

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度消字第1號

原告 黃秀婷

訴訟代理人 吳婕華律師

尹景宣律師

李德萱律師

被告 二十一世紀不動產股份有限公司

法定代理人 王福漲

被告 汎太國際投資顧問股份有限公司

法定代理人 王斟智

被告 汎太開發國際不動產事業有限公司

法定代理人 王斟智

共同

訴訟代理人 蔡岳龍律師

黃立心律師

郭桓甫律師

複代理人 江宜庭律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列
02 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者；七、
03 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1
04 項第2、7款定有明文。原告原起訴先位聲明為：(一)被告應連
05 帶給付原告新臺幣（未註明幣別者，下同）1,209萬9,102元
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
07 5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明
08 為：(一)被告應連帶給付原告604萬9,551元及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)
10 願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第3至4頁），嗣因
11 上開先、備位聲明並無不兩立之情形，經本院行使闡明權，
12 原告於民國110年10月18日具狀刪除備位聲明（見本院卷二
13 第2至3頁），原告前開變更，訴訟標的相同，僅係刪除備位
14 聲明，基礎事實相同，且無礙被告之防禦及訴訟之終結，核
15 與上開規定相符，自應准許。

16 二、被告汎太開發國際不動產事業有限公司（下稱汎太開發公司
17 之法定代理人原為李澄傑，嗣變更為王斟智，此有公司基本
18 資料查詢結果附卷可稽，經王斟智於111年1月26日具狀聲明
19 承受訴訟（見本院卷三第2至3頁），核無不合，應予敘明。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：訴外人即被告二十一世紀不動產股份有限公司
22 （下稱二十一世紀公司）國際事業部經理劉鼎龍、顧問鄭雯
23 等人於民國106年7月間向原告介紹「美國佛州土地投資案」
24 （下稱系爭投資案），介紹內容包含如選擇美金11萬元之方案
25 向美國不動產開發商QGP LLC（下稱QGP公司）購買系爭投資
26 案之佛州土地，每年可獲得百分之7之租金、3年後保證以百
27 分之133之價格買回，且律師費、會計師費、土地稅均全
28 免，土地更為政府許可之住宅地等，原告因而與二十一世紀
29 公司、汎太開發公司、被告汎太國際投資顧問股份有限公司
30 （下稱汎太投顧公司，與二十一世紀公司、汎太開發公司合
31 稱為被告）簽訂購買2單位之美金11萬元投資方案之購買意

01 向書，分別購買系爭投資案之4筆土地（即共購買8筆土地，
02 以下合稱系爭土地），並因而支付價金美金22萬元予QGP公
03 司。嗣原告卻僅獲得第1年之租金，未獲得其餘2年之租金共
04 87萬7,800元，且系爭土地亦無被告保證之行情，差額為350
05 萬2,650元，原告又為系爭投資案支付土地稅、匯費、會計
06 師費共166萬9,101元，與被告就系爭投資案所介紹之內容顯
07 然不符，足認被告有廣告不實之情事，爰依民法第184條第2
08 項，主張被告違反公平交易法第21條、第31條、消費者保護
09 法第51條、第22條及不動產經紀業管理條例第21條等規定，
10 應依民法第185條第1項連帶賠償損害及附加1倍之懲罰性賠
11 償金；如認被告之行為不構成侵權行為，被告收取高額佣金
12 卻未善盡調查之責，其處理委任事務自有過失，原告亦得依
13 民法第544條、第227條之規定，請求不完全給付之損害賠償
14 等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,209萬9,102元及自
15 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
16 算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)本件原告應僅與汎太投顧公司間成立居間契約，與二十一世
19 紀公司、汎太開發公司無涉，原告請求被告負連帶責任並無
20 理由。

21 (二)汎太投顧公司於承接系爭土地仲介前，即透過網路查詢、講
22 授課程以及受訴訟告知人即同樣仲介系爭土地、與被告有合
23 作關係之黃忠湧進行實地勘查等方式為風險評估，原告指摘
24 被告未為確實之風險評估，並非事實。

25 (三)系爭投資案最大風險即為QGP公司之營運狀況，此早經劉鼎
26 龍、鄭雯告知原告，是汎太投顧公司確已誠實告知系爭投資
27 案之風險，嗣QGP公司因開發土地發現長毛象化石遭當地政
28 府命令暫停開發而倒閉，實屬不可測之風險，並非被告有何
29 隱瞞。

30 (四)至原告所稱系爭土地不具被告保證之行情，然依照系爭投資
31 案成立時之土地估值實已逾原告所支付之價金，原告以QGP

01 公司取得系爭土地之花費成本，主張系爭土地僅值該成本
02 價，顯非合理。

03 (五)原告所主張之各項損失實係因QGP公司倒閉所生，而汎太投
04 顧公司僅為仲介業者，從未允諾承擔開發商無法履約之損
05 害，自不能要求被告賠償損害等語，資為抗辯，並聲明：(一)
06 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
07 保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項（見本院卷三第230至231頁，依論述需要為
09 部分刪減及文字修正）：

10 (一)劉鼎龍、鄭雯等人於106年7月間向原告介紹系爭投資案，介
11 紹內容包含如以美金11萬元購買系爭投資案之土地，每年可
12 獲得百分之7之租金、3年後保證以百分之133之價格買回，
13 及律師費、會計師費、土地稅均全免。

14 (二)原告因而於106年11月27日簽立購買意向書，表示願意以美
15 金22萬元購買系爭投資案之美金11萬元投資方案2單位。

16 (三)嗣原告再分別以美金11萬元向QGP公司簽立2份買賣土地之
17 合約，各購買系爭投資案之4筆土地。

18 (四)原告因系爭投資案已支付①土地稅、匯費共163萬6,222元、
19 ②會計師費3萬2,879元等費用，卻未能獲得108、109年度之
20 百分之7之預期租金利益共87萬7,800元。

21 (五)嗣原告自行將系爭土地中之5筆土地出售，售出之金額共美
22 金22萬0,654.09元。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告就其購買之2單位投資方案係分別與「二十一世紀公
25 司、汎太投顧公司」以及「二十一世紀公司、汎太開發公
26 司」間成立居間契約：

27 1. 關於契約當事人之認定：

28 (1)按依一般交易習慣，如契約訂有書面，自應以出具名義於該
29 書面上之人為當事人。查原告所提出之2份「購買意向書」
30 表明原告購買總價為美金11萬元之系爭投資案土地，並同意
31 支付服務費用等內容，且其上各蓋有「二十一世紀公司、汎

01 太投顧公司」以及「二十一世紀公司、汎太開發公司」之公
02 司章及該公司負責人之章（即俗稱之大小章）（見本院卷一
03 第85、87頁），而兩造對此亦不爭執（見本院卷一第5至6
04 頁、卷三第230頁），堪認原告就其購買之2單位投資方案係
05 分別與二十一世紀公司、汎太投顧公司以及二十一世紀公
06 司、汎太開發公司簽立購買意向書。

07 (2)原告主張其所提出之2份「購買意向書」之實質當事人均為
08 被告，無非以被告均屬二十一世紀集團下之公司為由（見本
09 院卷三第229頁），然此與起訴狀記載原告係分別與「二十
10 一世紀公司、汎太投顧公司」以及「二十一世紀公司、汎太
11 開發公司」各簽訂購買美金11萬元投資方案之購買意向書等
12 語等語（見本院卷一第5至6頁）不符，已難逕採。汎公司各
13 有獨立之法人格，自不得僅以「未」簽約之公司與已簽約之
14 公司隸屬同一集團，即認該「未」簽約之公司亦為契約之當
15 事人，是原告主張2份「購買意向書」之實質當事人均為被
16 告，尚非可採。

17 (3)至被告辯稱：原告簽約之對象應僅為汎太投顧公司，與二十
18 一世紀公司、汎太開發公司無涉云云，然此與上述購買意向
19 書上出具名義之情形顯有不符；汎證人即購買意向書上之收
20 款人、承辦人兼經紀人劉鼎龍於本院審理時證稱：其當時有
21 將其於二十一世紀公司任職之名片交予原告，該名片係由二
22 十一世紀公司發的，依其認知其是任職於二十一世紀公司之
23 國際事業部等語明確（見本院卷一第341、346頁）；復觀原
24 告於劉鼎龍之對話紀錄顯示，原告向劉鼎龍表示：「（款
25 項）可以直接匯21世紀嗎？」、「汎太是什麼公司我搞不清
26 楚」、「我匯汎太（，但）合約是21世紀保證（，）那會不
27 會有衝突？」等語；劉鼎龍回復以：「倘若擔心，屆時在合
28 約的部分可以加蓋21世紀大小章」等語（見本院卷一第407
29 至408頁），足見二十一世紀公司本允許劉鼎龍以該公司員
30 工之名義向原告介紹系爭投資案，且二十一世紀公司之所以
31 蓋大小章於購買意向書上，更有為該購買意向書負責之意，

是被告辯稱原告簽約之對象應僅為汎太投顧公司，與其他公司無涉云云，亦不足採。

2. 關於契約性質之認定：

(1)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。查系爭投資案係由被告為QGP公司在臺灣進行代銷系爭土地事宜，原告就系爭土地之買賣契約（共2份，分別購買系爭投資案之4筆土地）則均係與QGP公司簽立（賣方簽章欄為QGP公司、買方簽章欄則為原告）等情，此觀購買意向書、系爭土地之買賣契約（見本院卷一第85、87、127至141頁）即明，兩造對此亦未爭執（見不爭執事項(二)、(三)）。系爭土地之買賣契約既存在於原告與QGP公司，被告無非僅對原告提供投資資訊、報告締約之機會，媒介原告與QGP公司締結買賣契約而已，則原告與被告間應係成立居間關係無訛。

(2)原告固主張兩造間係居間及委任之混合契約云云，並以購買意向書為證（見本院卷三第229頁）。然綜觀購買意向書並未記載原告另「委任」被告以受任人身分處理之事務範圍及被告承諾處理範圍為何，自難認兩間之契約關係帶有委任之性質，是原告前揭主張自難認可採。

3. 從而，原告係分別與「二十一世紀公司、汎太投顧公司」以及「二十一世紀公司、汎太開發公司」間成立居間契約，實堪確認。

(二)被告有無違反原告所稱之法規：

1. 按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵；事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任，公平交易法第21條第1項、第30條分別定有明文。又企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行，消費者

01 保護法第22條第1項、第2項亦有明定。再經紀業與委託人簽
02 訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；前項廣告及銷售內
03 容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；廣告及銷售內容與
04 事實不符者，應負損害賠償責任，此另為不動產經紀業管理
05 條例第21條明文規定。依上開各規定之內容可知，原告主張
06 被告違反各該規定均以被告之廣告內容有虛偽、不實之處為
07 前提。

08 2. 而原告主張被告之廣告有(1)保證三年內每年都可獲得百分之
09 7獲利、(2)保證行情價值、(3)土地稅、會計師費、律師費等
10 費用全免、(4)土地皆為政府許可住宅地等不實之處（見本院
11 卷二第321至322頁）。經查：

12 (1)被告所屬員工劉鼎龍、鄭雯等人於106年7月間向原告介紹系
13 爭投資案，介紹內容包含如以美金11萬元購買系爭投資案之
14 土地，每年可獲得百分之7之租金、3年後保證以百分之133
15 之價格買回，及律師費、會計師費、土地稅均全免等情，為
16 兩造所不爭執（見不爭執事項(一)）；又被告提供予原告之系
17 爭投資案介紹簡報中確實提及保證所銷售土地之行情價值，
18 以及所銷售土地均為政府許可住宅地等語（見本院卷一第31
19 頁、卷二第268頁），是被告就系爭投資案之廣告內容確實
20 包含上開事項，固堪認定。

21 (2)然觀原告與QGP公司間所簽立之買賣契約所附之附買回合約
22 內容，確實約定有授權方（即QGP公司）應將「最初價金百
23 分之7」的金額之附買回價金支付給授權方（即原告），以
24 及附買回期限原則上為36個月（即「3年」），買回之價金
25 為授權方最初購買價金之「百分之133.33」等內容，有該附
26 買回合約中譯本附卷足查（見本院卷二第100、114、128、1
27 42、200、214、236頁），此與被告廣告所示保證獲利之內
28 容大致相符；況原告確實曾獲得第1年之租金收益，此經原
29 告自陳在卷（見本院卷二第321頁），自難認原告此部分之
30 廣告有何不實之處，尚不得僅因QGP公司嗣後因無履約能力
31 而未能履行上開給付內容，即反推被告就系爭投資案仲介銷

01 售當時有廣告不實之情。

02 (3)又原告與QGP公司既約定QGP公司3年後買回系爭土地之價金
03 為原告購買價金之百分之133.33，可知QGP公司於3年後將以
04 「高」於原告所購買之價格向原告買回系爭土地，已難認系
05 爭土地之價值不如被告所稱之行情；況原告嗣後自行將系爭
06 土地中之「5筆」土地出售，售出之總金額即達美金22萬0,6
07 54.09元，已逾原告原先所購買之美金22萬元價格，顯見系
08 爭共8筆土地之現值已較原告購買之金額高，是原告僅以其
09 購買系爭土地之價格高於QGP公司購入之價格（見本院卷二
10 第321頁），主張被告就「保證行情價值」一事亦有廣告不
11 實，即屬無稽。

12 (4)另原告雖因系爭投資案支付土地稅、匯費、會計師費共166
13 萬9,101元（見不爭執事項(四)），然證人黃忠湧於本院審理
14 時已證稱：其所經營之公司亦有代銷系爭投資案，確實有選
15 擇投資美金11萬元，稅費可以全免之方案，免除之方式係律
16 師費、會計師費及土地稅均由QGP公司負責，只是後來該公
17 司倒閉等語明確（見本院卷三第233至234頁），足徵系爭投
18 資案本有律師費、會計師費及土地稅均由QGP公司負擔之安
19 排，僅因QGP公司嗣後倒閉始未能履行，是被告上開廣告內
20 容仍難認有何不實之處。

21 (5)再被告提出之系爭土地「估價報告」均提及「THE SUBJECT
22 IS LOCATED IN A RESIDENTIAL AREA...」、分區等級皆為
23 「R1-D」（見本院卷一第267、273、278、285、292、298、
24 304、310頁，並可參本院卷三第10頁之中譯版本），且原告
25 對上開部分之記載亦未認有不實（見本院卷三第229頁），
26 則被告廣告文案中介紹系爭土地為政府許可之住宅地，即非
27 無據，難認有虛假之情事；至原告提出網頁查詢資料主張系
28 爭土地中有1筆被劃分為商業區（見本院卷二第264頁），然
29 該資料製作之時間不明，且經證人黃忠湧於本院審理時確認
30 後證述：該網頁資料之來源並非政府之網站，因為政府的網
31 站網址會有「org」等語確實（見本院卷三第239頁），是尚

01 難以上開資料認定該筆土地在原告購買時即被劃分為商業區
02 而作有利原告之認定。

03 3. 綜上，原告所提之證據尚不足以證明被告之廣告有所稱之
04 虛偽、不實之處，是其指摘被告違反公平交易法第21條、第
05 31條、消費者保護法第51條、第22條及不動產經紀業管理條
06 例第21條等規定，尚乏實據。

07 (三)既被告未有違反上開保護他人法律之情，則原告主張被告應
08 依民法第184條第2項、第185條第1項之規定負連帶賠償責
09 任，即非可採。

10 (四)關於原告另主張其得依民法第544條、第227條之規定，請求
11 不完全給付之損害賠償：

12 1. 查原告係分別與「二十一世紀公司、汎太投顧公司」以及
13 「二十一世紀公司、汎太開發公司」間成立居間契約，業據
14 認定如前，是原告主張被告應負民法第544條之受任人義
15 務，尚嫌無憑。

16 2. 又居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
17 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
18 不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
19 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條
20 定有明文。經查：

21 (1)被告就系爭投資案之廣告行銷內容均有所憑，未見有何虛
22 偽、不實，業經詳述如前。且關於系爭投資案之風險，被告
23 所屬員工鄭雯已明確告知原告：「系爭投資案最後的風險就
24 是這間公司（即開發商）本身存亡與否的問題」、「如果
25 （開發商）在這3年之中倒了的話，雖然無法買回，但土地
26 還是您的」、「若是開發商倒閉您可以選擇持有土地賣給建
27 商或是給我們21世紀幫忙賣」，此有對話紀錄足證（見本院
28 卷一第385至386頁），堪認關於訂約事項，被告已就其所知
29 據實報告予原告。

30 (2)原告另主張被告未盡調查之義務云云，然原告所主張之前揭
31 損害，均為QGP公司因倒閉而無法履行系爭投資案之買賣契

約所致；而QGP公司無法履行之原因，業據證人黃忠湧於本院審理時證稱：因當地政府開發公共工程時，挖到1萬2千年之長毛象化石，所以當地政府暫停所有土地之銷售，造成QGP公司在資金周轉上發生困難，最後倒閉等語明確（見本院卷三第234頁）；復依被告提出之網頁新聞內容報導建設團隊於107年6月間沿著佛州開普科勒爾市之道路挖掘時發現長毛象化石，該工程因而暫停，且專家表示開普科勒爾市之地下可能仍藏有上千之化石（見本院卷三第318至320頁），核與證人黃忠湧證述之情節相符，是證人黃忠湧上開證述內容自屬可信（至證人黃忠湧另證稱挖掘出長毛象化石之時間為106年乙節，與上開新聞報導不符，應是對於確切時間等細節難免有記憶錯誤所致，自應以新聞報導之時間為準）。基此，引起QGP公司倒閉之挖掘化石事件既係突發於107年6月間，則被告於106年間仲介系爭投資案予原告時，對於上開事件顯然無法調查得知，是原告主張被告違反調查義務致其受有前揭損害，難認有據。

(3)至原告再主張被告簽約時未交付不動產說明書、未查閱土地分區網站，亦違反其義務云云。然姑不論被告是否確實未交付不動產說明書、未查閱土地分區網站；依原告所述，其既在被告未交付不動產說明書、未查閱土地分區網站之情形下，仍簽立購買意向書，並購買系爭土地，顯然不動產說明書、土地分區網站之查詢資料之有無，根本非原告投資系爭投資案之考量之點，與其前揭損害自不具因果關係，尚不得以此請求損害賠償，附此敘明。

五、綜上所述，原告依(1)民法第184條第2項、第185條第1項、公平交易法第21條、第31條、消費者保護法第51條、第22條，不動產經紀業管理條例第21條，以及(2)民法第544條、第227條第2項之規定，請求被告連帶賠償，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

01 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
02 明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日

05 民事第四庭 法 官 傅思綺

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日

10 書記官 康馨予