

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度消上易字第1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

上訴人 陳香
訴訟代理人 鄭敦宇律師
被上訴人 林蔣碧蓮
 誠一不動產企業社

法定代理人 高惠玲
共 同
訴訟代理人 簡燦賢律師
 簡雯琚律師
被上訴人 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
被上訴人 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
上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年6月5日臺灣花蓮地方法院113年度消字第2號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為出售花蓮縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)，經由被上訴人誠一不動產企業社(下稱誠一不動產)及其職員即被上訴人林蔣碧蓮與訴外人楊凱文洽談，據林蔣碧蓮告知，買方出價新臺幣(下同)550萬元，土地增值219萬元，需課徵土地增值稅約50萬元，伊出售土

01 地獲利150萬元，低於土地增值總額，不需繳納房地合一
02 稅，伊信任林蔣碧蓮，即與楊凱文成立買賣契約，然伊出售
03 系爭土地後，除繳納499,296元土地增值稅外，經財政部國
04 稅局通知應再繳納房地合一稅267,296元，林蔣碧蓮違背受
05 任及居間義務，致伊受有繳納房地合一稅之損害。誠一不動
06 產經由被上訴人鴻運通股份有限公司（下稱鴻運通公司）取
07 得被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之
08 授權使用「永慶不動產」經營仲介業務，誠一不動產、永慶
09 房屋、鴻運通公司應與林蔣碧蓮負連帶賠償責任；又誠一不
10 動產、永慶房屋、鴻運通公司為企業經營者，伊得另請求損
11 害額一倍之懲罰性賠償等語。爰依民法第544條、不動產經
12 紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條、第51條，
13 求為命林蔣碧蓮、誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司連帶
14 給付267,296元；誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司連帶
15 給付267,296元，及均自民事追加訴訟狀繕本送達被告翌日
16 起至清償日止，按年息百分之5計算利息之判決。原審判決
17 上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。
18 (二)林蔣碧蓮、誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司應連帶給
19 付267,296元；誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司應連帶
20 再給付267,296元，及均自114年3月15日起至清償日止，按
21 年息百分之5計算之利息。

22 二、被上訴人則以：上訴人提出之113年3月6日LINE對話紀錄、
23 林蔣碧蓮手寫文件內容，均係於買賣契約簽訂數月後，林蔣
24 碧蓮並未在簽約前向其保證無房地合一稅。又依林蔣碧蓮與
25 上訴人之夫即訴外人甲○○之LINE對話紀錄，簽約後之8月2
26 6日，甲○○尚有向林蔣碧蓮表達希望能將房地合一稅的稅
27 率自35%降到20%，林蔣碧蓮處理委任、居間事務並無過失；
28 誠一不動產非永慶房屋之加盟店，永慶房屋未提供上訴人服
29 務；誠一不動產係加入鴻運通公司「永慶不動產」經紀服務
30 體系之加盟店，使用商標，鴻運通公司對誠一不動產無監督
31 權，林蔣碧蓮亦非永慶房屋或鴻運通公司之受僱人，永慶房

01 屋僅授權使用商標，對林蔣碧蓮無選任監督權等語，資為抗
02 辯。並聲明：上訴駁回。

03 三、不爭執事項：

04 上訴人於112年8月23日經誠一不動產居間仲介，以550萬元
05 出售系爭土地予楊凱文，經財政部北區國稅局113年3月6日
06 核定上訴人應繳納土地交易所得稅267,296元。

07 四、本院判斷：

08 上訴人主張林蔣碧蓮未善盡注意義務，提供錯誤資訊或隱匿
09 資訊使其受有多繳267,296元稅金之損害，誠一不動產、永
10 慶房屋、鴻運通公司除應與林蔣碧蓮連帶賠償該損害外，應
11 另依消費者保護法第7條、第51條規定再連帶賠償267,296元
12 等語，為被上訴人否認，並以林蔣碧蓮並未提供錯誤資訊等
13 語置辯。經查：

14 (一)上訴人主張林蔣碧蓮於其出售系爭土地前提供不實資訊致其
15 受有損害，依民事訴訟法第277條本文規定，即應就上開有
16 利於己之事實為舉證。又依上訴人所提與楊凱文買賣系爭土
17 地之買賣契約，上訴人係於112年8月23日委由其夫甲○○簽
18 立(原審卷第250頁)，依上契約之記載，足認系爭土地之買
19 賣，甲○○為主要接洽之人，上訴人即應舉證證明林蔣碧蓮
20 有於112年8月23日前提供甲○○或上訴人錯誤資訊，或隱匿
21 可能應繳納房地合一稅之事實。

22 (二)依上訴人提出甲○○與林蔣碧蓮之對話紀錄，112年8月15日
23 甲○○傳訊息：「美女，早上好，昨天和黃錦耀吃晚餐時，
24 他建議，8000元賣掉就算了，省的煩惱頭痛，但是，妳必需
25 要確認，課50萬的增值稅，就不能再課35萬的房地合一稅，
26 不然，東扣西扣，我沒賺到錢，那就留著收租金，不賣
27 了，」，惟林蔣碧蓮回覆：「好的 今天我會確認」、「增
28 稅是可以做費用 還有代書仲介全部扣掉如果有賺還是會課
29 房地合一稅你看還有沒有收據發票可以抵的」(原審卷第173
30 頁)，並未明確向甲○○表示上訴人出售系爭土地可以不用
31 繳納房地合一稅。另同年月19日甲○○傳訊息：「美女，下

01 午好，我另外請教投資客，他說租期到後房子拆掉，就可省
02 增值稅，大約可賺80萬，如繳增值稅，大約只有50萬，所以
03 關鍵是，買方要房子就加一點，不要房子最好，妳認為
04 呢？」(原審卷第183頁)，內容僅為向林蔣碧蓮詢問是否出售
05 系爭土地，並無請林蔣碧蓮確認是否不用繳納房地合一稅，
06 林蔣碧蓮亦未以文字提供任何的建議。上述甲○○與林蔣碧
07 蓮間之對話，並無法認定林蔣碧蓮曾向上訴人或甲○○表示
08 上訴人出售系爭土地不需要繳納房地合一稅，林蔣碧蓮反而
09 明確表示「如果有賺還是會課房地合一稅」。足認林蔣碧蓮
10 並未保證系爭土地出售後，並無房地合一稅，亦無法認定林
11 蔣碧蓮未善盡受任人、居間人之善良管理人注意義務，而有
12 違內政部89年5月19日台內地字第1080265601函示不動產說
13 明書應記載「應納稅費項目」(本院卷第81-83頁)之情。

14 (三)上訴人雖提出申報表及試算表(原審卷第39-41頁；第93-105
15 頁)，主張係林蔣碧蓮於112年8月23日所提供(本院卷第255-
16 257頁)，但其上並未記載提供日期，且查無甲○○於簽立系
17 爭土地買賣契約前，曾以通訊軟體要求林蔣碧蓮提供，並經
18 林蔣碧蓮應允之其它佐證，縱網路申報單上有房地合一稅
19 (原審卷第39頁)之記載，但其所載申報日期為112年11月2
20 日，明顯在系爭土地出售之後，且與上訴人主張係林蔣碧蓮
21 於簽訂買賣契約同日所提供不符；又試算表，雖亦有土地增
22 值稅、房地合一稅(原審卷第93、101頁)之記載，但因無日
23 期記載，無法認定係林蔣碧蓮於簽約前所提供，上訴人並因
24 該申報表出售系爭土地，而受有267,296元稅金之損害。

25 (四)上訴人另提之113年3月6日核定繳款書(原審卷第43頁)，係
26 在買賣數月之後，其上縱有手寫字樣，亦無法認定係林蔣碧
27 蓮於112年8月23日前所提供。另上訴人所提林蔣碧蓮之113
28 年3月6日、8日對話紀錄，林蔣碧蓮雖曾表示「這個解釋很
29 奇怪，為什麼土地增值稅要從82年課，漲價總數額卻不認
30 定，82年到109年間的漲價數額被政府吃掉了嗎？惠珍說晚
31 點回來會了解看，明天我也會跟我們店長討論是怎麼回事」

01 (原審卷第217頁)、「大哥我這兩天也都睡不好，不知道為
02 什麼我跟代書用財政部的網站算的，國稅局不認定，下禮拜
03 我會再去國稅局了解。」(原審卷第211頁)，惟林蔣碧蓮於
04 同年月11日，明白向甲○○表示：「大哥您可能忘了，當初
05 我有說過增值稅扣掉如果有賺錢，政府還是會課房地合一
06 稅。8/23簽完約，三天之後8/26，您還問我稅金能不能從3
07 5%降到20%，我出差回來之後，再把試算公式拿出來再算一
08 次，以為可以省到稅，那時我們還在遠東百貨開心的吃便
09 當，簽約時，我並沒有誘導你簽，我現在也是盡量想辦法能
10 不能幫你省稅。」，甲○○則回覆：「好吧，我知道妳的想法，那我也沒話說」(原審卷第235頁)，上開對話紀錄均發
11 生於系爭土地交易後，且甲○○於林蔣碧蓮表示於出售系爭
12 土地前曾向其說明有賺錢會課房地合一稅時，表示沒有話
13 說，足認林蔣碧蓮未曾於交易前向甲○○保證無房地合一
14 稅，並誤導上訴人簽約。

15
16 (五)上訴人又提出甲○○手寫資料主張林蔣碧蓮曾保證免稅(原
17 審卷第111頁)，但甲○○手寫日期為113年3月10日，係在系
18 爭土地出售之後，且與林蔣碧蓮於112年8月15日回覆：「增
19 稅是可以做費用還有代書仲介全部扣掉如果有賺還是會課房
20 地合一稅你看還有沒有收據發票可以抵的」(原審卷第173
21 頁)、113年3月11日，林蔣碧蓮明白向甲○○表示：「大哥
22 您可能忘了，當初我有說過增值稅扣掉如果有賺錢，政府還
23 是會課房地合一稅。」(原審卷第235頁)不符，審酌甲○○
24 並未否認林蔣碧蓮上述曾告知房地合一稅之紀錄，自無法依
25 出售系爭土地後甲○○手寫之記載，認定林蔣碧蓮於系爭土
26 地出售前，曾向其陳稱無房地合一稅，並有不實告知或隱匿
27 房地合一稅負擔之情，上訴人主張林蔣碧蓮應就其所繳納之
28 房地合一稅負賠償責任，並不可採。

29 (六)另不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條
30 第1項、第3項前段、第51條、民法第571條等規定，企業經
31 營者之賠償責任，係以其所屬職員對消費者有應負賠償責任

01 為前提。查，林蔣碧蓮並無上訴人所指應負之賠償責任，已
02 如前(一)至(五)所述，則上訴人依上述規定，請求誠一不動產、
03 永慶房屋、鴻運通公司連帶賠償及給付1倍懲罰性賠償金，
04 亦無可採。

05 五、綜上，上訴人依民法第544條、第571條、不動產經紀業管理
06 條例第26條第2項、消費者保護法第7條、第51條等規定，請
07 求林蔣碧蓮、誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司連帶給付
08 267,296元；誠一不動產、永慶房屋、鴻運通公司連帶再給
09 付267,296元，及均自114年3月15日起至清償日止，按年息
10 百分之5計算之利息，均無理由，不應准許。原審為上訴人
11 敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
12 棄改判，為無理由，應予駁回。

13 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌
14 後不影響判決結果，故不逐一說明。

15 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
17 民事第一庭審判長法官 劉雪惠
18 法官 林恒祺
19 法官 詹駿鴻

20 以上正本係照原本作成。

21 本件不得上訴。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
23 書記官 黃慧中