

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度消字第2號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

原告 陳香
訴訟代理人 吳明益律師
複代理人 彭鈞律師
被告 誠一不動產企業社

法定代理人 高惠玲

被告 林蔣碧蓮

上二人共同

訴訟代理人 簡燦賢律師
簡雯琚律師

被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

訴訟代理人 連根佑

被告 鴻運通股份有限公司

法定代理人 劉炳耀

訴訟代理人 楊凱翔

複代理人 邱瑞文

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為出售坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地，經由被告誠一不動產企業社（下稱誠一不動產）與訴外人楊○文成立買賣契約，被告林蔣碧蓮即誠一不動產負責與原告

01 接洽業務之人。原告經林蔣碧蓮告知，本案土地買方出價新
02 臺幣（下同）550萬元，土地增值219萬元，需課徵土地增值
03 稅約50萬元，而原告出售本案土地總獲利為150萬元，低於
04 土地增值總額，故不需繳納房地合一稅，原告基於信任林蔣
05 碧蓮之專業，同意以此價格與楊凱文成立買賣契約，然原告
06 出售本案土地後，除繳納499,296元之土地增值稅外，財政
07 部國稅局另通知原告應繳納房地合一稅267,296元，林蔣碧
08 蓮反推拖係國稅局計算有誤，致使原告必須另外繳納房地合
09 一稅，林蔣碧蓮之行為已有過失，其對於原告造成之損害應
10 負賠償之責，誠一不動產經由被告鴻運通股份有限公司（下
11 稱鴻運通公司）取得被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱
12 永慶房屋）之授權得使用「永慶不動產」經營仲介業務，誠
13 一不動產、永慶房屋、鴻運通公司應與林蔣碧蓮負連帶賠償
14 責任；又被告誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司身為企業
15 經營者造成原告損害，得請求一倍之懲罰性違約金。爰依民
16 法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保
17 護法第7、51條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明（本院
18 卷第409頁）：（一）被告林蔣碧蓮、誠一不動產、永慶房屋、
19 鴻運通公司應連帶給付原告267,296元，及自民事追加訴訟
20 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
21 利息；（二）被告誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司應連帶給
22 付原告267,296元，及自民事追加訴訟狀繕本送達被告翌日
23 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

24 二、被告答辯

25 （一）被告林蔣碧蓮、誠一不動產則以：本案土地買賣契約於112
26 年8月23日簽訂，原告提出之113年3月6日LINE對話紀錄內
27 容、林蔣碧蓮手寫文件內容均係買賣契約簽訂數月後，林蔣
28 碧蓮經原告詢問房地合一稅之疑義，立於售後服務客戶之立
29 場，希能盡力設法協助解決原告遭遇之問題，方與原告進行
30 討論、協助試算，僅是為了協助原告向國稅局申訴與爭取，

01 並非代表林蔣碧蓮在簽約前向原告保證無房地合一稅，另觀
02 諸林蔣碧蓮與訴外人于○華之LINE對話紀錄，于○華請林蔣
03 碧蓮確認是否不會課徵房地合一稅時，林蔣碧蓮非但未向其
04 確認或保證，反而是清楚對其告知還是有遭課稅之可能，直
05 至簽約後的8月26日，于○華尚有向林蔣碧蓮表達希望能將
06 房地合一稅的稅率自35%降到20%，若原告主觀上認為無房
07 地合一稅，應無庸考量稅率問題，林蔣碧蓮並無如原告主張
08 保證無課徵房地合一稅之行為，其處理委任事務並無過失，
09 原告請求林蔣碧蓮、誠一不動產連帶賠償暨請求誠一不動產
10 賠償懲罰性違約金均無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告
11 之訴駁回。

12 (二)被告永慶房屋則以：本案土地買賣契約書是經由誠一不動產
13 居間仲介，全然與永慶房屋無涉，誠一不動產亦非永慶房屋
14 之加盟店，林蔣碧蓮更不是受雇於永慶房屋，永慶房屋未提
15 供任何服務給原告，原告請求永慶房屋負連帶賠償責任與懲
16 罰性違約金，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
17 駁回。

18 (三)被告鴻運通公司則以：誠一不動產僅係加入鴻運通公司成立
19 之「永慶不動產」經紀服務體系的加盟店，並得使用商標，
20 然每一加盟店為獨立經營之個體，鴻運通公司對於誠一不動
21 產經營事項並無干涉監督之權限，林蔣碧蓮更非鴻運通公司
22 之受僱人，另永慶房屋僅授權鴻運通公司使用商標，並無其
23 他指揮監督之權利，原告主張鴻運通公司應負連帶賠償責任
24 與懲罰性違約金，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告
25 之訴駁回。

26 三、本院之判斷

27 (一)民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
28 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
29 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
30 駁回原告之請求。若原告於其所主張之起訴原因，不能為相

01 當之證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證者，則當
02 然駁回原告之請求。

03 (二)原告依照民法第544條之規定請求被告賠償，為無理由

04 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
05 方允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之
06 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，
07 應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過
08 失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠
09 償之責，民法第528條、第535條、第544條分別定有明
10 文。依上開規定可知，受任人於受委任處理事務範圍內負
11 有注意義務，倘處理委任事務而有過失，並致委任人受有
12 損害，應對委任人負損害賠償責任，惟倘未受委任，雙方
13 就未受委任之事務無契約關係存在，自無注意義務可言。

14 2.原告主張誠一不動產、林蔣碧蓮受任處理本案土地買賣契
15 約，林蔣碧蓮保證無需繳納房地合一稅，致原告受有損害
16 等語，為被告所否認，應由原告負舉證責任。經查，原告
17 固提出財政部北區國稅局113年3月6日個人房屋土地交易
18 所得稅申報核定通知書，應補稅額267,296元（本院卷第
19 107頁）、林蔣碧蓮於113年3月6日傳送之LINE對話紀錄
20 「這個解釋很奇怪？為什麼土地增值稅要從82年課，漲價
21 總數額卻不認定，82年到109年間的漲價數額被政府吃掉
22 了嗎？」（本院卷第47頁）、林蔣碧蓮於113年3月10日手
23 寫文件（本院卷第111頁），然僅能證明財政部北區國稅
24 局於113年3月6日核定原告於本案土地交易後須補納房地
25 合一稅267,296元，林蔣碧蓮經原告告知此事後提出疑問
26 等情為真，並不能據此推認林蔣碧蓮有何保證本案土地買
27 賣後無需課徵稅金，亦無法認定林蔣碧蓮受委任出售本案
28 土地時有何協助確認、計算繳納稅金多寡之義務。

29 3.本案買賣契約由于○華代理原告簽署等情，有買賣契約書
30 在卷可參（本院卷第31頁），堪信于○華對於本案土地買

01 賣過程細節均了解並有決策權。依照被告提出于○華與被
02 告林蔣碧蓮之對話紀錄，于○華於112年8月15日提及「你
03 必須要確認，課50萬的增值稅，就不能再課35%的房地合
04 一稅，不然，東扣西扣，我沒賺到錢，那就留著收租金，
05 不賣了」，林蔣碧蓮回應「增值稅是可以做費用 還有代
06 書 仲介全部扣掉如果有賺還是會課房地合一稅 你看還有
07 沒有收據發票可以抵的」，于○華於112年8月18日再提及
08 「我有去找水電，他說可以開高一點的估價單，請問，估
09 價單就可以報嗎？發票不可能開四年前的日期啊！」林蔣
10 碧蓮回應「估價單不行喔」（本院卷第173至177頁），堪
11 信于○華應已了解本案土地買賣後仍有可能課徵房地合一
12 稅，且需要以其他費用扣抵始可能免除。于○華再於112
13 年8月26日（即本案土地買賣契約簽訂後）提及「我和代
14 書溝通過了，如果能拖點時間，稅金從35%降為20%，對
15 我最有利，妳認為呢？」（本院卷第205頁），更可認于
16 ○華於簽約時即已清楚知悉本案土地買賣後須課徵35%的
17 房地合一稅，則原告主張林蔣碧蓮保證不會課徵房地合一
18 稅云云，實屬無據。

19 4.至原告聲請通知于○華到庭作證，本院審酌原告不爭執被
20 告提出于○華與林蔣碧蓮LINE對話紀錄之真實性（本院卷
21 第410頁），而于○華在對話紀錄內已清楚表達知悉課徵
22 房地合一稅之可能，並無再為證人之必要。

23 5.綜上，原告無法舉證林蔣碧蓮有何違反注意義務之行為與
24 其經國稅局補課稅金之因果關係，其依民法第544條之規
25 定請求林蔣碧蓮賠償損害，即無理由。

26 (三)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消保法第7條第
27 1項、第3項前段及第51條規定，請求其餘被告負連帶損害賠
28 償責任及給付懲罰性違約金，均無理由：

29 1.按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
30 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償

01 責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項固有明文。次
02 按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，
03 於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品
04 或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。
05 企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人
06 時，應負連帶賠償責任；依本法所提之訴訟，因企業經營
07 者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲
08 罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下
09 之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍
10 以下之懲罰性賠償金，消保法第7條第1項、第3項前段及
11 第51條亦有規定。

12 2.然查，原告經國稅局補課稅金之處分，原告無法證明林蔣
13 碧蓮有何保證毋庸課予稅金之違反注意義務行為，且與林
14 蔣碧蓮受僱於誠一不動產提供之不動產經紀服務無涉，再
15 林蔣碧蓮並非受僱於永慶房屋、鴻運通公司之經紀人員，
16 此外，原告未舉證林蔣碧蓮、誠一不動產、永慶房屋、鴻
17 運通公司有何為原告節稅、尋找本案土地出售最優惠稅
18 率、計算房地合一稅金額之義務，本案土地買賣交易衍生
19 之房地合一稅應由原告自行檢視、申報及繳納，被告就原
20 告應適用何稅率及自行申報等節，自不負有注意義務，則
21 原告所受之任何損害，均與被告無涉。揆諸上開說明，原
22 告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消保法第7條第
23 1項、第3項前段及第51條規定，請求被告負連帶損害賠償
24 責任及給付懲罰性違約金，均無理由。

25 四、綜上所述，原告依民法第544條、不動產經紀業管理條例第
26 26條第2項、消費者保護法第7、51條等規定，請求如訴之聲
27 明所示，均為無理由，應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
29 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日
02 民事第二庭 法 官 邱韻如

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納
07 上訴裁判費）。

08 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 5 日
10 書記官 蔡承芳