

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2099號

原告 林育嫻

訴訟代理人 黃幼蘭律師

被告 程欣愉

一甲不動產經紀有限公司

法定代理人 陳昌輝

前列程欣愉、一甲不動產經紀有限公司共同

訴訟代理人 林思瑜律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於112年3月8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

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條分別定有明文。查原告起訴時，依侵權行為之法律關係，主張被告負連帶損害賠償責任之請求權基礎為民法184條第1項前段、第2項、第185條、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條之規定，嗣於民事準備(四)狀稱上述民法第185條為誤植，應予刪除等語(見本院卷第265頁)，僅屬更正法律上陳述，合於前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告一甲不動產經紀有限公司(下稱一甲公司)為專業之不動產仲介公司，而程欣愉為被告一甲公司之銷售經紀人員，本應具有相當之房地買賣專業知識，對於原告委任事務所生之稅賦疑義，應明確告知相關法律依據及具體內容，提供正確資訊，並盡善良管理人之注意義務，使原告在

01 交易過程中，能判斷是否進行交易行為，及是否符合原告期
02 待之利益。原告名下有「森立方」預售屋建案之A棟7樓及
03 其所坐落之臺中市○○區○○段00○○地號土地之持分（下
04 稱系爭房地），因訴外人即原告之姊林育瑩，與程欣愉為其
05 他不動產之交易而認識，程欣愉得知原告名下有系爭房地，
06 故也建議原告可以出售系爭房地。原告透過林育瑩向程欣愉
07 詢問，出售系爭房地是否符合重購退稅，並表示如可適用重
08 購退稅，才要出售系爭房地。當時因程欣愉告知出售系爭房
09 地可適用重購退稅，故原告決定出售系爭房地，並於民國11
10 1年2月11日，委託林育瑩與被告一甲公司簽立「委託銷售契
11 約書」（下稱系爭委託契約），委託一甲公司出售系爭房
12 地。嗣後經被告覓得買方，而迄至111年3月6日議價簽約之
13 前，原告與被告一再商討、確認（包括系爭重購退稅事宜）
14 時，程欣愉仍表示「系爭房地可以適用重購退稅」等語，原
15 告於當日即111年3月6日與訴外人蔡文祥就系爭房地簽立買
16 賣契約（下稱系爭買賣契約）。翌日即111年3月7日，林育
17 瑩再次向程欣愉詢問，系爭買賣是否可以抵用退稅金（按指
18 重購退稅），程欣愉竟改稱因為系爭房地是預售屋、不能退
19 稅，並坦承當時急於答覆就認為預售屋是可以重購退稅，其
20 對此有所疏失等語。致原告就系爭交易之個人房屋土地交易
21 所得稅申報後，受有繳納新臺幣（下同）98萬1,000元稅款
22 之損害，爰依民法第184條第1項前段、第2項、第188條第1
23 項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定請求被告二
24 人負連帶賠償責任，另依系爭委託契約之法律關係（即依民
25 法第567條第1項、第227條第2項、第224條本文、第544條之
26 規定）請求被告一甲公司應負賠償責任，請求法院擇一為原
27 告勝訴之判決。並先位聲明：(一)被告應連帶給付原告98萬1,
28 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
29 計算之利息。(二)原告願供擔保請求宣告假執行。備位聲明：
30 (一)被告一甲公司應給付原告98萬1,000元，及自起訴狀繕本
31 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願

01 供擔保請求宣告假執行。

02 二、被告則以：

- 03 1.原告應就其主張簽訂系爭委託契約、與蔡文祥簽訂系爭買賣
04 契約之前已與一甲公司議定如系爭房地無法重購退稅即不願
05 出售系爭房地之條件等情事負舉證責任。
- 06 2.原告委託一甲公司出售系爭房地前已經委託永慶房屋出售系
07 爭房地，顯見原告與被告接洽前已計畫出售系爭房地獲利，
08 無論系爭房地是否適用重購退稅，均不影響原告售屋獲利之
09 決定。
- 10 3.又被告所負義務僅以系爭委託銷售契約第7條所定事項為
11 限，而系爭委託契約第6條第2項已約定稅務問題由原告自行
12 處理，是原告如有稅務疑慮應自行向稅務專業人士尋求稅務
13 法律建議，而原告系爭買賣契約成立後，是否重購自住房屋
14 或申請重購退稅，與系爭委託契約內容無關。原告並未提出
15 被告有提供原告重購退稅稅務資訊之注意義務之依據，亦未
16 舉證被告於系爭買賣契約成立前有提供錯誤稅務資訊之行
17 為，其主張並非可採。
- 18 4.再原告從未向被告詢問系爭房地重購退稅事宜，僅林育瑩於
19 系爭買賣契約訂立後即被告對原告居間任務已完成後，詢問
20 程欣愉系爭房地可否重購退稅，程欣愉僅表示須向代書確認
21 後回報，並未承諾可以重購退稅。何況林育瑩於111年3月7
22 日以LINE催促程欣愉問代書是否得重購退稅，程欣愉向代書
23 確認後亦給予否定之回覆，且林育瑩並非本案當事人，難認
24 程欣愉有何故意過失。
- 25 5.復所得稅法第14條之8第1項所定要件甚多，系爭房地為預售
26 屋，原告日後是否搬入系爭房地自住、原告出售系爭房地是
27 否於完成移轉登記二年內重購自住不動產、原告於重購自住
28 不動產5年內是否改作其他用途再行移轉，均屬不確定之狀
29 態，又有其一要件不符，即無適用所得稅法第14條之8第1項
30 重購退稅規定之餘地，是原告即無因不得適用所得稅法第14
31 條之8重購退稅規定而受有損害之可能。

01 6.況原告與林育瑩為經常性合資購買房地產轉取利潤之房地產
02 投資人，名下除系爭房地外，至少尚有世界之心與2間位於
03 烏日區之店面，且依林育瑩於111年3月7日與程欣愉之LINE
04 對話以觀，原告僅打算將戶籍登記在系爭房地而無實際居住
05 之打算，自不符合上開重購退稅規定之要件，則原告據此主
06 張其受有損害即無可取等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
07 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
08 告免為假執行。

09 三、本件經法院會同兩造整理並簡化不爭執事項及爭點，結果如
10 下（本院卷第202至203頁）：

11 (一)不爭執事項：

- 12 1.程欣愉任職於一甲公司擔任仲介人員。
- 13 2.原告於111年2月11日委託一甲公司銷售系爭房地，並
14 簽訂系爭委託契約。
- 15 3.原告與蔡文祥就系爭房地於111年3月6日簽立「預售屋承購
16 權利買賣契約暨價款託管申請書」，將系爭房地出售與蔡文
17 祥。
- 18 4.原告於與一甲公司簽訂系爭委託契約前，曾委託永慶房屋出
19 售系爭房地。
- 20 5.原告就出售系爭房地之事，依原證4-1申報書及4-2繳款書所
21 示，繳納稅金98萬1,000元。

22 (二)爭點：

- 23 1.程欣愉有無告知及調查重購退稅規定之法律上義務？
- 24 2.如認程欣愉有告知及調查重購退稅規定之義務，程欣愉是否
25 已盡告知義務？程欣愉是否於原告與被告一甲公司簽立「成
26 屋一般委託銷售契約書」前，向原告承諾出售系爭房地可適
27 用重購退稅之錯誤訊息？
- 28 3.被告是否因上開承諾錯誤訊息之情事就原告所繳納之稅金98
29 萬1,000元依民法第184條第1項前段、第2項、民法第188條
30 第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，對原告
31 連帶負侵權行為責任？

01 4.原告主張被告違反民法第567條第1、2項之義務，依民法第2
02 27條、第224條規定請求一甲公司就原告所繳納之稅金98萬
03 1,000元負損害賠償責任，有無理由？

04 5.原告依民法第544條第1項、第224條規定請求一甲公司就原
05 告所繳納之稅金98萬1,000元負損害賠償責任，有無理由？

06 四、本院之判斷：

07 (一)兩造間所訂系爭契約，應屬兼具居間與委任性質之混合契
08 約：

09 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
10 允為處理之契約。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方
11 報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民
12 法第528條、第565條分別定有明文。次按不動產出賣人與仲
13 介人間所簽訂之不動產仲介契約，依當事人約定具體內容之
14 不同，而有不同型態之劃分。有約定仲介人僅為出賣人報告
15 訂約之機會或為訂約之媒介，出賣人於買賣契約成立時即應
16 給付相當報酬者，此種不動產仲介契約應解為民法居間之性
17 質。惟如約定仲介人除為報告或媒介者外，尚須處理其他事
18 務甚或代為法律行為，藉以索取較高報酬者，則此種不動產
19 仲介契約已非單純居間可比，應屬兼具居間與委任性質之混
20 合契約。

21 2.原告與被告一甲公司簽有系爭委託銷售契約，為兩造所不爭
22 執。至於系爭委託銷售契約之性質為何，查被告一甲公司為
23 專業不動產仲介公司，受原告之委託代為銷售系爭不動產，
24 雙方並於111年2月11日簽訂系爭委託銷售契約，委託期間自
25 111年2月11日起至同年3月31日止。參諸系爭委託銷售契約
26 第7條約定：「受託人（即被告一甲公司，下同）之義務：
27 (一)受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。(二)
28 受託人於簽約前，應據實提供其近三個月之成交行情，供委
29 託人（即原告，下同）訂定售價之參考；如有隱匿不實，應
30 負賠償責任。(三)受託人受託仲介銷售所做市場調查、廣告企
31 劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有第

十條之規定外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。(四)受託人製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。(五)如買方簽立『要約書』，受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。(六)受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。(七)契約成立後，委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金。(八)受託人應於收受定金後二十四小時內送交委託人。但如因委託人之事由致無法送交者，不在此限。(九)有前款但書情形者，受託人應於二日內寄出書面通知表明收受定金即無法送交之事實通知委託人。(十)受託人於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。(十一)受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文案資料與委託人參考之義務」等語（見本院卷第35頁），被告一甲公司除有報告及媒介之義務外，尚須協助處理其他事務，堪認系爭委託銷售契約之性質，已非單純居間而已，實屬兼具居間與委任性質之混合契約，故被告辯稱僅係居間契約云云，自不足採。

(二)程欣愉並無告知及調查重購退稅規定之法律上義務，原告亦未舉證其與一甲公司議定不在不能適用重購退稅條件下出售系爭房地之事實，原告依民法第544條第1項、第224條第1項、第227條第1項規定請求一甲公司賠償981,000元，為無理由：

1. 按受人處理委任事務，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；債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。

01 民法第535條、第544條及第224條分別定有明文。復按經紀
02 業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事
03 人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動
04 產經紀業管理條例第26條第2項亦有明定。委任人依上開法
05 條請求受有報酬之受任人負損害賠償責任，自應就受任人未
06 以善良管理人之注意處理委任事務而有過失乙節負舉證之
07 責。

08 2.依系爭委託銷售契約第7條約定，一甲公司受原告委託範
09 圍，係系爭不動產交易之居間，及為達成交易之相關事務之
10 處理，並未約定一甲公司應對原告負有房地合一稅及重購退
11 稅相關諮詢事宜之義務。況依系爭委託銷售契約第6條關於
12 委託人（即原告）之義務，其第(二)點已載明：「於買賣契約
13 成立時，稅捐稽徵機關所開具以委託人為納稅義務人之稅
14 費，均由委託人負責繳納。」等語（見本院卷第35頁），可
15 知一甲公司受原告委託範圍係系爭房地交易之居間，並未約
16 定一甲公司應對原告負有房地合一稅或重購退稅相關諮詢事
17 宜之義務，是以，尚難遽認一甲公司及其受僱人即程欣愉確
18 有告知原告系爭房地是否適用重購退稅之義務。原告主張被
19 告有告知系爭房地交易如何適用房地合一稅、是否適用重購
20 退稅之義務，並就相關事項為查證，始合於善良管理人注意
21 義務云云，委無可採。

22 3.程欣愉固曾於系爭房地出售後，向林育瑩表示出售系爭房地
23 可適用重購退稅，然無證據可證，在原告與一甲公司簽訂系
24 爭委託銷售契約或原告與蔡文祥簽訂系爭買賣契約前，被告
25 曾承諾出售系爭房地可適用重購退稅：

26 (1)原告委託一甲公司銷售系爭房地事宜，均由林育瑩與程欣愉
27 接洽，原告並未親自與被告接觸等情，為兩造所不爭執，足
28 見林育瑩就系爭房地委託銷售事宜乃代理原告而為，是被告
29 就該等事宜對林育瑩所為之意思表示，自對原告生效。而依
30 程欣愉與林育瑩於111年3月7日之LINE 對話內容以觀，程欣
31 愉稱：「對啦我忘記我們是預售換約，有時會亂掉，拍

謝」、「姐，真的不好意思，因為大部分我遇到的是中古屋，是可以重購退稅的，可能急於回答您，就認為預售屋是可以重購退稅的」、「（林育瑩：對於這樣的資訊錯誤對我來說是很嚴重的問題）姐我知道、我下次會注意的」、「我承認我有疏失... 但在我們賣之前所有的仲介都跟您說可以重購退稅... 只是剛好是我賣掉... 」等語，有對話截圖1份可證（見本院卷第59、61、65、71頁），顯見程欣愉確實曾誤稱出售預售屋可適用重購退稅之情事；又被告2人自承此前與林育瑩間洽談房屋買賣均是中古屋等語（見本院卷第200頁），益徵程欣愉上開誤述，乃係針對系爭房地無訛。被告辯稱上開對話僅係因為從事服務業而道歉，並非事實上有錯云云，殊無可採。

(2)然程欣愉固曾誤向林育瑩表示出售系爭房地可適用重購退稅等情如前，惟上開對話時間乃在原告與一甲公司於同年2月11日簽訂系爭委託銷售契約及原告與蔡文祥於同年3月6日簽訂系爭買賣契約之後，則此一錯誤訊息既然在交易完成後始出現，則顯與原告決意出售系爭房地無關。原告主張其依系爭委託銷售契約委託一甲公司銷售系爭房地時，已議定不於不適用重購退稅之條件下出售乙節，已為一甲公司所否認，而上開對話內容亦不足以證明兩造間有此合意，原告復未舉證以實其說，尚難採信，則其據以主張一甲公司對該議約之條件負有危險預見及調查義務，即無足取。況原告與一甲公司簽訂系爭委託銷售契約書前，曾委託永慶房屋出售系爭房地等情，為兩造所不爭執，益證原告於與一甲公司簽訂系爭委託銷售契約前，已有出售系爭房地之意思，是其決定出售系爭房地顯與一甲公司或程欣愉是否承諾可適用重購退稅並無因果關係，難認一甲公司或其受僱人即程欣愉有何違反善良管理人注意義務之情形，或有何債務不履行之情形。準此，原告依民法第544條、第227條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定之債務不履行法律關係，請求一甲公司賠償伊981,000元，自無理由。

01 (三)原告依民法第184條第1項前段、第2項、第188條第1項規定
02 請求被告連帶負賠償之責，為無理由：

03 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
05 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；受僱人因執行職
06 務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害
07 賠償責任。民法第184條第1項前段、第2項、第188條第1項
08 設有明文。承前所述，本件尚難認一甲公司及程欣愉確有告
09 知原告如何課徵房地合一稅及是否適用重購退稅之義務，是
10 難認程欣愉有何故意、過失致上訴人受有損害，或有何違反
11 保護他人法律之情形。準此，原告主張伊亦得依侵權行為之
12 法律關係，請求被告連帶賠償伊981,000元云云，亦無理
13 由。

14 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第188條
15 第1項規定請求被告連帶負賠償之責，或依民法第544條第1
16 項、第224條第1項、第227條第1項 規定，請求一甲公司負
17 賠償之責，均為無理由，不應准許，均應予駁回。其假執行
18 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
20 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
21 ，附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
24 民事第四庭 法 官 侯驊殷

25 正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
27 (須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
28 費。

29 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
30 書記官 吳克雯

