

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度消字第3號

原告 林洪錦秀

訴訟代理人 林純宇

被告 貴族地產股份有限公司鳳山分公司

法定代理人 莊佳進

被告 柳小叢

共同

訴訟代理人 郭家駿律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國112年3月13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、原告主張：

(一)原告與被告貴族地產股份有限公司鳳山分公司（下稱貴族鳳山分公司）僱用經紀營業員即被告柳小叢，於民國110年12月20日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），由原告將其於106年7月14日購入坐落高雄市○○區○○段0000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0弄00號建物（下合稱系爭房地）委託柳小叢仲介銷售。嗣柳小叢覓得買受人即訴外人郭心淳，雙方以交易總價新臺幣（下同）11,500,000元成立系爭房地買賣，而服務報酬為實際成交數額之4%即460,000元。

(二)柳小叢係專業經紀人深知所得稅法第14條之4至第14條之8及第24條之5課徵所得稅之規定，本應遵守不動產經紀業管理條例執行業務，據實告知原告持有系爭房地未屆滿5年，出

售系爭房地將被課徵稅率35%之房地合一稅，惟柳小叢恐被臨時取消委託銷售，乃故意隱瞞原告上開應告知事項，未忠實履行不動產仲介業務，迨111年4月16日交屋之日始由代書助理當場告知原告。倘柳小叢有告知原告上開應告知事項，原告得考慮延後出售系爭房地，待持有系爭房地屆滿5年，再行出售系爭房地，則僅被課徵稅率20%之房地合一稅，兩者稅捐差額高達599,457元，是柳小叢處理系爭委託銷售契約，故意違背受託任務及善良風俗加損害於他人，致原告受有599,457元損害。

(三)柳小叢為貴族鳳山分公司受僱之經紀營業員，其處理貴族鳳山分公司受委託系爭房地買賣之不動產仲介業務，應屬為貴族地產鳳山分公司處理事務，且具有從屬性，原告自得請求被告連帶給付原告懲罰性違約金即服務報酬460,000元之2倍即920,000元。為此，爰依消費者保護法第7條第1項、第51條、民法第184條第1項後段、第188條第1項、第535條、第544條、第227條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告920,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告女兒即原告訴訟代理人林純宇代理原告與貴族鳳山分公司僱用經紀營業員即柳小叢，於110年12月20日就系爭房地簽訂系爭委託銷售契約。柳小叢為協助估計可能應繳的房地合一稅，曾於簽訂系爭委託銷售契約前，2度詢問系爭房地之購買價格，但原告訴訟代理人及原告女婿邱大權均含糊帶過，柳小叢因尊重原告隱私未再追問，而未幫原告計算應繳納房地合一稅。又房地合一稅於110年4月間修法通過後，政府有大力宣導，媒體亦大幅報導，是柳小叢不僅於簽訂系爭委託銷售契約前、111年2月18日簽訂買賣契約時均告知將來有房地合一稅，且簽約之地政士即訴外人王筱萱於簽約時亦告知申報房地合一稅事宜，故原告對於應繳納房地合一稅顯然知悉等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁

01 回；(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

02 三、兩造不爭執之事項：

03 (一)原告與貴族鳳山分公司僱用經紀營業員即柳小叢，於民國11
04 0年12月20日就系爭房地簽訂系爭委託銷售契約，委託柳小
05 叢仲介銷售，服務報酬為實際成交數額之4%即460,000元。
06 兩造間成立系爭委託銷售契約。

07 (二)原告於111年2月間以11,500,000元出售系爭房地。

08 四、本件之爭點：

09 原告請求被告連帶給付違約金920,000元，有無理由？

10 五、本件得心證之理由：

11 (一)經查，原告訴訟代理人所提柳小叢親手書寫之草稿紙，該草
12 稿紙反面載有特約代書及仲介服務費收費標準，收費項目其
13 中列明申報房地合一，收費標準為5000元，收費對象為賣
14 方，5000元則有手寫塗銷之字跡乙節，有該草稿紙反面附卷
15 可稽（本院卷第30頁）。本院審酌該草稿紙正面為原告訴訟
16 代理人與柳小叢洽談買賣系爭房地各項費用時，由柳小叢所
17 書寫並同時解釋，被告對此亦不爭執（本院卷第109至111
18 頁），該草稿紙既為原告訴訟代理人所提出，自無於草稿紙
19 反面5000元處為己不利塗寫之動機及可能，足見該草稿紙反
20 面之字跡應為柳小叢所書寫。從而，於簽立系爭房地買賣契
21 約前，原告訴訟代理人與柳小叢業已討論至房地合一稅申報
22 服務費收費事宜之事實，堪以認定。

23 (二)次查，原告與郭心淳於111年2月19日在被告公司會議室簽訂
24 系爭房地買賣契約時，代書王筱萱明確告知原告、邱大權及
25 原告訴訟代理人過完戶1個月內須申報房地合一稅，原告尚
26 邊聆聽邊些微點頭，在旁之郭心淳則順勢詢問自己是否須申
27 報房地合一稅，代書王筱萱向郭心淳表示不用。柳小叢亦於
28 原告、邱大權及原告訴訟代理人在場之情況下，當面詢問代
29 書王筱萱屋主（亦即原告）是否尚須申報房地合一稅，代書
30 王筱萱明確肯認，並說明該申報不包含在代書代辦事項內，
31 交屋以後方須申報等情，業經本院當庭勘驗簽約經過之錄影

01 畫面無訛，此有勘驗筆錄附卷可稽（本院卷第124至125
02 頁）。且原告與郭心淳所簽立之買賣契約上明確記載「賣方
03 應於產權登記完畢日30日內檢附相關文件向國稅局申報房地
04 合一稅。」等語，有買賣契約附卷可參（橋司調卷第27
05 頁），堪認兩造於簽訂系爭房地買賣契約時，代書王筱萱及
06 柳小叢已向原告、邱大權及原告訴訟代理人說明過戶後尚須
07 申報房地合一稅之事宜。準此，柳小叢於系爭房地買賣契約
08 簽訂前，已與原告訴訟代理人論及房地合一稅申報之服務費
09 相關收費，其後原告與郭心淳於111年2月19日簽訂買賣契約
10 時，代書王筱萱及柳小叢均已告知出賣者負有房地合一稅申
11 報義務，自難認柳小叢有何故意或過失未告知房地合一稅繳
12 納之情。

13 (三)再者，觀諸系爭委託銷售契約第7條約定（審消卷第105至10
14 6頁），係規範被告受原告委任及居間銷售系爭房地買賣應
15 履行之契約義務，並無約定被告就原告負有主動為原告計算
16 系爭房地何時出售方可使用較優惠稅率或房地合一稅金額之
17 義務，亦難認主動為賣方節稅，為系爭委託銷售契約之義
18 務。況且，迄簽訂買賣契約時，柳小叢尚不知系爭房地購入
19 價格，自難要求柳小叢精確計算系爭房地課徵房地合一稅之
20 金額。原告主張被告違反系爭委託銷售契約之注意義務，難
21 認有據。

22 (四)至原告主張被告有違反消費者保護法第7條第1項等語，然依
23 系爭委託銷售契約之約定，被告本無為原告節稅、尋找系爭
24 房地出售最優惠稅率、計算房地合一稅金額之義務，已於前
25 述，系爭房地買賣交易衍生之房地合一稅應由原告自行檢
26 視、申報及繳納，並未在委任被告處理事務之範圍內，則被
27 告既未受委任處理房地合一稅申報事宜，就原告應適用何稅
28 率及自行申報等節，自不負有注意義務，被告所為，自難認
29 有何違反消費者保護法第7條第1項之情。亦即被告並未有何
30 違反調查報告義務、忠實義務及善良管理人之注意義務，原
31 告縱因房地合一稅之申報事宜受有損害，亦難認係因被告故

01 意或過失所致，而應對原告負何責任。

02 (五)另原告請求調閱交屋錄影畫面，以證明代書助理協助交屋時
03 始告知辦理房地合一稅，惟此係買賣契約成立後交屋始發生
04 之事證，本院認簽訂買賣契約當時或之前，與被告有無告知
05 繳納房地合一稅事宜較無關聯性，核無調查之必要，附此敘
06 明。

07 六、綜上所述，於簽立系爭買賣契約前及簽立當時，柳小叢已說
08 明系爭房地買賣需繳納房地合一稅一事，且被告並未受原告
09 委任處理房地合一稅申報事宜，亦無為原告主動查詢、提供
10 節稅服務之義務，自難認被告有何故意或過失之情。從而，
11 原告依消費者保護法第7條第1項、第51條、民法第184條第1
12 項後段、第188條第1項、第535條、第544條、第227條第1項
13 規定，請求被告連帶給付920,000元，為無理由，應予駁
14 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
15 併予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
17 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
20 民事第二庭 法 官 蔡牧珏

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
25 書記官 許婉真