

臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第203號

原告 許信誠
被告 家事達不動產有限公司

法定代理人 楊博舜

被告 田峰瑜

共同

訴訟代理人 蔡采薇律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年3月30日辯論終結，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

壹、程序事項：

被告經合法通知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准依同法第385條第1項前段規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告原所有同社區門牌號碼新竹市○○路000號地下三層之26、新竹市○○路000號地下四層之2兩間套房（下分別簡稱B3、B4房產），原告就B3房產於民國（下同）112年5月10日與被告家事達不動產有限公司（下稱家事達公司）簽立專任委託銷售契約書及變更同意書（下合簡稱B3房產委銷契約），委託期間自112年5月10日至112年7月10日，嗣於112年7月9日另就B4房產與被告家事達公司簽立專任委託銷售契約書及變更同意書（下合簡稱B4房產委銷契約），委託期間自112年7月9日至112年8月15日，被告家事達公司就前開兩件委託案件之承辦人均為被告田峰瑜。嗣經被告仲介下原告於112年8月13日就B4房產與訴外人簡駿騏簽立不動

01 產買賣契約書（下稱B4房產買賣契約），於出售前原告曾主
02 動向被告田峰瑜詢問需繳納哪些稅項，其僅回覆要繳納房屋
03 稅、地價稅等基本小額稅項，卻未揭露最關鍵交易重要資訊
04 的房地合一稅。查原告就B3房產於114年1月即持有滿6年即
05 可依法可享有400萬元免稅額及20%之房地合一稅率，然B4
06 房產於斯時售出之際，原告僅持有滿4年，尚需適用高額的
07 房地合一稅率35%，如被告於原告締結B4房產買賣契約前，
08 向原告完整分析房地合一稅制，原告必不會同意出售，改就
09 B4房產另行出租即可。被告於原告主動詢問下，竟未就如此
10 重大交易事項詳為分析說明，原告係因被告隱匿如此重大稅
11 務資訊的情況下，才會被迫作成錯誤的出售B4房產的決定，
12 原告因此所生之損害，即係因被告未善盡其善良管理人注意
13 義務所致，被告理應就此連帶負賠償責任甚明。而被告誘導
14 原告不當處分B4房產致生之損害，即原告因出售B4房產所生
15 之房地合一稅756,052元、原告遲延繳納上開稅款致生之行
16 政裁罰302,420元、原告因此承受重大精神痛苦之精神慰撫
17 金20萬元、被告不當收取B4房產仲介佣金20萬元，合計為1,
18 458,472元，爰依民法第184條、第188條第1項、第195條第1
19 項、第544條、第227條及不動產經紀業管理條例第26條、消
20 費者保護法第7條、第7之1條之規定，請求被告連帶賠償原
21 告上開損害等語，並聲明：被告應連帶給付原告1,458,472
22 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
23 算之利息。

24 二、被告則以：被告前受原告委任處理銷售B4房產事務，並已順
25 利促成B4房產買賣事宜等情，為兩造所不爭執，則被告當已
26 盡受原告委任事項之義務。原告雖稱被告未及時向其分析並
27 計算房地合一稅，致其難以節稅云云。然兩造所簽立之B4房
28 產委銷契約的目的，係為出售B4房產，並使原告取得相對應
29 之價金，節稅並非兩造所簽B4房產委銷契約之簽訂目的，且
30 無論依不動產經紀業管理條例第24條之2之規定，亦或按B4
31 房產委銷契約之約定，被告均無此為其分析房地合一稅的契

約義務存在，原告既迄未舉證說明被告有何依約應有為原告節稅、找B4房產出售最優惠稅率、計算房地合一稅金額之義務，則原告本件所請，當無所據。況原告是否出售B4房產、及因出售B4房產將衍生之房地合一稅，本均應由原告自行評估、檢視、申報與繳納，被告就原告應適用何稅率及自行申報等節，因不負有注意義務，自難以原告受國稅局追徵稅款，遽認被告有違反契約上義務甚明。而房地合一稅為個人所得所得稅，並非不動產移轉所有權登記前即須繳納之稅捐，是縱使被告未主動說明房地合一稅，亦無影響B4房產委銷契約目的之達成，自難認被告有主動調查房地合一稅並向原告及時分析解說之附隨義務存在，況被告於B4房產買賣契約第10條之約定中亦有提醒應由原告自行負擔房地合一稅。是被告既無為原告分析房地合一稅之契注意義務存在，亦無隱匿或提供不實之稅務資訊予原告，縱原告主張有陷於錯誤簽立B4房產買賣契約之情，被告亦無侵權行為之事實，是原告本件主張，均無所據，應予駁回等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)、按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條、第544條定有明文。又所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。準此，受任人雖負有以善良管理人注意處理事務之義務，惟委任人之損害賠償請求權，仍須以受任人確有契約之給付義務或附隨義務存在，並違反該等義務致委任人受有損害為成立要件，倘受任人並無上開義務，即無未盡注意義務可言。復按不動產經紀業管理條例第26條

01 第2項規定，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
02 或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連
03 帶賠償責任。原告依上開法條請求受有報酬之被告應連帶負
04 損害賠償責任，自應就被告違反善良管理人之注意義務致原
05 告受有損害負舉證責任。

06 (二)、查原告主張被告依B4房產委銷契約，於原告與訴外人簽立買
07 賣契約前，有向原告分析並揭示出售B4房產將致生之房地合
08 一稅的注意義務，被告既未告知，即有違反善良管理人之注
09 意義務，自應就原告所受有損害負連帶賠償責任云云。惟觀
10 B4房產委銷契約第7條約定（見本院卷第29-30頁），可知受
11 託人即被告之義務，即「1.乙方（按即被告）受託處理仲介
12 事務應以善良管理人之注意為之。2.乙方應隨時依甲方（按
13 即原告）之查詢，向甲方報告業務處理及銷售狀況。乙方於
14 簽約前應據實提供該經紀業近三個月之成交行情，供甲方訂
15 定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。3.乙方受託
16 仲介銷售所作市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮詢服務、
17 差旅出勤等活動與支出，除第8條第3項之規定外，均由乙方
18 負責，乙方不得以任何理由請求甲方補貼。4.乙方製作之不
19 動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認
20 後，將副本交甲方留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義
21 務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律
22 責任；其因而生損害於甲方者，乙方應負賠償責任。5.如買
23 方簽立「要約書」，乙方應於24小時內將該要約書轉交甲
24 方，不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不
25 在此限。6.乙方對甲方所簽認之標的物現況說明書，負有誠
26 實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由乙方自負一切法律責
27 任，因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。7.乙應於收
28 受定金後24小時內送達甲方，但如因甲方之事由致無法送達
29 者，不在此限。惟乙方應於2日內寄出書面通知表明收受定
30 金及無法送達之事實通知甲方。8.若簽約前有第3條第3項情
31 況經買方書面主張或有第7條第7項情形甲方仍未於期限內出

面簽約時，乙方得將定金返還。9.乙方於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款。10.乙方應甲方之請求，有提供相關廣告文案資料予甲方參考之。」，足見被告受原告委託之範圍，係B4房產交易之居間，及為達成交易之相關事務之處理，並未明文約定被告應對原告負有主動調查、分析、告知「房地合一稅」相關規定之義務。復按不動產經紀業管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務者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託，並依下列規定辦理：1.公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。2.公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。3.提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。4.告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。5.協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。6.其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」，可知不動產經紀業者之調查及據實報告事項，除契約另有規定外，原則上應係針對買賣標的物產權、品質、鄰近交易行情等有關買賣標的物條件或買賣雙方條件而影響交易之重要相關資訊，亦難認不動產仲介經紀業者對於不動產交易之賣方有需主動查詢所適用之稅率為何，以及有對賣方主動告知節稅方式之義務。按此，原告主張被告有於仲介締結買賣契約前向原告主動調查、分析、並告知出售B4房產將致生之房地合一稅之注意義務云云，已難採認。

(三)、另按附隨義務固可透過誠信原則之補充功能創設，作為契約解釋基礎，然解釋契約應從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並以為其判斷之基礎。查依104年6月24日公布並自105年1月1日施行之所得稅法第4條之4、第14條之5規定，個人自105年1月1日起交易於103年1月1日之次日以後取得且持有期間在2年以內或105年1月1日以後取得房屋土地，依同法第14條之4等規定計算交易所得或損失，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改

01 良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額，其為繼承或受贈
02 取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之房屋評定
03 現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之
04 價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得
05 額，不論有無應納稅額，應於房屋土地完成所有權移轉登記
06 日之次日起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其
07 他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報。由上可知，房地合
08 一稅係自行申報之個人所得稅，且需出售之房產為105年1月
09 1日以後取得者方有適用，是否課徵及適用何種稅率等項，
10 亦須視出售者之個別具體事實情形而定，復於所有權移轉登
11 記日之次日起算30日內方為申報等節，可知房地合一稅並非
12 如土地增值稅、契稅等係於不動產所有權移轉時即必須先行
13 完納之稅捐，顯與B4房產交易之居間，及為達成交易之相關
14 事務無涉，按此即難認定被告基於B4房產委銷契約，於仲介
15 締結買賣契約前，有對原告主動分析並告知房地合一稅之附
16 隨義務存在。況依所得稅法計算交易所得或損失所需之前次
17 取得成本、繼承或受贈時之現值及物價指數等資料，如非經
18 當事人提出、告知或查詢，亦非當次辦理交易之仲介所能知
19 悉，則告知或代為申報房地合一稅難認係仲介房產買賣及所
20 有權移轉登記有關之協力與告知，亦難認係委託銷售契約發
21 展過程基於誠信原則應由被告負擔之附隨義務甚明。

22 (四)、原告復主張被告係利用專業落差、未主動揭示交易重大資
23 訊，方使其作出錯誤決定云云，然查房地合一稅制度自105
24 年1月1日施行後，已屬公開法令資訊，並非被告所專屬掌握
25 之交易標的隱性瑕疵或特定資訊。原告既為出賣人，是否出
26 售、出售時點及因出售所生個人所得稅負，本應自行評估或
27 洽詢稅務專業人員；尚難僅以被告未主動試算，即推認被告
28 有隱匿重大交易資訊或違反善良管理人注意義務。且不動產
29 買賣係重大財產處分決定，出賣人本身亦可藉由網路搜尋取
30 得相關資料，並無如原告主張存有專業落差可言，原告上開
31 主張，洵無足採。至原告另依民法第184條主張侵權行為損

01 害賠償，惟被告既無違反前揭契約上之注意義務，亦無證據
02 證明被告有何積極隱匿或詐欺之故意行為，其侵權行為之不
03 法性要件即有未備，原告此部分主張，亦無可採。原告所主
04 張精神痛苦，並非人格法益受不法侵害且情節重大所生，亦
05 無從依民法第195條第1項請求非財產上損害賠償。被告田峰
06 瑜既不構成侵權行為，被告家事達公司自亦無依民法第188
07 條第1項負僱用人連帶責任之餘地。

08 (五)、原告另依消費者保護法第7條、第7條之1規定請求，惟消費
09 者保護法第7條係規範企業經營者提供商品或服務時，應確
10 保其商品或服務符合當時科技或專業水準可合理期待之安全
11 性，並以違反該安全性義務致生損害為要件；同法第7條之1
12 則係就企業經營者主張其商品或服務符合當時科技或專業水
13 準可合理期待之安全性時，課予舉證責任。然本件原告所指
14 被告未於成交前主動試算或說明房地合一稅，依前揭委託銷
15 售契約及不動產經紀業通常業務內容，尚難認屬被告提供仲
16 介服務欠缺可合理期待安全性，亦難認有違反消費者保護法
17 第7條所定義務之情形，原告此部分請求，亦屬無據。

18 四、綜上，原告上開各項請求權基礎，均無從為其有利之認定。
19 原告請求被告應連帶給付1,458,472元本息，即屬無據，應
20 予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
22 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
25 民事第一庭法 官 黃致毅

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
30 書記官 魏翊洳