

最高法院民事判決

113年度台上字第517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 陳建至律師

被上訴人 吳明龍

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11月30日臺灣高等法院第二審判決（110年度金上字第44號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

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

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人秦啟松為上訴人亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太公司）之董事暨實際負責人，向伊表示亞太公司受英國不動產開發商Fast Item Ltd.（下稱系爭開發商）委託，代理銷售未經我國主管機關核准、位於英國之Avix商辦中心（下稱Avix商辦）空間使用權之投資案（下稱系爭投資案），並以亞太公司名義製作記載：「開發商保證每年7%回酬」、「110% 5年安全退出策略」等語之廣告文宣，規劃多場說明會，及於網路社群媒體宣稱保證獲利、保證還本，向不特定多數人招攬吸收資金，伊因而透過亞太公司媒介以英鎊6萬7,950元向系爭開發商購買Avix商辦130室之使用權（下稱系爭商辦產權）作為投資，分別於民國103年12月1日、同年12月24日、104年1月30日依序匯付英鎊8,095元、3萬3,975元、2萬7,180元，合計英鎊6萬9,250元（下稱系爭匯款）至系爭開發商指定帳戶，並於104年1月間匯付仲介費新臺幣（下未標明幣別者同）4萬6,522元（下稱系爭

仲介費)至亞太公司帳戶，惟伊迄107年4月13日僅收受回酬英鎊1萬5,076.37元(下稱系爭回酬)，其後未再獲取任何回酬，亦無從請求系爭開發商買回系爭商辦產權，受有扣除系爭回酬後之差額損害268萬8,198元。上訴人向伊招攬系爭投資案吸收資金，違反銀行法第29條第1項、第29條之1、不動產經紀業管理條例第21條等保護他人之法律，復未詳實調查系爭開發商履約能力，違反居間調查及據實報告義務，致伊受有上述損害等情，爰擇一依民法第28條、第184條第1項後段、第2項、第185條第1項、第544條前段、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項、第2項及公司法第23條第2項規定，求為命上訴人連帶給付伊268萬8,198元及自108年8月20日起算之法定遲延利息；並於原審主張：倘認伊就系爭匯款部分僅得請求上訴人以英鎊賠償損害，則就該部分追加備位聲明，求為命上訴人連帶給付伊英鎊5萬4,173.63元(下稱系爭英鎊)及自112年11月8日起算法定遲延利息之判決(被上訴人逾上開請求部分，經一、二審判決敗訴後，未據其聲明不服，該未繫屬本院部分，不予贅述)。

二、上訴人則以：被上訴人係透過訴外人壹零壹房地經紀顧問有限公司(下稱壹零壹公司)推介，向系爭開發商購買系爭商辦產權，亞太公司未仲介被上訴人購買系爭商辦產權，亦未收取買賣價金，並未違犯銀行法；且被上訴人支付之買賣價金係屬獲取系爭商辦產權之對價，亦受有英國律師及伊或壹零壹公司之服務，難認其受有損害等語，資為抗辯。

三、原審將第一審所命上訴人連帶給付逾系爭仲介費本息部分廢棄，駁回被上訴人該部分之訴，並就被上訴人追加之訴，判命上訴人連帶給付系爭英鎊本息，無非以：

(一)秦啟松為亞太公司之實際負責人暨決策權人，引進系爭開發商由亞太公司代理銷售系爭投資案，以系爭開發商保證每年支付固定7%回酬、5年後保證原價加價10%買回之廣告內容，招攬不特定人加入系爭投資案，形同保證返還投資人本金，核與銀行法第5條之1所稱之收受存款相當。亞太公司使投資

01 人與系爭開發商形式上簽立附有包租回酬及保證買回之不動
02 產買賣契約暨租賃契約，將系爭投資案包裝為海外不動產投
03 資附加包租代管之外觀，惟其本質上係以收受投資，保證給
04 付與本金顯不相當之固定報酬、保證還本之方式，向不特定
05 多數人收受款項或吸收資金，屬於銀行法規範之收受存款或
06 準收受存款範疇。

07 (二)被上訴人於103年11、12月間經仲介向系爭開發商購買系爭
08 商辦產權，已簽訂買賣契約，將系爭匯款匯至系爭開發商指
09 定帳戶，並於104年2月5日取得使用100年之系爭商辦產權，
10 於同年3月3日登記完成。被上訴人購買系爭商辦產權之契約
11 文件均由亞太公司提供及翻譯，並於104年1月間將系爭仲介
12 費匯至亞太公司帳戶，亞太公司另向開發商收取8%仲介費
13 用，足見被上訴人係由亞太公司居間仲介購買系爭商辦產
14 權。上訴人透過眾多業務員接觸、招攬不特定民眾，彙聚投
15 資款項，係屬完成吸收資金目的不可或缺之構成要件行為，
16 其與系爭開發商共同違反銀行法第29條第1項、第29條之1規
17 定，致被上訴人支出系爭匯款（其中英鎊6萬7,950元支付買
18 賣價金、英鎊1,300元支付英國律師簽約費）、系爭仲介費
19 而受有損害。被上訴人係為取得高額租金收益而買受系爭商
20 辦產權，約定期滿即可由系爭開發商原價買回，系爭商辦產
21 權並非被上訴人與系爭開發商簽訂買賣契約之真正目的，且
22 被上訴人除收取系爭回酬外，未再獲得系爭開發商保證獲利
23 成數，亦無從通知系爭開發商出售系爭商辦產權，不能僅以
24 被上訴人仍擁有系爭商辦之租賃權，即謂被上訴人未受有損
25 害或有雙重獲利之情形。

26 (三)從而，被上訴人依民法第184條第2項、第28條規定，請求上
27 訴人連帶賠償系爭仲介費及系爭英鎊(下合稱系爭款項)各本
28 息之損害，應予准許。至其選擇合併所主張之其他訴訟標的
29 法律關係，即無庸再予審究等詞，為其判斷之基礎。

30 四、按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償
31 金額，應扣除所受之利益，民法第216條之1定有明文。又損

01 害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權
02 人所受損害及所失利益為限，亦為同法第216條第1項所明
03 定。故同一事實，一方使債權人受有損害，一方又使債權人
04 受有利益者，應於所受之損害內，扣抵所受之利益，必其損
05 益相抵之結果尚有損害，始應由債務人負賠償責任。查原審
06 既認被上訴人購買系爭商辦產權，支出系爭匯款、系爭仲介
07 費，則上訴人於事實審抗辯：被上訴人取得之系爭商辦產
08 權，係Avix商辦130室之100年「Leasehold」（租賃權），擁
09 有排他之使用權利，且有權轉讓給第三人，被上訴人並未受
10 有損害等語（見原審卷一第132至134頁），並提出英國律師
11 事務所「VARDAGS」網站所載英國不動產制度說明、「HM La
12 nd Registry」（英國土地登記局）網站之交易登記資料為證
13 （見同上卷第169至176頁），倘非虛妄，能否謂被上訴人因系
14 爭投資案取得系爭商辦產權未獲有利益？即不無研求之餘
15 地。究竟系爭商辦產權是否有交易價值？如有，其價值若
16 干？被上訴人支付系爭匯款、系爭仲介費而取得系爭商辦產
17 權及系爭回酬，其財產總額有無因而減少？均有未明。此攸
18 關被上訴人得否請求上訴人連帶賠償，及損害賠償數額若干
19 之判斷，非無進一步調查審認之必要。原審未遑查明，僅扣
20 除系爭回酬，遽謂被上訴人受有系爭款項之損害，進而為不
21 利於上訴人之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決關此
22 部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

25 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

26 最高法院民事第九庭

27 審判長法官 吳 麗 惠（主筆）

28 法官 鄭 純 惠

29 法官 徐 福 晉

30 法官 邱 景 芬

31 法官 管 靜 怡

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官 王 心 怡

03 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日