臺灣高雄地方法院民事判決

108年度重訴字第209號

原　　告　鄭惠心
訴訟代理人　陳秉樑律師
複　代理人　王琮鈞律師
　　游子寬律師
訴訟代理人　賴嘉斌律師
　　張清雄律師
　　曾本懿律師
　　郭小如律師
被　　告　亞太國際地產股份有限公司
兼　上一人
法定代理人　秦啟松
被　　告　黃純萍
　　蘇宥銓
上　一　人
訴訟代理人　蘇東成
上四被　告
共　　同
訴訟代理人　陳士綱律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110 年1 月25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

一、原告訴之聲明第㈠項原為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（審重訴字卷第11頁），嗣變更為：㈠被告亞太國際地產股份有限公司（下稱亞太國際公司）應給付原告2333萬2898元，及自109 年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡被告應連帶給

付原告2333萬2898元，及自109 年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢前二項若任一被告為給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免責任，核屬請求之基礎事實同一，又係在同一訴訟標的範圍內擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款、第7 款等規定，應予准許。

二、原告主張：原告前於民國104 年間與被告亞太國際公司（當時被告黃純萍、秦啟松分別為董事長、董事）成立居間契約（下稱系爭契約甲），約定由原告透過被告亞太國際公司媒介向英國Fast Item Ltd.（下稱Fast Item 公司）購買英國Office Number 201 in Avix Business Centre 00-00 Hagley Road Birmingham房屋（下稱系爭房屋）之所有權，再將系爭房屋出租予英國United Consultancy Ltd.（下稱United Consultancy公司）以營利，被告蘇宥銓（即被告亞太國際公司職員）並於同年7 至8 月間在高雄市○○區○○○路附近，向原告佯稱：原告將取得系爭房屋之所有權等語，且未揭露Fast Item 公司、United Consultancy公司財務狀況不佳等資訊，使原告陷於錯誤，於同年8 月11日分別與Fast Item 公司、United Consultancy公司成立前揭契約（下稱系爭契約乙、丙）。然原告依系爭契約乙僅取得系爭房屋之租賃權，而非所有權，且Fast Item 公司、United Consultancy 公司財務狀況不佳，事後無法履行買回系爭房屋或按時給付租金等義務，致原告受有給付被告亞太國際公司仲介費49萬1000元、給付Fast Item 公司買賣價金2284萬1898元等損害，爰依民法第544 條、第227 條、第571 條、第179 條、消費者保護法第7 條（訴之聲明㈠部分）、證券交易法第44條、公平交易法第21條、銀行法第29條、第29條之1 、民法第184 條、第185 條、第188 條、第28條、公司法第23條（訴之聲明㈡部分）等規定提起本訴，並聲明：㈠被告亞太國際公司應給付原告2333萬2898元，及自109 年10

月17日（即訴之變更追加狀送達翌日）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡被告應連帶給付原告2333萬2898元，及自109 年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢前二項若任一被告為給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免責任；㈣願供擔保聲請宣告假執行。

三、被告均以：原告就系爭契約甲之相對人並非被告亞太國際公司，而係亞太海外地產有限公司（下稱亞太海外公司）。又被告蘇宥銓從未向原告佯稱其將取得系爭房屋之所有權等語，原告亦明知系爭契約乙約定其僅取得系爭房屋之租賃權（Lease），至Fast Item 公司、United Consultancy公司財務狀況不佳，並非被告所得預料，自無債務不履行或侵權行為之問題，縱認被告確有侵權行為，原告之損害賠償請求權亦已罹於時效等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保聲請宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實（重訴字㈡卷第30頁、第33頁）：

㈠系爭契約甲成立時，被告黃純萍、秦啟松分別為被告亞太國際公司之董事長、董事。

㈡原告於104 年8 月11日分別與Fast Item 公司、United Consultancy 公司成立系爭契約乙、丙。

㈢原告因系爭契約甲、乙，分別給付仲介費49萬1000元、價金2284萬1898元。

五、本院得心證之理由：

㈠原告就系爭契約甲之相對人為被告亞太國際公司或亞太海外公司？

原告主張：系爭契約甲成立後，相關之定金給付通知、匯款收據通知、租金給付通知、稅務申報通知等，均係由被告亞太國際公司之名義提出予原告等節，業據其提出定金給付通知（重訴字㈠卷第107 頁）、電子郵件（同卷第109 至113 頁）為證，部分電子郵件尚且記載「感謝您跟亞太國際地產前往英國投資」（同卷第113 頁）等內容，而被告蘇宥銓亦

於言詞辯論時自承：「公司提供給我們招攬客戶的文宣上都是記載亞太國際公司」等語（重訴字㈠卷第144 頁），且其依系爭契約甲為原告仲介系爭房屋之交易時，曾向原告提出產權預訂書（Property Booking／Reservation Form，重訴字㈠卷第103 至106 頁）乙節，既為被告所不爭執（重訴字㈡卷第30頁），且該預訂書之「仲介資料」（Agent Details ）欄亦記載被告亞太國際公司（YA TAI International Property Co . , Ltd . ），足見系爭契約甲確係成立於原告與被告亞太國際公司間。被告空言抗辯：原告就系爭契約甲之相對人並非被告亞太國際公司，而係亞太海外公司云云，顯係事後卸責之詞，殊非足採。

㈡被告亞太國際公司有無債務不履行或侵權行為之行為？

1.原告固主張：被告蘇宥銓向原告佯稱其將取得系爭房屋之所有權云云，並提出產權預訂書（Property Booking／Reservation Form，重訴字㈠卷第103 至106 頁）、產權資料（同卷第85頁）、錄音譯文（同卷第134 頁）為證（同卷第145 頁）。然查，前揭產權預訂書使用「Property」之文字，係指產權（財產權），未必與民法第765 條之所有權概念相當，此由前揭錄音譯文所示「被告秦啟松：『產權』確實也過到您的名下了」等內容，亦足佐證，原告僅以前揭「Property」、「產權」等文字，遽論被告蘇宥銓向原告佯稱其將取得系爭房屋之所有權云云，自嫌速斷。又前揭產權資料僅係記載「Fast Item 公司」為系爭房屋之所有權人，權利範圍為全部，而非「原告」將取得系爭房屋之所有權，自難逕認被告蘇宥銓有向原告佯稱其將取得系爭房屋之所有權。況該產權資料另記載「其他費用……地租：每年需繳納給土地所有權人，視各建案而定」、「若未於……承租人皆應……」、「若因出租人……則承租人應……」等內容（重訴字㈠卷第86頁），再參酌系爭契約乙封面明確記載「Lease」（租賃）之文字（重訴字㈠卷第227 頁），更足佐原告明知系爭契約甲、乙之標的均為系爭房屋之租賃權，而非所有

權。此外，原告復又不能提出其他證據以實其說，則其主張被告蘇宥銓向原告佯稱其將取得系爭房屋之所有權云云，自難遽採。

2.原告又主張：被告蘇宥銓未揭露Fast Item 公司、United Consultancy 公司財務狀況不佳等資訊云云，並提出Fast Item公司於107 年12月18日停止營業之證明（審重訴字卷第275 頁）、鄧白氏商業調查報告（重訴字㈠卷第115 至126 頁）、公司資料查詢表（審重訴字卷第287 至291 頁）為證。然查，Fast Item 公司於107 年12月18日停止營業，與其於104 年間（即系爭契約乙成立時）之履行能力係屬二事，而United Consultancy公司於系爭契約丙成立後，持續給付租金至107 年間乙節，亦為原告所不爭執（審重訴字卷第189 頁），則原告以此遽論被告蘇宥銓未揭露Fast Item 公司、United Consultancy公司財務狀況不佳等資訊云云，已嫌速斷。又原告既自承：「104 年10月間，被告亞太國際公司始交付原告……徵信報告（即前揭鄧白氏商業調查報告）……（原告）遂懷疑開發商公司（即Fast Item 公司）財務狀況並向被告亞太國際公司詢問，詎被告蘇宥銓堅稱系爭投資標的經被告亞太國際公司評估為安全產品，開發商公司之履約能力絕無問題」等語（重訴字㈠卷第64頁），可知原告縱於104 年10月間知悉前揭商業調查報告等財務資訊後，仍未向Fast Item 公司、United Consultancy公司主張撤銷或解除系爭契約乙、丙，並持續受領United Consultancy公司所給付之租金至107 年間（審重訴字卷第189 頁），顯見前揭商業調查報告等財務資訊並未變更原告之締約意願，則原告主張被告蘇宥銓未揭露資訊使其陷於錯誤而成立系爭契約乙、丙云云，尚難逕信。至原告主張被告蘇宥銓「堅稱系爭投資標的經被告亞太國際公司評估為安全產品，開發商公司之履約能力絕無問題」云云，既不能舉證以實其說，自難遽採，併此敘明。

3.從而，原告既不能舉證被告蘇宥銓有向原告佯稱：原告將取

得系爭房屋之所有權云云，或未揭露Fast Item 公司、United Consultancy公司財務狀況不佳等資訊，自難遽論被告亞太國際公司有何債務不履行或提供服務欠缺安全性（消費者保護法第7 條參照）等情事，則其依民法第544 條、第227 條、第571 條、第179 條、消費者保護法第7 條等規定，請求被告亞太國際公司給付2333萬2898元，及自109 年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告既不能舉證被告蘇宥銓有何詐欺或為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵（公平交易法第21條參照）等行為，則其依公平交易法第21條、民法第184 條、第185 條、第188 條、第28條、公司法第23條等規定，請求被告連帶給付2333萬2898元，及自109 年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦無理由，應予駁回。

㈢被告亞太國際公司有無違反證券交易法第44條、銀行法第29條、第29條之1 等規定？

1.證券交易法部分：

⑴證券商須經主管機關之許可及發給許可證照，方得營業；非證券商不得經營證券業務；依證券交易法經營之證券業務，其種類如左……三、有價證券買賣之行紀、居間、代理及其他經主管機關核准之相關業務；證券交易法所稱有價證券，指政府債券、公司股票、公司債券及經主管機關核定之其他有價證券，證券交易法第44條、第15條第3 款、第6 條第1 項分別定有明文。

⑵然查，系爭契約甲係約定由原告透過被告亞太國際公司媒介向Fast Item 公司取得系爭房屋之租賃權，再將系爭房屋出租予United Consultancy公司以營利，並由原告分別與Fast Item公司、United Consultancy公司成立系爭契約乙、丙等節，已如前述，則系爭契約甲、乙、丙之標的均為系爭房屋之租賃權，而與有價證券無關。從而，原告主張被告亞太國際公司違反證券交易法第44條之規定云云，尚乏其據。

2.銀行法部分：

⑴除法律另有規定者外，非銀行不得經營收受存款、受託經理信託資金、公眾財產或辦理國內外匯兌業務；以借款、收受投資、使加入為股東或其他名義，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，以收受存款論，銀行法第29條、第29條之1 分別定有明文。

⑵然查，原告給付仲介費49萬1000元、買賣價金2284萬1898元之依據，分別為系爭契約甲、乙，給付對象則為被告亞太國際公司、Fast Item 公司等節，已如前述，顯見被告亞太國際公司並未「收受」2284萬1898元部分，至49萬1000元部分，則為被告亞太國際公司媒介訂約之對價，亦與存款、借款、投資、入股等情形迥異。至原告固援引臺灣臺北地方檢察署109 年度偵字第25483 號起訴書為佐，惟原告於言詞辯論時自承：「（起訴書所載65名投資人是否包含原告在內？）原告沒有提出刑事告訴」等語（重訴字㈡卷第351 頁），則本件之締約過程與契約內容，是否確與該起訴書犯罪事實欄貳、二、㈡部分相同，實非無疑。從而，原告主張被告亞太國際公司違反銀行法第29條、第29條之1 等規定云云，自非足採。

六、本件事證已臻明確，原告之訴既經駁回，則原告之侵權行為損害賠償請求權是否罹於時效等節，即與判決結果不生影響，自無再予審究之必要，併此敘明。

七、綜上所述，原告依民法第544 條、第227 條、第571 條、第179 條、消費者保護法第7 條（訴之聲明㈠部分）、證券交易法第44條、公平交易法第21條、銀行法第29條、第29條之1 、民法第184 條、第185 條、第188 條、第28條、公司法第23條（訴之聲明㈡部分）等規定，請求㈠被告亞太國際公司給付2333萬2898元，及自109 年10月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡被告連帶給付2333萬2898元，及自109 年10月17日起至清償日止，按週年利率百

分之五計算之利息；㈢前二項若任一被告為給付者，其他被告於該給付金額範圍內同免責任，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，自應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　2　　日

民事第五庭法　官　　王耀霆

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　2　　日

書記官　　陳莉庭