最高法院民事判決

114年度台上字第1131號

上　訴　人　袁健菊
訴訟代理人　湯其瑋律師
被 上訴 人　楊建傑
　　廖秀敏
　　廖士賢

共　　同
訴訟代理人　陳憲政律師
複 代理 人　陳孟緯律師

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114年2月18日臺灣高等法院第二審判決（113年度金上字第27號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：被上訴人楊建傑、廖秀敏、廖士賢依序為訴外人台灣搜房股份有限公司（下稱搜房公司）之負責人、執行長、董事、協理，搜房公司透過網路廣告、投資說明會對外宣傳英國Signature Living Coal Exchange Limited（下稱英商公司）開發之英國The Exchange Hotel(下稱Exchange旅店)之客房投資案，宣稱租期10年，每年租金保證至少8%收益，3年期滿由英商公司加價8%買回。伊於民國106年間以英鎊7萬8,000元與英商公司訂立契約(下稱系爭契約)購入Exchange旅店308號房之單位租賃權(下稱系爭標的)，共匯出英鎊4萬8,360元(下稱系爭款項)。嗣英商公司未依約交付完工證明，伊要求解約遭拒，驚覺受騙。被上訴人共同對伊為詐欺之不法行為，且違反銀行法第29條、第29條之1等規定，應連帶賠償伊所受損害等情，依民法第184條第1項

前段及同條第2項、第185條第1項前段規定，求為命被上訴人連帶給付系爭款項本息之判決。

二、被上訴人則以：上訴人與英商公司間屬於Exchange旅店客房產權售後回租之交易模式，伊僅係透過訴外人國泰民安不動產股份有限公司(下稱國泰民安公司)代收轉付訂金及英國律師服務費，搜房公司居間上訴人與英商公司簽訂契約，收取仲介服務費英鎊1,560元，伊並無非法經營收受存款業務而違反銀行法第29條、第29條之1規定情形，亦無詐欺行為，自不負侵權行為責任。況上訴人之侵權行為損害賠償請求權罹於2年時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人在第一審之訴，係以：上訴人經搜房公司業務經理林愛倫媒介購買系爭標的，嗣與英商公司簽立系爭契約，約定價款為英鎊7萬8,000元，包含第1期款即簽約定金英鎊5,000元，第2期款即換約保證金英鎊3萬9,000元，第3期即完工交屋款英鎊3萬4,000元。被上訴人於106年5月16日將第1期款及英國律師服務費英鎊2,800元匯付至國泰民安公司帳戶，於106年6月1日將第2期款匯至英國律師事務所Maxwell-Alves Solicitors指定之帳戶，且已給付依買賣價金2%計算之仲介服務費即英鎊1,560元，為兩造所不爭執。次查上訴人簽立契約之目的係為取得Exchange旅店客房產權，以權利人地位收取租金，英國律師事務所之調查報告揭示相對應之投資風險，與一般保證獲利不同，上訴人未證明被上訴人文宣所稱租金收益與投資本金顯不相當。被上訴人並非系爭契約當事人，僅收取上開仲介服務費即英鎊1,560元，上訴人將律師費、投資款匯至買方履約帳戶，難認被上訴人有共同違反銀行法第29條、第29條之1規定；英商公司未依系爭契約之SCHEDULE 1第3.1條約定交付完工證明文件，上訴人要求解除契約及返還款項未果，不能據此即認被上訴人詐欺上訴人。從而，上訴人依民法第184條第1項前段、第2項及第185條第1項前

段規定，請求被上訴人連帶給付系爭款項本息，為無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

四、按銀行法第29條之1「以收受存款論」之規定，旨在禁止個人或公司藉巧立各種名目之便，以顯不相當之優厚條件違法吸收社會資金，規避同法第29條第1項「非銀行不得經營收受存款業務」之禁制，致社會投資大眾投入金錢而受法所不允許之投資風險，乃將該等脫法收受存款之行為，擬制為收受存款之規定，俾保障社會投資大眾權益及經濟金融秩序。是不論行為人係以借款、收受投資、使加入為股東或其他名義，凡向多數人或不特定之人收受款項或吸收資金，而約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報酬者，均為上開規定所稱之「收受存款」。原審係認上訴人經由搜房公司業務經理林愛倫媒介與英商公司簽立系爭契約，並將律師費即英鎊2,800元及投資款中第1期簽約定金即英鎊5,000元匯入國泰民安公司帳戶。而搜房公司廣告記載之「投資焦點」為：英鎊61,000元起，第1至3年淨投報率各8%，第4年淨投報率9%，第5至10年每年10%淨投報率，滿3年至10年時買方可選擇以108%買回，另記載開發商為「…利物浦當地知名的連鎖酒店開發商，…經營超過兩個主題式酒店以及五個服務式公寓。…成功管理著超過1000個床位」，並以常見問題列載：「(這個物件什麼時候可以交屋)預計2017年Q3完工即可交屋」、「(購買後會有相關的法律文件嗎)是的，訂購之後會提供買賣合約、管理合約、買回合約、優先購買合約、地租合約等。」、「(我何時可以開始收租金)待律師辦理完成交易後，開發商會每季支持(應為支付之誤載)租金到買家指定的帳戶。」、「(付款流程為何)下訂-簽約及條款-交屋：支付訂金、訂單處理費與律師費…完成過戶文件及繳付換約款…辦理完成交易後支付尾款」等語（見臺灣臺南地方檢察署108年度他字第3326號偵查卷14頁反面至15頁反面）；證人賴美伶即Exchange旅店投資案之投資人於刑事案件復證稱：「我有跟林愛倫索取(產權證明)，但林愛倫說之

前的律師倒了，正在換律師，…我認為有租金進來就沒問題」等語（見一審附民卷72頁）。倘被上訴人透過搜房公司以不動產售後回租之投資名義，向投資人收受款項或吸收資金，而標榜投資人可按投入資金數額取得至少8%之固定收益、3年期滿加價購回，且由搜房公司經手買賣合約、管理合約、買回合約、優先購買合約、地租合約等文件，能否謂非屬銀行法第29條之1規範之非法經營銀行業務行為，非無再為研求之餘地。原審未詳查審認，僅以上訴人係與國外開發商簽約，調查報告已揭示投資風險，遽為不利上訴人之判斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　純　惠

法官　吳　青　蓉

法官　石　有　爲

法官　陳　秀　貞

法官　林　慧　貞

本件正本證明與原本無異

書　記　官　鄭　慧　婷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　9　　日