

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度潮簡字第585號

原告 潘明勇
被告 郭俊明

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬壹仟玖佰零肆元，及自民國110年7月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬壹仟玖佰零肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第436條第2項各有明定。查原告起訴之請求嗣變更如下述（本院卷第5-6、81、84、222頁），核屬基礎事實同一之請求，於法有據。

壹、實體部分：

一、原告主張：原告於民國109年2月24日（下稱締約日）將坐落屏東縣○○鄉○○段0○○地○○00000地號土地（下稱系爭土地）出售訴外人陳美莉，並由買賣雙方委任被告處理簽訂買賣契約（下稱系爭契約）、移轉登記等事宜，詎被告明知系爭土地為特定農業區之農牧用地，乃農業發展條例之農業用地，當日卻未告知原告並盡責先向屏東縣新園鄉公所申請農業用地作農業使用證明書，俾憑向主管機關申請不課徵土地增值稅，致原告陷於錯誤，於同年3月9日繳納土地增值稅新臺幣（下同）40萬4,759元，自受有損害，爰依地政士法第26

01 條第2項、民法第544條、227條第1項準用第226條第1項規定
02 為請求，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）40萬4,75
03 9元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
04 算之利息。

05 二、被告則以：系爭土地實質係由訴外人即陳美莉之兄陳加仁任
06 董事長之金洲海洋科技股份有限公司(下稱金洲公司)購買作
07 工廠使用，金洲公司之工廠位在系爭土地旁，我受雙方委
08 任，將渠等意思擬為系爭契約條款，並代為處理買賣契約之
09 執行。而土地增值稅係原告依法須繳納，並非地政士處理業
10 務，且縱為現作農業使用之農業用地而暫不課徵，取得土地
11 所有權者日後除有繼續耕作義務，於下次移轉土地時，仍應
12 遞次累進一併課徵土地增值稅。陳加仁、訴外人即陳美莉之
13 代理人黃金生於締約日，在我事務所處理簽約事項時，系爭
14 契約第8點約定土地增值稅由原告負擔係當事人約定，我當
15 時亦不知系爭土地作農業使用；倘知悉，自會提醒得依上述
16 程序申請不課徵土地增值稅。況被告通知原告繳納土地增值
17 稅，原告亦無疑義而繳納，是被告處理前述事務並無故意、
18 過失及違反義務等情，原告請求並無理由等語，資為答辯，
19 並聲明：原告之訴駁回。

20 三、經查，下列各節，業據證人黃金生、陳加仁到庭證述明確，
21 並有土地登記謄本、異動索引、土地增值稅繳款書、移轉登
22 記申請資料、系爭契約、土地增值稅(土地現值)申報書等件
23 可佐（本院卷第7-8、17、27、46-56、67-68、77、211、22
24 2-223頁），且為兩造所不爭執，堪信為真：

25 (一)系爭土地係當事人於109年2月24日簽約，買賣標的為作農業
26 使用之系爭土地，系爭契約第8點約定土地增值稅由原告負
27 擔；系爭土地由陳加仁任董事長之金洲公司購買作工廠使
28 用，並於同年3月13日移轉所有權登記予借名人陳美莉，金
29 洲公司之工廠即在系爭土地旁。

30 (二)被告具有地政士資格，受原告及金洲公司委任。

31 (三)原告於109年3月9日向屏東縣政府財稅局東港分局(下稱東港

01 分局)繳納土地增值稅40萬4,759元。

02 四、得心證之理由：

03 (一)被告有受任處理土地增值稅事宜：

04 1.按地政士得代理申請土地登記及有關之稅務事項，撰擬不動
05 產契約或協議事項，為地政士法第16條第1、3、6款所明
06 文。次按權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主
07 管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。土地稅法
08 第49條第3項亦明定。

09 2.依上開規定可知，地政士本得代理申請土地登記及有關稅務
10 事項，且應於繳納土地增值稅後始得辦理土地所有移轉登
11 記，則被告自得受任處理土地增值稅之事務，酌以被告受任
12 處理系爭契約撰擬、系爭土地之土地增值稅申報、移轉登記
13 事宜，除如上述，亦有系爭土地移轉登記申請資料、土地增
14 值稅(土地現值)申報書所載其為代理人等文字可憑（本院卷
15 第47-56、97頁），足認被告確有受任處理系爭土地之土地
16 增值稅事務。

17 (二)被告是否應負損害賠償之責：

18 1.按地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。
19 地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上
20 應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關
21 係人受有損害時，應負賠償責任。地政士法第2條、第26條
22 已明文。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債
23 權人得請求賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完
24 全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使
25 其權利。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行
26 為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法226條第1
27 項、第227條第1項、第544條所明定。再按土地增值稅之納
28 稅義務人於土地為有償移轉者，為原所有權人。作農業使用
29 之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。依
30 本條例第三十七條第一項或第二項規定申請農業用地移轉不
31 課徵土地增值稅，得申請核發農業用地作農業使用證明書。

土地稅法第5條第1項第1款、第39條之2第1項；農業發展條例第37條第1項、農業用地作農業使用認定及核發證明辦法第3條第1款可資參照。又按善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定。而專門職業人員，基於與當事人之信賴關係，並本於其專業能力、工作經驗及職業責任，在執行業務時，對於相對人或利害關係人應負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務。地政士（代書），乃專門職業人員，受託辦理系爭土地之抵押權設定與所有權移轉登記，則在從事業務之執行時，對於相對人及利害關係人自具有保護、照顧或防範損害發生之注意義務（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

2.就締約日所經始末，證人黃金生證稱：我擔任陳美莉之代理人簽約，締約日係由陳加仁與原告口述買賣約定事項，由同坐一桌之被告繕打契約書，對土地增值稅如何負擔無印象，聽說陳加仁有因土地增值稅乙事給予原告10萬元補償，締約日未聽聞兩造或他人提及系爭土地為農用，我亦不知系爭土地之現況為何等語（本院卷第211頁）；證人陳加仁則證稱：對系爭契約第8點土地增值稅事項沒印象，購買系爭土地前即知種植香蕉，締約日似無人提及系爭土地為農用及土地增值稅之負擔，買賣價金亦無考慮土地增值稅，嗣原告有介紹相鄰土地之所有人出售土地，我有給傭金10萬元等語（本院卷第222頁反面-223頁）。互核上揭證述，固對締約過程及約款擬定等節略有出入，惟對締約日無人提及系爭土地現作農用，及原告對系爭契約第8點約款並無質疑等情，則證述相符，應堪認定。

3.又系爭土地為農牧用地，且移轉登記予自然人陳美莉，業如前述，佐以被告自承如知悉系爭土地作農用會告知得申請不

01 課徵土地增值稅等語（本院卷第176頁），併參原告如在系
02 爭土地移轉登記前，可依前述規定申請不課徵土地增值稅等
03 情，亦有東港分局110年11月22日屏財稅東分壹字第1100668
04 240號函可參（本院卷第150-151頁），揆諸上開說明，當可
05 合理期待被告既具地政士之專業知識及工作經驗，縱於締約
06 日無人提及系爭土地作農用時，仍可於締約日或至遲於移轉
07 系爭土地所有權之日前，本於善良管理人之注意義務，應詢
08 問系爭土地之現況，並告知系爭土地得依上揭規定循序向東
09 港分局申請不課徵土地增值稅，被告卻怠於為之，處理受任
10 事務自未盡注意義務而具過失，令原告受有繳納土地增值稅
11 之損害，是原告依上述規定，自得向被告請求損害賠償。

12 4.被告雖辯土地增值稅為依法課徵，且暫不課徵日後仍需課徵
13 等語，然與系爭土地為農用，得依法申請不課徵土地增值稅
14 乙事顯屬有間。至被告其餘辯詞，則涉原告就損害發生是否
15 與有過失（詳下述），亦無當然免除被告之責，所辯亦非可
16 採。

17 (三)原告得請求金額為何：

18 1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
19 金額或免除之。重大之損害原因，為債務人所不及知，而被
20 害人不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與有過失。
21 民法第217條第1、2項定有明文。此項規定之目的，在謀求
22 加害人與被害人間之公平，故在裁判上法院得以職權減輕或
23 免除之（最高法院85年台上字第1756號判決意旨參照）。復
24 按此項基於過失相抵之責任減輕或免除，非僅視為抗辯之一
25 種，亦可使請求權全部或一部為之消滅，法院對於賠償金額
26 減至何程度，抑為完全免除，雖有裁量之自由，但應斟酌雙
27 方原因力之強弱與過失之輕重以定之（最高法院96年台上字
28 第2902號判決意旨參照）。又按損害賠償之債，以實際上受
29 有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題；至被害
30 人實際上有否受損害，應視其財產總額有無減少而定（最高
31 法院95年度台上字第2409號判決意旨參照）。

01 2.就原告實際所受損害一節，原告固繳納土地增值稅40萬4,75
02 9元，前已述及，然由證人黃金生上開證述及原告自稱：陳
03 加仁有因土地增值稅補償10萬元等語（本院卷第175頁反
04 面），雖與證人陳加仁證稱該10萬元為傭金有別，考量渠等
05 就本件之利害關係及所述之合理性，依常情亦無從排除陳加
06 仁所給之10萬元兼具雙重動機，應認此10萬元實填補原告繳
07 納土地增值稅之損害，故原告所受損害洵為30萬4,759元。

08 3.原告亦與有過失：

09 (1)查原告前與訴外人李筱琦買賣購買合併前1183、1184、1185
10 地號土地，且李筱琦有循上開規定申請農地農用不課徵土地
11 增值稅等情，有地籍異動索引、土地增值稅申請資料、移轉
12 登記申請資料可考（本院卷第21、103-105、196-207頁），
13 顯見原告對農地買賣已有經驗，並對農地得不課徵土地增值
14 稅尚非毫無知悉可能。再者，原告陳稱持稅單（按：應為土
15 地增值稅繳款書之誤）至東港分局繳納（本院卷第7-8、51、1
16 76頁），依該繳款書所示：繳款日期為109年3月9日，並標
17 註：「農地不課徵」等文字（本院卷第51頁），足見原告實
18 可當場向東港分局人員稍加探詢，即能知悉系爭土地於移轉
19 所有權登記前得申請不課徵土地增值稅，仍疏於為之，對損
20 害之發生難謂毫無因果關係及過失。

21 (2)衡以系爭契約所載買賣價金為1,604萬元（本院卷第67
22 頁），並非小額，且從陳加仁、黃金生之證述亦徵渠等與原
23 告對系爭契約之約款已有相當磋商及合意，始逕至被告事務
24 所擬約簽名，則原告於交易前、後均有相當期間，可對相關
25 規定稍加鑽研及詢問，俱捨此未為，若令被告盡負全責，實
26 失公允。復參土地稅法第5條第1項第1款明定有償移轉時，
27 由土地原所有人為土地增值稅之納稅義務人，是否申請不課
28 徵土地稅究屬個人自決，如考量自身資力或交易條件之對價
29 性而不予申請，亦無不可。兼以締約日無人提及系爭土地作
30 農用，與原告對系爭契約第8點並無質疑一節，已如前述，
31 系爭契約如何約定及給付義務是否相當，仍取決當事人自

主，則被告不無誤認原告與陳加仁、黃金生等人對土地增值稅已有協議而未多言之虞。綜上各節，堪認原告對本件損害之發生，應有民法第217條第1項之適用，且原告所負責任比例顯然較重，故被告所負損害賠償之責應減輕至40%為妥適。準此，原告得請求被告給付金額為12萬1,904元(計算式： $304,759 \times 40\% = 121,904$ ，元以下四捨五入)。

(四)原告本件得向被告請求給付之金額，屬無確定期限之給付，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年7月17日(本院卷第45頁)起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦應准許。

五、綜上所述，原告依民法第544條、227條第1項準用第226條第1項、地政士法第26條第2項規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，另依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張舉證併所提證據，經本院審酌與判決之結果不生影響，不再一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日

潮州簡易庭 法 官 曾迪群

得上訴(20日)

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
02 書記官 劉佳