

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1519號

原告 華章興

訴訟代理人 華麗

被告 愛家不動產經紀股份有限公司

法定代理人 謝德亮

被告 陳三濠

訴訟代理人 謝德亮

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告愛家不動產經紀股份有限公司與被告陳三濠應連帶給付原告新臺幣1,200,000元，及自民國113年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣400,000元供擔保後，得假執行。但被告愛家不動產經紀股份有限公司與被告陳三濠如以新台幣1,200,000元為原告供擔保後，得免假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊委任女兒華麗（下逕稱華麗）處理新北市○○區○○○街00巷0號12樓之3房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地）出售事宜，華麗遂委託被告愛家不動產經紀股份有限公司（下分稱愛家不動產）代為處理銷售事宜，愛家不動產由被告陳三濠（下分稱愛家不動產、陳三濠，合稱被告）處理本件銷售事宜，並簽立專任委託銷售契約書，嗣由被告尋找買方，並將系爭房屋售出。被告向原告收取高額服務費用，自應瞭解出售系爭房

01 地適用自用住宅稅率之條件，且應向原告或華麗據實詳述。
02 又被告明知系爭房屋1年內有出租之事實，無法適用自用住
03 宅優惠稅率，竟未提醒告知原告或華麗，致原告無法另行考
04 慮出售系爭房地之適當時間或價額。原告原得於系爭房地租
05 賃事實結束後1年再予出售，僅需繳交新臺幣（下同）51萬
06 元稅金，然因被告未盡說明義務，致原告僅能按一般稅率繳
07 交增值稅171萬元稅金，受有1,200,000元之損失。又出售之
08 不動產適用一般稅率或自用住宅優惠稅率之稅費金額差距甚
09 遠，自應屬不動產經紀管理業之注意義務範圍內，被告顯未
10 盡善良管理人之注意義務，爰依委託銷售契約債務不履行法
11 律關係及民法第567條第2項、第544條、不動產經紀管理條
12 例第26條第1項、第2項、第184條第1項、第2項規定提起本
13 訴等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,200,000元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
15 息。(二)原告願供擔保，請准對被告宣告假執行。

16 二、被告則以：伊於民國111年9月24日受原告代理人華麗委託銷
17 售系爭房地，並簽署專任委託銷售契約書。當時因華麗告知
18 有出租事實，伊即表明系爭房地依土地稅法不屬於自用住宅
19 用地，華麗回覆系爭房屋所有人已辦竣戶籍登記，且自身熟
20 知稅法，不用擔心並自有計算。待前承租人騰空遷讓系爭房
21 屋後，伊於112年11月16日清楚告知華麗土地增值稅之自用
22 稅率與一般稅率之差異，並提供載有「正確稅費以稅捐機關
23 核算為準」等字樣之土地增值稅概算表，兩造於112年11月1
24 8日又簽署專任委託銷售契約書。伊接受原告委託期間，多
25 次向華麗溝通稅費及其他交易相關費用等細節，於簽署系爭
26 房地買賣契約書前，亦再三與華麗確認系爭房屋是否有出租
27 事實，並多次強調將影響繳納之稅額，華麗皆表示已知悉，
28 並於不動產買賣契約書中自訴系爭房屋無出租情形，伊遂按
29 華麗所陳委託代書以自用住宅稅率申報土地增值稅。詎料，
30 稅捐稽徵機關於112年12月25日通知系爭房屋地址有不明人
31 士入籍。經查入籍者為系爭房屋前承租人之母親，國稅局因

而判定系爭房屋自原告持有到售出無自住事實，未符合土地
增值稅自用住宅之優惠規定，華麗則仍然決定完成已談妥之
房屋交易並點交系爭房屋。綜上所述，伊多次向華麗確認系
爭房屋所有權人之權益，並提供稅費相關書面文件，華麗亦
知悉且同意稅率及應負稅額應依稅徵機關審定為準，伊於委
託銷售契約精神與銷售流程並無失誤，原告主張無理由等語
置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張華麗曾代理人原告於111年9月24日委託被告銷售系
爭房地，並簽立專任委託銷售契約書。嗣因系爭房屋有出租
事實，於華麗解決系爭房屋出租事宜後，再於112年11月18
日與陳三濠簽訂委託銷售契約內容變更同意書，華麗並於契
約書中其他變更內容記載底價不含增值稅、不含服務費等文
字，而華麗係於112年7月13日與承租人成立和解，收回系爭
房屋之事實，亦有原告提出之專任委託銷售契約書、委託銷
售契約變更內容同意書及被告提出之和解筆錄附卷可稽（見
本院卷第23至35頁、第105至107頁），堪信屬實。另陳三濠
就其知悉爭房屋於出售前有租賃之事實且承租人係於112年9
月30日前後將系爭房屋返還原告及原告已將戶籍遷入系爭房
屋，並欲使用自用住宅稅率計算繳納增值稅之事實，並不爭
執，應堪認定屬實。

(二)系爭房屋因承租人之家人設戶籍於系爭房屋，致新北市政府
稅捐稽徵處林口分處以該址有非原告及其家人之人2人於107
年5月2日至112年10月16日止設籍，且依原告提供房屋租約
及本院112年訴1040字第04817號函所示認系爭房屋原有租賃
契約存在並於112年2月4日終止乙節，亦有新北市政府稅捐
稽徵處林口分處函在卷可稽（見本院卷第349至350頁）。原
告因不符合增值稅適用自用住宅用地規定，必須繳納171萬
元，而非適用自用住宅用地繳納51萬元之事實，堪信為真。

(三)被告辯以有告知原告增值稅如欲適用自用住宅用地需自用1

01 年即出售前1年不能出租或營業等語，並提出土地增值稅概
02 算表為憑（見本院卷第115頁），觀之該土地增值稅概算表
03 其上確有記載：「本概算表僅供參考，正確稅費以稅捐稽徵
04 機關核算為準/ 一生一次/... 3.自用一年（出售前1年不能
05 出租或營業」等語，惟原告主張被告迄未提供土地增值稅概
06 算表，被告亦不曾告知增值稅適用自用住宅稅率必須出售前
07 一年不能出租或不能有非原告及原告家人設籍之情形，並提
08 出與被告間簽訂之契約及不動產買賣契約書（見本院卷第42
09 5至465頁），則依被告提出之文書內容，果若被告代為銷售
10 房地，即會提供委託人土地增值稅概算表，或告知增值稅適
11 用自用住宅稅率必須出售前一年不能出租或不能有非原告及
12 原告家人設籍之情形。故被告於本件代為銷售系爭房地，如
13 未提供該土地增值稅概算表予原告，未告知原告需自用一年
14 （出售前1年不能出租或營業），則可認有債務不履行之情
15 形。

16 (四)經查：本院勘驗原告提出之不動產買賣契約書、專任委託銷
17 售契約書，並無被告向本院提出之土地增值稅概算表之附件
18 （見本院卷第423至465頁），被告復辯以曾多次以LINE傳送
19 該土地增值稅概算表予華麗，惟觀之陳三濠與華麗間對話內
20 容，僅有無關於適用自用住宅稅率之條件說明欄之土地增值
21 稅概算表，有原告提出其手機供本院勘驗華麗與陳三濠間LI
22 NE對話內容可參（見本院卷第245至309頁），再佐以陳三濠
23 向原告傳送：「國稅局核與不核，他去查戶口，這過去我們
24 聽都沒聽過」；華麗回以：「我完全不知道前一年不能租
25 人」；陳三濠再傳送：「教育系統我翻了信義和住商與永慶
26 都沒有」、「你完全不知道前一年不能租人」；華麗回以：
27 「不然我會等到4月合約到期後」；陳三濠回以：「你完全
28 不知道什麼叫自用住宅」；華麗再回以：「我又不專業我為
29 什麼會知道」；陳三濠則又回傳：「你現在是說我沒提醒你
30 戶口的事」、「還是說我沒跟你說前一年不能出租事實的
31 事」、「這兩件事完全不同」，華麗回傳：「都有」；陳三

01 濠回傳；「戶口的事，沒有任何系統有教育。…」、「這句
02 話你說出口了，我明天去說服店長都是我的失誤」（見本院
03 卷第201至203頁），可徵陳三濠確實沒有告知原告或華麗關
04 於增值稅適用自用住宅用地之條件為需自用1年（出售前1年
05 不能出租或營業）之事實。

06 (五)按民法第227條規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完
07 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
08 其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得
09 請求賠償。則民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人
10 向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而
11 言（最高法院101年度台上字第號1159號判決意旨可參）。
12 又按受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。
13 兩造間專任委託契約第7條亦有明定。末按經營仲介業務者
14 經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
15 託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動
16 產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範
17 之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
18 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
19 疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
20 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規
21 定。不動產經紀業管理條例第24條之2分別定有明文。本件
22 被告辯稱有提供土地增值稅概算表予原告或華麗，並已多次
23 告知增值稅適用自用住宅用地之條件為需自用1年（出售前1
24 年不能出租或營業），可見被告於不動產經紀交易習慣，需
25 告知委託之出賣人關於增值稅適用自用住宅用地稅率之條件
26 為需自用1年（出售前1年不能出租或營業），陳三濠迄未告
27 知原告及華麗，致其因系爭房屋於出售前1年有出租之事
28 實，而不能使用關於自用住宅用地稅率計算增值稅而繳納依
29 一般稅率計算之171萬元，多支出120萬元受有損害，原告所
30 受120萬元損害，原可因被告告知關於增值稅適用自用住宅
31 用地之條件為需自用1年（出售前1年不能出租或營業），而

01 於租期屆滿1年後再出售系爭房地，原告所受120萬元之損害
02 係陳三濠債務不履行之不完全給付所致，應堪認定。

03 (六)被告復辯以簽訂系爭房地買賣契約時，代書即地政士有告知
04 華麗適用自用住宅稅率之條件，原告可以當場終止系爭房地
05 買賣云云，經查：證人游文宜證稱：伊經辦本件買賣契約，
06 契約書是制式內容，手寫部分是伊寫的。代書是簽約當天才
07 會遇到買賣雙方，簽約之前不會跟買賣雙方接觸，伊到場只
08 負責簽約，簽約之前就系爭房子有無出租，有無人設籍，愛
09 家公司是如何向原告說明的事情伊不知道，從簽約開始，雙
10 方會簽立不動產說明書，仲介應告知事項會在裡面，也會請
11 雙方看，就是仲介的產調，代書會告知雙方合約內容，討論
12 完就會報告合約內容，流程討論時，自用跟一般的稅單，時
13 間會差比較久，所以討論時，會詢問賣方要用自用稅率還是一
14 般稅率，簽約時就會約定，伊只會問賣方要自用還是一
15 般，如果賣方說自用，會跟他說會以自用申報，但如果稅捐
16 審核不過，還是會以一般申報，因為簽約當日不知道真實情
17 況是否符合。簽約當下沒有討論過這個問題等語（見本院卷
18 第377至380頁）。可見原告於簽約當時亦不知增值稅依自用
19 住宅用地稅率計算之條件為需自用1年（出售前1年不能出租
20 或營業），則系爭房地買賣契約已簽訂完畢，原告或華麗自
21 不能以增值稅不能使用自用住宅用地辦理而毀約，被告辯稱
22 原告知悉不能適用自用住宅用地稅率辦理後仍然決定完成已
23 談妥之房屋交易云云，亦難為有利於被告之認定。

24 (七)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
25 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
26 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
27 7條第1項定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷
28 業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經
29 紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第26條第2
30 項定有明文。陳三濠有違反調查增值稅自用住宅稅率義務及
31 據實報告義務之情，業經本院認定如上，原告依債務不履行

01 之法律關係及依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求陳
02 三濠及愛家不動產連帶給付原告12,000,000元，核屬有
03 據。

04 (九)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
08 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
09 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
10 利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
11 條分別定有明文。本件原告損害賠償之請求為未確定期限之
12 債務，原告依法應為催告，被告始負遲延責任，而應給付法
13 定遲延利息。查原告以起訴請求被告給付而送達訴狀，與催
14 告有同一之效力，惟原告並未向本院提出起訴狀繕本送達時
15 間，而被告最遲於本院113年6月19日送達庭期通知予愛家不
16 動產、陳三濠（見本院卷第71頁、第73頁）已知悉原告催告
17 其等負連帶損害賠償責任，故依前開規定，原告併請求自11
18 3年6月19日翌日即同年月20日起至清償日止，按週年利率5%
19 計算之利息，亦屬有據。

20 四、綜上所述，原告依專任委託契約第7條、民法第227條第1、2
21 項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告連帶
22 給付1,200,000元，及自113年6月20日起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原告另主張
24 不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第184條第1項、
25 第2項規定之請求權基礎，乃以單一聲明，請求為同一之判
26 決，屬訴之客觀重疊合併，本院認原告依專任委託契約第7
27 條、民法第227條第1、2項、不動產經紀業管理條例第26條
28 第1項、第2項規定之請求有理由，其餘請求權基礎縱經審
29 酌，無更為有利於原告之判斷，無庸再予論究。兩造均陳明
30 供擔保假執行及免假執行，爰酌定擔保併宣告之。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日
05 民事第一庭 法 官 朱慧真

06 以上正本係照原本作成

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 21 日
10 書記官 劉芷寧