

最高法院民事判決

114年度台上字第42號

上訴人 朱曼甄

倪平

陳彥華

共同

訴訟代理人 楊擴舉律師

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

共同

訴訟代理人 陳憲政律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年8月21日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第487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：被上訴人台灣搜房股份有限公司（下稱搜房公司）與其負責人即被上訴人楊建傑、董事兼執行長即被上訴人廖秀敏均明知非銀行不得向多數人或不特定人收受款項或吸收資金，約定或給付與本金顯不相當之紅利或其他報酬，仍於民國103年6、7月間召開「不動產說明會」，並在搜房公司網站刊登得以新臺幣（下未註明幣別者，均同）400萬元起投資英國曼徹斯特宜必思連鎖飯店（下稱IBIS投資案）之廣告（下稱系爭廣告），宣稱「保證3年、每年8%淨投報率」、「3年後由開發商加9%買回」、「等於前3年每年平均淨回報率11%」等內容，以顯不相當之報酬誘使多數人或不特定人參與投資，伊分別於第一審判決附表（下稱附表）所示時間，交付附表所示款項予被上訴人，並簽訂投資契約（下稱系爭契約）。又楊建傑、廖秀敏明知訴外人即IB

IS投資案開發商HOTEL OPTIONS LIMITED（下稱H0公司）於103年10月14日解散，竟予隱匿而仍以與本金顯不相當之報酬誘使投資人參與IBIS投資案，並於104年5月間通知伊將更換物業管理公司為訴外人Shepherd Cox LIMITED(下稱SC公司)，保證包租條件及回報率等條件均不變，致伊陷於錯誤而簽署更換物業管理公司之文件。嗣伊於106年9月間IBIS投資案屆期後請開發商依約買回，被上訴人表示待全數投資人到期後再一併處理，迄107年1月12日伊始知H0公司已解散，致伊無法取回投資款，受有扣除已收取租金紅利後之損害。爰依民法第184條第1項、第2項、第185條、第28條、公司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，擇一聲明求為命被上訴人依序連帶給付上訴人朱曼甄、倪平、陳彥華英鎊7萬0,177元、7萬1,837元、7萬2,043元，並加計自支付命令送達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：上訴人因IBIS投資案取得IBIS之租賃業權（下稱系爭產權），再與H0公司成立包租契約而收取租金，搜房公司除收取買方服務費、雜費或代收轉付英國律師服務費外，並未經手買賣價金。又H0公司於104年3月26日進入重整、108年11月15日解散，上訴人於103年8月至10月間交付附表之款項，伊並非媒介上訴人與已清算公司交易，且非能預見H0公司與SC公司間之債務履行關係，上訴人不得請求伊連帶賠償損害等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為命被上訴人依序連帶給付朱曼甄、倪平、陳彥華英鎊7萬0,177元、7萬1,837元、7萬2,043元本息之判決，改判駁回上訴人該部分之訴，係以：楊建傑、廖秀敏依序為搜房公司之負責人、董事兼總營運中心執行長，被上訴人在搜房公司網站刊登系爭廣告，邀集投資人參與投資說明會，由業務員向不特定人招攬投資IBIS投資案，上訴人分別於附表所示時間，匯付附表之款項至如附表所示帳戶。系爭契約之締約人為上訴人、H0公司，搜房公司分別與上訴

01 人、H0公司訂立居間契約，上訴人匯入投資款至附表所示代
02 理H0公司收取款項之英國律師Maxwell Alves帳戶，另匯付
03 仲介服務費、律師費至搜房公司帳戶，被上訴人未收取、分
04 得上訴人交付之投資款，不能因H0公司日後聲請重整，由SC
05 公司承受H0公司關於IBIS投資案與對上訴人之權利義務，及
06 委託被上訴人代收轉付租金予上訴人，即認被上訴人非僅仲
07 介、居間IBIS投資案。上訴人向H0公司購買系爭產權，再回
08 租H0公司管理以獲取租金，且於締約後已登記取得系爭產
09 權，足徵上訴人之目的為取得系爭產權，並收取租金獲利，
10 至H0公司是否出租或上訴人有無登記取得系爭產權，均不影
11 響上訴人依約得收取租金之權利，該租金係出租系爭產權之
12 對價，非單純提供資金即可取得之報酬，H0公司亦未與上訴
13 人約定或給付與本金顯不相當之紅利、利息、股息或其他報
14 酬，不該當銀行法第29條第1項、第29條之1規定之要件。另
15 上訴人於103年8月至10月間交付投資款後，H0公司始解散或
16 重整，被上訴人就此非能預見或控制，亦不負報告義務，且
17 與上訴人所受未能回收投資款之損害並無相當因果關係，上
18 訴人復未證明被上訴人銷售IBIS投資案時，已預見H0公司償
19 債能力不足以支應上訴人未來之租金報酬或H0公司顯無履約
20 能力，難謂被上訴人未盡據實報告及妥為媒介之義務，而構
21 成不作為詐欺。從而，上訴人依上開規定所為本件請求，均
22 無理由，不應准許等詞，為其主要論據。

23 四、按銀行法第29條之1「以收受存款論」之規定，旨在禁止個
24 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
25 吸收社會資金，規避同法第29條第1項「非銀行不得經營收
26 受存款業務」之禁制，致社會投資大眾投入金錢而受法所不
27 允許之投資風險，乃將該等脫法收受存款之行為，擬制為收
28 受存款之規定，俾保障社會投資大眾權益及經濟金融秩序，
29 是不論自然人或法人係以何名目，凡向多數人或不特定人收
30 受款項或吸收資金，而約定或給付與本金顯不相當之紅利、
31 利息、股息或其他報酬者，均擬制為上開規定所稱之「收受

存款」。又該條規定所謂之「與本金顯不相當」，應參酌當時之經濟、社會狀況及一般金融機構存款之利率水準等，視其是否有顯著之超額，足使違法吸金行為滋長，以為判定。查被上訴人在搜房公司網站刊登系爭廣告，邀集投資人參與投資說明會，由業務員向不特定人招攬投資IBIS投資案，上訴人分別於附表所示時間，匯付附表之款項至如附表所示帳戶，為原審認定之事實。依系爭廣告內容記載：「……將由國際連鎖品牌Accor IBIS Budget經營的『IBIS budget hotels』，預計於2014年8月改建完成……現在以每單位9萬英鎊來說，相當於投資458萬左右即可保證前3年每年8%淨投報率，第4年由開發商加9%買回，平均前3年每年淨回報率11%，2014年8月完工後即開始支付保證租金……」，並註明房價英鎊9萬元、第一、二、三年淨收入各8%即英鎊7,200元，3年後9%即英鎊8,100元，總計英鎊29,700元，投資回報率33%（見支付命令卷32、33、37頁），似見被上訴人係宣稱投資人投入資金後，於西元2014年8月「IBIS budget hotels」完工後，每年均可固定獲取按投資本金8%計算之淨投報率，3年後由開發商按投資本金9%給付利潤並如數返還投資本金，不因投資人有無登記取得系爭產權、開發商有無出租及以何等價格出租該產權而有影響。倘若如此，上訴人主張：被上訴人以顯高於臺灣103年間定存利率1.37%之獲利推銷IBIS投資案，形式上雖包裝成海外不動產投資附加包租代管，實質仍係以保本保息為號召以吸收資金，應屬銀行法第29條之1規範之準收受存款業務等語（見原審卷(二)539、555、557頁），是否全然不可採，即非無進一步研求之餘地。又上訴人主張被上訴人曾通知物業管理公司更換為SC公司，保證包租條件及回報率等條件均不變，要求伊簽署更換物業管理公司之文件，並提出電子郵件、通訊內容截圖為憑（見支付命令卷113、115頁），另被上訴人不爭執上訴人所獲取之部分租金，係由SC公司匯至訴外人Eternal Sum Limited設於香港匯豐銀行之帳戶，再由被上訴人逐一核對投資人之

資料後進行匯款（見原審卷(一)202頁），且被上訴人因遭朱曼甄等人告訴涉嫌違反銀行法等案件，經法務部調查局北部地區機動工作站於107年12月20日至搜房公司進行搜索，扣得公司帳務光碟1片，該光碟內有檔名為「英國-房產客戶投資名單.XSL」之檔案，及搜房公司員工依據上開檔案就各投資案編列之明細（見原審卷(二)72頁），似見上訴人與H0公司簽立系爭契約後，被上訴人仍從事與上訴人接洽更換物業管理公司、匯付租金收益予上訴人及編列投資明細等業務。倘若無訛，能否謂被上訴人就IBIS投資案僅居於仲介、居間之地位，亦滋疑義。原判決就此未審認判斷，遽以上開理由即為不利上訴人之認定，不免速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。又原判決已敘明上訴人於原審減縮應受判決事項聲明，其主文第1項誤載為減縮前金額，應由原審裁定更正之，附此敘明。

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 114 年 1 月 16 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 周 舒 雁

法官 吳 美 蒼

法官 陳 容 正

法官 蔡 和 憲

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 詩 璿

中 華 民 國 114 年 1 月 20 日