

最高法院民事判決

113年度台上字第68號

上訴人 亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太公司）

兼法定代理人 秦啟松

共 同

訴訟代理人 楊榮宗律師

複代理人 張馨庭律師

訴訟代理人 王奕涵律師

被上訴人 張美玲

洪麒書

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年9月27日臺灣高等法院第二審判決（111年度金上字第16號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回其餘上訴及命上訴人連帶給付，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、被上訴人主張：

- (一)上訴人秦啟松係上訴人亞太公司之董事暨實質負責人，於民國104年間以該公司名義對外廣告，宣稱亞太公司受英國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、格拉斯哥機場停車位等使用權之投資案，有高額獲利、保證買回還本等不實內容，對不特定投資人吸收資金。伊因誤信廣告而由亞太公司媒介，分別與英國開發商簽訂原判決附表（下稱附表）(2)至(5)欄所示契約（下合稱系爭契約），並陸續支付附表(6)、(7)欄所示契約金額、仲介費予英國開發商、亞太公司。

01 (二)上訴人以保證獲利方式向不特定投資人收受資金，違反銀行
02 法第125條第1項後段、第3項、第29條第1項、第29條之1等
03 保護他人之法律，應分別依民法第28條、第184條第2項、第
04 185條第1項規定，連帶賠償被上訴人張美玲、洪麒書支出附
05 表(6)、(7)欄所示金額之損害。又上訴人未詳實調查英國開發
06 商履約能力，違反居間調查及據實報告義務，亦應依民法第
07 544條、不動產經紀業管理條例（下稱經紀業條例）第26條
08 及公司法第23條第2項規定，不真正連帶賠償伊所受上開損
09 害。

10 (三)依民法第28條、第185條、第184條第2項、第188條、第544
11 條、公司法第23條第2項、經紀業條例第21條、第26條規
12 定，擇一求為命上訴人依序連帶給付張美玲、洪麒書新臺幣
13 （以下未標明幣別者同）8萬9,950元、6萬元本息（下稱原
14 訴）之判決。並於原審主張其匯付附表(6)欄所示款項，扣除
15 同表(8)欄所示回酬後仍受有損害，而追加備位依同上法律關
16 係，請求上訴人以英鎊賠償該欄所示款項之損害。求為命上
17 訴人依序連帶給付張美玲、洪麒書英鎊7萬5,250.85元、5萬
18 0,419.16元本息（下稱追加之訴）之判決（未繫屬本院部分
19 不予贅述）。

20 二、上訴人則以：被上訴人與訴外人亞太國際資產有限公司成立
21 居間契約，由該公司仲介購買附表(5)欄所示租賃權（下稱租
22 賃權），伊與被上訴人間無居間契約。被上訴人給付價金予
23 英國開發商，以取得登記於英國官方機構HM Land
24 Registry、LAND REGISTER OF SCOTLAND之租賃權
25 （Leasehold），具物權性質，並因出租而取得附表(8)欄所
26 示租金，非顯不相當，且未受有損害。伊未收受存款或違法
27 吸金，未保證獲利或買回，縱有買回約定，亦存在於被上訴
28 人與英國開發商間。伊已調查英國開發商具履約能力，確使
29 被上訴人獲得租賃權，廣告並無不實，未違反居間義務或經
30 紀業條例相關規定，被上訴人不得請求伊連帶負賠償責任。

01 縱被上訴人受有損害，亦應扣除已收取如附表(8)欄所示租金
02 等語，資為抗辯。

03 三、原審就原訴維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上
04 訴，並就追加之訴判決上訴人敗訴，理由如下：

05 (一)綜合兩造不爭執附表所載簽約、付款、取得回酬等事實，及
06 張美玲匯付停車位投資案款，係由亞太公司告知英國開發商
07 已收受款項；附表(5)欄所示投資案，以亞太公司名義製作廣
08 告，投資案爆發吸金爭議後，亦由該公司發表聲明及案情報
09 告等情，參互以觀，足見被上訴人與英國開發商締結系爭契
10 約，係亞太公司所居間。

11 (二)觀諸亞太公司就附表(5)欄投資案製作之廣告，記載停車位投
12 資案「六年租期，前兩年保證每年8%淨投報率」、「第5年
13 時，Parkfirst可以用原價買回」；商辦投資案「開發商保
14 證每年7%回酬」、「110%5年安全退出策略」等詞，確以英
15 國開發商每年支付固定比例回酬、5年後買回等誘因，促使
16 被上訴人締結系爭契約。而上開廣告所載「無須等待：買賣
17 過戶後隨即開始收租」等語，宣稱無論投資項目是否實際出
18 租，被上訴人匯付價金後即起算租金，且在契約所定5年期
19 間內，均可獲得約定比例之租金報酬。基此，足認被上訴人
20 獲取約定之租金報酬，與是否取得產權登記、不動產出租與
21 否及租賃市場價格無涉，即與銀行法第29條之1規定之紅
22 利、利息相當，而屬該條所定之其他報酬。

23 (三)國內合法金融機構於104年間公告之1年期定存利率僅約1.2%
24 至1.4%。亞太公司為英國開發商銷售附表(5)欄投資案，保證
25 投資人可取得每年7%至8%不等之租金收益為回酬，最低年報
26 酬率7%顯高於國內一般定存利率數倍，即屬銀行法第29條之
27 1所稱與本金顯不相當之報酬。且該公司以廣告向不特定人
28 及多數人宣稱，投資案內容包括5年後由英國開發商以原價
29 或加價買回，形同返還投資本金，核與銀行法第5條之1所稱
30 收受存款相當。則附表(5)欄投資案形式雖為海外不動產投資
31 附加包租代管，實質係以保本保息為號召以吸收資金，被上

01 訴人給付投資款之目的非在取得不動產權利，而在穩定收取
02 回酬，並於5年期滿時取回本金，即上訴人係以給付顯不相
03 當之利益，吸收不特定多數人之投資款，核屬銀行法規範之
04 準收受存款業務。

05 (四)秦啟松於104年間為亞太公司之董事，且為該公司實際負責
06 人，並自承係行銷商辦及停車位投資案之決策者。則其與亞
07 太公司共同以上揭違反銀行法行為，致生損害於被上訴人，
08 依民法第185條規定，應負連帶賠償責任。是被上訴人主張
09 上訴人違反銀行法第29條、第29條之1規定，其得請求連帶
10 賠償附表(6)、(7)欄所示款項，扣除附表(8)欄所示回酬後所餘
11 款項之損害，洵屬有據。至附表(5)欄所示租賃權雖登記於被
12 上訴人名下，惟租賃權標的物均出租並交付Park First
13 Glasgow、Park First等公司使用，可見租賃權登記僅為誘
14 使被上訴人出資，乃違法收取存款模式之一環，自不得以此
15 認被上訴人未受損害。

16 (五)從而，被上訴人依民法第184條第2項、第185條規定，原訴
17 請求上訴人依序連帶給付張美玲、洪麒書8萬9,950元、6萬
18 元本息；追加之訴請求各連帶給付張美玲、洪麒書英鎊7萬
19 5,250.85元、5萬419.16元本息，均應准許。

20 四、本院判斷：

21 (一)基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金
22 額，應扣除所受之利益，為民法第216條之1所明定。又損害
23 賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人
24 所受損害及所失利益為限，同法第216條第1項亦定有明文。
25 基此，同一事實一方面使債權人受有損害，一方面又使債權
26 人受有利益者，應於所受之損害內，扣抵所受之利益。必其
27 損益相抵之結果尚有損害，始應由債務人負賠償責任。

28 (二)被上訴人購買附表(5)欄所示租賃權，而支出附表(6)(7)欄所示
29 契約金額、仲介費，為原審認定之事實。惟審諸上訴人抗
30 辯：被上訴人依英國法規定，已取得物權性質之停車位租賃
31 權；且被上訴人陳稱其有取得使用權（見一審卷(-)347頁）

01 各等語，參互觀之，被上訴人似因系爭契約關係取得租賃權
02 或使用權。如果屬實，則被上訴人因附表(5)欄所示投資案取
03 得該欄租賃物之權利，是否非其所受之利益？該利益之價值
04 若干？攸關其得否請求上訴人連帶賠償金額之判斷。乃原審
05 未詳予研求，亦未說明上訴人上開抗辯何以不足採之理由，
06 逕為其不利之判決，除有不適用上開規定及說明或適用不當
07 之違背法令外，並有判決不備理由之違誤。

08 (三)本件事實尚有未明，本院不能為法律上判斷。上訴意旨，指
09 摘原判決違背法令，求為廢棄，非無理由。

10 五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1
11 項、第478條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

13 最高法院民事第八庭

14 審判長法官 鍾 任 賜

15 法官 林 麗 玲

16 法官 呂 淑 玲

17 法官 陶 亞 琴

18 法官 黃 明 發

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 曾 韻 蒔

21 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日