，上訴人居間仲介被上訴人向系爭開發商購買系爭商辦
29 權利，被上訴人收取出租系爭商辦之租金，上訴人並無故意
30 以背於善良風俗之方法，加損害於被上訴人之情形，故被上
31 訴人主張上訴人違反銀行法第29條第1項、第29條之1規定，

01 依民法第28條、第184條第1項後段、第2項、民法第185條第
02 1項、公司法第23條第2項規定，對被上訴人應負連帶損害賠
03 償責任云云，核屬無據。

04 (三)被上訴人主張：上訴人違反不動產經紀業管理條例第21條第
05 3項、第26條第1項等保護他人之法律，復未詳實調查系爭開
06 發商之履約能力，違反居間調查及據實報告義務，造成伊受
07 有損害，上訴人應負連帶損害賠償責任云云。經查：

08 1.按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。因可
09 歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害
10 時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或
11 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
12 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
13 第3項、第26條第1項、第2項分別定有明文。

14 2.經查，上訴人曾於104年7月21日委託訴外人美商鄧白氏股份
15 有限公司台灣分公司（下稱鄧白氏公司）出具系爭開發商之
16 商業資訊報告，有被上訴人提出之鄧白氏商業調查報告影本
17 可稽（司促卷第83至87頁），足認亞太公司就系爭開發商之
18 財務信用等有關履約能力事項，業已盡相當之調查義務，被
19 上訴人復未舉證證明上開廣告內容與事實有何不符之處，且
20 被上訴人無法繼續對系爭商辦行使權利與上訴人無關，業如
21 前述，是被上訴人主張上訴人違反不動產經紀業管理條例第
22 21條第3項、第26條第1項、第2項等保護他人之法律，復未
23 詳實調查系爭開發商之履約能力，違反居間調查及據實報告
24 義務，造成伊受有損害，依民法第28條、第184條第1項後
25 段、第2項、民法第185條第1項、公司法第23條第2項規定，
26 應對被上訴人負連帶損害賠償責任，核屬無據。

27 (四)接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
28 之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明
29 文。被上訴人雖主張：系爭商辦權利遭沒收，且系爭開發商
30 終止轉租協議，伊無法行使系爭商辦權利而受有損害云云，
31 並提出沒收通知、電子郵件等件影本為證（更一卷第305至3

01 14頁)。然上開沒收通知記載：「轉租合約的註冊所有人在
02 土地註冊處登記為Daniel Johns St Kitts and Nevis Limi
03 ted。我們了解您（指被上訴人，下同）是該辦公室單元轉
04 租的註冊所有人。2024年10月22日我們代表客戶（指卡爾索
05 普地產有限公司）向Daniel Johns St Kitts and Nevis Li
06 mited發出了根據1925年《財產法》第146條發出的通知和財
07 產破損清單。我們寫信通知您，鑑於Daniel Johns St Kitt
08 s and Nevis Limited未能在合理時間內糾正上述第146條通
09 知中概述的違規行為，我們的客戶於2025年5月28日重新進
10 入並收回該物業，從而通過和平重新進入喪失了轉租權」

11 （更一卷第305至306頁），顯見被上訴人無法繼續行使系爭
12 商權利與上訴人無關，且上訴人僅係居間仲介被上訴人向系
13 爭開發商購買系爭商辦權利，兩造間並未成立委任契約之法
14 律關係。況依上開三之(三)所示，被上訴人於104年2月5日取
15 得系爭商辦權利，復於同年3月3日登記完畢，縱認兩造間有
16 成立委任契約之法律關係，上訴人亦無處理委任事務有過失
17 之情事，被上訴人此部分主張，即非可採，其依民法第28
18 條、第184條第1項後段、第2項、民法第185條第1項、公司
19 法第23條第2項規定，請求上訴人負連帶損害賠償責任，核
20 屬無據。

21 五、綜上所述，被上訴人依民法第28條、第184條第1項後段、第
22 2項、第185條第1項、第544條前段、不動產經紀業管理條例
23 第21條第3項、第26條第1項、第2項、公司法第23條第2項規
24 定，請求上訴人連帶給付被上訴人268萬8,198元本息，為無
25 理由，不應准許。原審判命上訴人連帶給付268萬8,198元本
26 息，並為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨
27 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢
28 棄改判如主文第2項所示。又被上訴人追加請求上訴人連帶
29 給付英鎊5萬4,173.63元本息部分，亦無理由，不應准許，
30 該部分假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

31 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

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為無理由，依民事
04 訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

06 民事第十九庭

07 審判長法 官 魏麗娟

08 法 官 張婷妮

09 法 官 林哲賢

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

18 書記官 陳盈真