

最高法院民事判決

115年度台上字第311號

上訴人 吳純鳳

訴訟代理人 楊于瑾律師

被上訴人 台灣搜房股份有限公司(下稱搜房公司)

兼法定代理人 楊建傑

被上訴人 廖秀敏

廖士賢

共同

訴訟代理人 陳憲政律師

複代理人 陳偉強律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年10月22日臺灣高等法院第二審判決（114年度金上字第7號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴、追加之訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：被上訴人楊建傑經營被上訴人搜房公司，被上訴人廖秀敏、廖士賢(下與楊建傑合稱楊建傑3人)擔任執行長、協理，以網路廣告、投資說明會等方式，宣傳訴外人Hotel Options (Lymm) Limited (下稱H0公司)開發之英國IBIS (Lymm) Budget Hotel (下稱英國旅店)投資案，保證獲利達週年利率8%、9%、3年期滿加價9%或15%買回。伊於民國103年間共匯出英鎊9萬5,818元，與H0公司訂立附回租及買回條件契約(下稱契約)購入6號房。伊嗣於106年9月向承接H0公司之訴外人Shepherd Cox Hotels (Lymm) Limited (下稱SC公司)，要求加價買回遭拒，受有英鎊7萬5,596.15

01 元之損害，折合新臺幣(以下未載明幣別者同)為392萬4,921
02 元。楊建傑3人違反銀行法第29條之1、第125條第1項後段、
03 刑法第339條第1項、民法第567條、不動產經紀業管理條例
04 (下稱不動產經紀條例)第21條第3項等，應依民法第184條第
05 1項前段及同條第2項、第185條第1項前段規定負連帶賠償責
06 任。另搜房公司應依民法第28條、第188條第1項及公司法第
07 23條規定，與楊建傑3人負連帶賠償責任。並於原審主張被
08 上訴人違反委託義務、為有利交易相對人行為，不得收取報
09 酬及費用，應依民法第179條規定返還等情，爰求為命被上
10 訴人連帶給付392萬4,921元本息(未繫屬本院部分，不予贅
11 載)。

12 二、被上訴人則以：伊仲介上訴人簽立契約，未違反銀行法之規
13 定。上訴人取得6號房leasehold(下稱產權)，並收取租金。
14 6號房價值較其購入時為高，上訴人未陷於錯誤，亦未受有
15 損害。且其侵權行為損害賠償請求權罹於2年時效，伊得拒
16 絕給付等語，資為抗辯。

17 三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴、追
18 加之訴，理由如下：

19 (一)楊建傑、廖秀敏、廖士賢依序為搜房公司之法定代理人、執
20 行長、協理。搜房公司以英國旅店為標的居間招攬投資，其
21 廣告載有「保證買回，每年淨投報率11%」、「預估3年後買
22 回」、「風險趨近於零」，契約並載入包租買回條款，上訴
23 人於103年6月至9月匯款英鎊9萬5,818元至搜房公司指定帳
24 戶，與H0公司簽立契約，購入6號房產權再予回租，3年實際
25 收取租金英鎊2萬0,221.85元。上訴人簽約前自行委託英國
26 律師出具之調查報告(下稱調查報告)，揭示購買英國旅店應
27 自行考量風險，不提供投資報酬保證。上訴人已知有風險，
28 不能以上訴人向SC公司要求買回遭拒，即認被上訴人之仲介
29 行為係不法侵害，依民法第184條第1項前段規定請求賠償損
30 害，自無可採。

01 (二)文宣中所稱之包租買回，已載入契約且部分履行，投資人並
02 收到依8%、9%計算之租金，調查報告復揭示風險，非屬虛偽
03 廣告，不違反刑法第339條、不動產經紀條例第21條第3項規
04 定。H0公司已買受英國旅店，並以IBIS品牌經營，非明顯無
05 履約能力之人，無違反民法第567條第2項規定之情形。銀行
06 法第125條第1項規定係以違反同法第29條第1項、第29條之1
07 非法經營收受存款為要件，上訴人簽立契約之目的係為取得
08 產權，以權利人地位收取租金，調查報告明示投資風險，與
09 一般保證獲利不同，且英國房屋出租年報酬約8.7-9.5%，
10 不得以我國一般銀行業定存利率，認為被上訴人文宣所稱報
11 酬過高，非屬銀行法第125條非法收受存款之典型態樣，不
12 受第一審刑事庭109年度金重訴字第41號、111年度金易字第
13 3號判決(下稱刑事判決)認定所拘束。上訴人依民法第184條
14 第2項、第185條第1項前段規定，請求被上訴人負連帶損害
15 賠償責任，仍無可採。上訴人於107年5月5日向檢察署提出
16 刑事告訴，稱搜房公司與楊建傑吸金詐欺取得投資款，卻迄
17 109年12月29日始提起附帶民事訴訟，罹於2年消滅時效，亦
18 不得請求賠償。

19 (三)H0公司確將6號房產權移轉予上訴人，並給付3年租金，非自
20 始無履約能力，難認搜房公司違反對投資人之義務，其依與
21 上訴人間之居間仲介契約收受英鎊1,818元報酬，有法律上
22 原因，不負返還義務。

23 (四)綜上，上訴人依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第
24 188條第1項、第28條、公司法第23條，及追加依民法第179
25 條規定，請求被上訴人連帶賠償392萬4,921元本息，均無理
26 由，不應准許。

27 四、本院之判斷：

28 (一)以借款、收受投資、使加入為股東或其他名義，向多數人或
29 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
30 相當之紅利、利息、股息或其他報酬者，以收受存款論，銀
31 行法第29條之1定有明文。揆其立法目的，旨在禁止行為人

規避同法第29條第1項非銀行不得經營收受存款業務規定，以較優厚條件吸引一般社會大眾投入資金，創設法所不允許之投資風險，乃明定擬制上開收受存款之構成要件，以維護國家金融市場秩序、保障社會大眾權益。基此，行為人以各種名目向多數人或不特定之人招攬資金，並約定或給付顯不相當之報酬，即該當擬制收受存款之構成要件。此較諸刑法第339條第1項、第344條第1項規定之詐欺取財、重利罪，僅為保護個人財產法益，分別定有「以詐術使人」、「他人急迫、輕率、無經驗或難以求助之處境」之構成要件，應審酌被害人有無陷於錯誤、或處於急迫輕率無經驗等狀況，顯然有別。由是而論，行為人是否該當銀行法第29條之1規範之擬制收受存款，與個別投資人之投資動機、是否知悉或評估投資風險、了解投資標的資訊等情形，均無關聯。而所謂與本金顯不相當報酬，應以該約定或給付，相較於行為當時一般金融機構存款利率等社會客觀經濟狀況，是否顯著超額，使社會大眾難以抗拒而低估風險，促成其收取資金目的達成，以為判定。又數加害人有意思聯絡，於共同侵害權利之目的範圍內，各自分擔實行行為一部，而互相利用他人之行為，以達共同侵權之目的，即所謂主觀共同加害行為，構成共同侵權行為。

(二)楊建傑、廖秀敏、廖士賢依序為搜房公司之法定代理人、執行長、協理；搜房公司居間英國旅店投資，廣告文宣載有保證買回，每年淨投報率11%、3年後買回無風險；上訴人簽立之契約已記載保證買回條款，並於103年6月至9月匯款英鎊9萬5,818元至搜房公司指定帳戶，登記取得6號房產權，依約收取3年租金，既為原審所認定。審諸上訴人所稱：被上訴人非銀行業，仍以大量包租買回廣告文宣，向不特定多數人招攬投資，強調前3年保證每年8%淨投報率，第4年加價9%買回，斯時臺灣銀行等金融機構一年期定期存款利率約1.385%，即使英國之存款利率亦僅約0.68%至1.27%，投資人因上開保本保息、保證買回宣傳而參與投資。被上訴人與H0公司

01 共同吸收資金達14億元，楊建傑復以自有資金給付租金收益
02 予投資人等情，並有證人黃明鈴、羅碧雲、張家鳳之證言、
03 利率歷史資料表、刑事判決書為據(見原審卷一268、卷二19
04 4、369、366、372至374、375、205至223、386、229至230
05 頁、重附民卷13、15頁)。如果屬實，似見被上訴人係與H0
06 公司共同謀議，由被上訴人向多數人或不特定之人收受款項
07 或資金，並約定或交付顯逾一般銀行定存利率之報酬利益，
08 及保證加價購回，毋庸承擔投資損失風險，以吸引投資人投
09 入資金。則上訴人主張被上訴人違反銀行法第29條之1規
10 定，是否全無可取？此攸關其得否請求侵權行為損害賠償，
11 尚有研求之必要。原審未遑詳查，逕以上訴人因調查報告告
12 知風險、知悉交易資訊，進而為不利其之認定，有適用上開
13 規定及說明意旨或適用不當之違背法令。

14 (三)上訴人復主張：被上訴人為專業不動產經紀人，明知H0公司
15 為102年6月甫成立之小型建商，無經營飯店經驗，依其規模
16 及營運型態，不能取得英國當地銀行貸款，卻於文宣中聲稱
17 H0公司有豐富飯店業經營經驗，專營旅店、商業旅館、渡假
18 村，致伊誤認H0公司為具信譽之公司而為上開匯款，然H0公
19 司於103年10月即聲請清算，104年3月獲准，被上訴人違反
20 民法第567條規定等語，並提出H0公司債務清償資料、投資
21 說明會譯文為證(原審卷二246、226、251至253、255、25
22 6、258、273至274、399、403頁)，是否可採，並影響被上
23 訴人應否負損害賠償責任，自應調查審認。乃原審就此未說
24 明其取證認事之意見，即為上訴人敗訴之判決，並有不備理
25 由之違法。

26 (四)本件事實尚非明確，本院無從為法律上判斷。上訴意旨，指
27 摘原判決違背法令，求為廢棄，為有理由。末查，上訴人主
28 張所受損害為英鎊7萬5,596.15元，卻逕折算新臺幣請求給
29 付，是否與民法第202條規定相符？上訴人在原審另主張依不
30 動產經紀條例第26條第2項請求賠償(原審卷二408、265
31 頁)，原審完全未為論述，案經發回，併請注意闡明及之。

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

03 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日

04 最高法院民事第六庭

05 審判長法官 鍾 任 賜

06 法官 林 麗 玲

07 法官 呂 淑 玲

08 法官 陶 亞 琴

09 法官 黃 書 苑

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 曾 韻 蒔

12 中 華 民 國 115 年 4 月 20 日