

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3123號

原告 游君芸 住○○市○○區○○街000號00樓之0

訴訟代理人 武燕琳律師

複代理人 郭 蒂律師

被告 高韋晟

凱盛不動產有限公司

法定代理人 林福元

共 同

訴訟代理人 林元浩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8月16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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時主張依民法第535條、第544條、第224條、第227條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定提起訴訟，並聲明被告應連帶給付原告新臺幣（下同）126萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見中司調字卷第11、15頁）。迭經變更聲明，嗣於本院民國113年7月1日準備程序期日將聲明更正為：被告應連帶給付原告1,006,598元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第410頁），復於同年月

26日追加依消費者保護法第7條第3項規定為請求權基礎（見本院卷第435頁），被告就原告前開變更及追加無異議，而為本案之言詞辯論，應視為同意，合於上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前於112年1月11日與被告凱盛不動產有限公司（下稱凱盛公司）簽訂一般委託銷售合約書（下稱系爭委託契約），約定由凱盛公司為原告仲介及代銷門牌號碼臺中市○○區○○街000號00樓之0房屋及坐落土地（下稱系爭房地），凱盛公司並指示其員工即被告甲○○為原告處理系爭房地出售事宜。依系爭委託契約第4條約定，被告應提供所得稅法第4條之5第1項第1款之自用住宅租稅減免優惠等相關規定予原告，惟甲○○未向原告告知前開租稅減免優惠規定，致原告不知如延後至000年00月00日出售得享房地合一稅制中之自用住宅租稅減免優惠，因而於112年7月17日將系爭房地出賣予訴外人江柏萱，並於同年月28日交付過戶所需文件及完成用印程序。原告實際繳納稅捐金額為1,213,197元，如適用上開租稅減免之優惠，得減免稅捐1,006,598元。又被告依民法第535條規定，應以善良管理人之注意處理委任事務，被告未盡善良管理人之注意義務提供節稅訊息予原告，已違反給付義務，且原告縱未主動詢問，被告仍應負民法第567條第1項之據實報告義務，而提供前開資訊予原告。另依誠信原則，被告受委託為原告仲介及代銷系爭房地時，應負為原告規劃如何適用自用住宅租稅減免優惠之附隨義務，使能督促被告賺取佣金時，能兼顧原告之利益。被告違反前開規定，致原告受有稅捐差額1,006,598元之損害，原告自得擇一依民法第544條、第224條、第227條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，請求被告連帶賠償1,006,598元等語。並聲明：（一）被告應連帶給付原告1,006,598元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供

擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭委託契約並未約定被告對原告負有自用住宅出售優惠稅率或節稅方式之主動告知義務，為原告節稅或避稅亦非被告之法定或契約義務。被告並未提供稅務資訊之諮詢服務，縱有提供，亦是買賣雙方若詢問相關節稅問題時，被告再提供相關法令說明及建議，又原告並未向被告詢問有關房地合一稅之優惠稅賦或節省稅賦事宜，被告無法知悉原告有此等需求，自難認被告有何違反義務之情。此外，兩造簽立之不動產說明書中（下稱系爭說明書）均有揭示房地合一稅相關重點，堪認被告業已將所得稅法第4條之5規定告知原告。另原告有在系爭房地販售手作奶酪、咖啡禮盒之事實，已不該當自用住宅租稅減免優惠之要件，是不論被告有無違反注意義務，原告均無法享有租稅減免優惠等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請駁回。(二)如受不利利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、兩造不爭執事項（見本院卷第228至229頁，並由本院依卷證及論述為部分文字修正）：

(一)原告與凱盛公司於112年1月11日簽訂一般委託銷售合約書（中司調字卷第61至67頁），約定由凱盛公司為原告仲介及代銷系爭房地，凱盛公司並指示其員工甲○○為原告處理系爭房地出售事宜。

(二)原告於112年7月17日與江柏萱簽訂買賣契約（中司調字卷第103至115頁）、不動產說明書（本院卷第43至131頁），而出售系爭房地，並於同年月28日交付過戶所需文件及完成用印程序。

(三)原告於112年1月11日、112年5月1日、112年7月17日簽立契約變更附表（本院卷第133、135、137頁）。

三、得心證之理由：

原告主張被告未提供節稅訊息予原告，擇一依民法第544條、第224條、第227條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，請求被告連帶賠

01 償稅捐差額1,006,598元，然為被告所否認，並以前詞置
02 辯。茲就本件爭點及本院之判斷，分述如下：

03 (一)按受任人處理委任事務，其受有報酬者，應以善良管理人之
04 注意為之，為民法第535條所明定。所謂盡善良管理人之注
05 意，則係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意
06 之人所具有之注意。次按因不完全給付而生前項以外之損害
07 者，債權人並得請求賠償；受任人因處理委任事務有過失，
08 或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之
09 責；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
10 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
11 任，民法第227條第2項、第544條、不動產經紀業管理條例
12 第26條第2項分別定有明文。經查：

13 1.參之系爭委託契約第4條第1項、第3項約定：「（乙方【按
14 指凱盛公司，下同】之義務）一、乙方受託處理仲介業務，
15 應以善良管理人之注意為之。…三、乙方受託仲介銷售所做
16 買賣交涉、諮詢服務、差旅出勤…等及其他相關活動與支
17 出，均由乙方負責，乙方不得以任何理由請求甲方（按指原
18 告）補貼…」（見本院卷第63頁），已明文約定凱盛公司受
19 託處理系爭房地銷售事務，應以善良管理人之注意為之，且
20 其範圍已包括諮詢服務，是被告自有提供與系爭房地銷售相
21 關之諮詢服務予原告之義務。而諮詢乃係詢問、徵求意見之
22 意，是被告於原告向其詢問、徵求與系爭房地出售相關之意
23 見時，自應以善良管理人之注意提供服務甚明。而被告抗辯
24 原告未向其詢問有關房地合一稅之優惠稅賦或節省稅賦事宜
25 等情，為原告所不爭執，又被告所受委任之業務乃係為原告
26 銷售系爭房地，且系爭房地交易須繳納交易所得稅為原告之
27 法定義務，原告依法納稅為事理之當然，尚難遽認被告有何
28 為原告節省稅賦之義務。

29 2.又原告主張被告依民法第567條第1項有據實報告義務，及依
30 誠信原則有為原告規劃如何適用自用住宅租稅減免優惠之附
31 隨義務云云，然按民法第567條第1項前段規定：居間人關於

01 訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。是被告為原
02 告媒介出售系爭房地，固負有據實報告義務，惟被告並無為
03 原告節省稅賦之義務，且原告依法納稅，為事理之當然等
04 情，已說明如前，則被告雖應就其所知據實報告原告因出售
05 系爭房地依法應納之稅捐事項，然尚無為原告提供節稅訊息
06 及規劃如何適用自用住宅租稅減免優惠之義務。另原告雖主
07 張依最高法院110年度台上字第717號判決意旨，被告有前開
08 義務云云，然前開判決之個案事實乃係委任人曾向受任人諮
09 詢其出售房地是否免徵奢侈稅，受任人未向委任人告知免徵
10 奢侈稅之全部條件，而涉及受任人於諮詢時，應善盡預見委
11 任人恐遭徵奢侈稅危險及調查之義務，並就其所知據實報告
12 委任人，核與本件事實有別，尚難逕為比附援引。

13 3.至原告固稱被告有承認其有疏失等情，並提出錄音譯文及對
14 話紀錄（見本院卷第243至257頁）為證。然稽之前開錄音譯
15 文，僅見原告向甲○○稱：有400萬節稅的問題、就是因為
16 你的疏忽等語，未見甲○○有何坦承有過失之情事，再觀以
17 對話紀錄內容，僅見甲○○稱：這件事沒處理我一顆心也懸
18 在那邊、這件問題我會積極處理好、登記日期是106年11月1
19 6日、滿6年才有免稅額400萬元等語，並提出「房地合一2.0
20 自住與非自願優惠一覽」之表格予原告，亦未見甲○○有自
21 承過失之情事，核與原告主張不符，是前開證據無法作為有
22 利原告之證明。

23 4.況按所得稅法第4條之5第1項規定：「前條交易之房屋、土
24 地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，
25 其免稅所得額，以按第14條之4第3項規定計算之餘額不超過
26 400萬元為限：一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各
27 目規定之自住房屋、土地：(一)個人或其配偶、未成年子女辦
28 竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。(二)交易前六
29 年內，無出租、供營業或執行業務使用。(三)個人與其配偶及
30 未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。」另經原告
31 聲請就系爭房屋之交易是否適用前開條款函詢國稅局，財政

部中區國稅局大屯稽徵所於113年5月3日、同年月28日分別以中區國稅大屯綜所字第1130503026、1132507352號函回覆：系爭房地查無出租、營業或執行業務情事，另原告自106年11月17日登記取得系爭房地，又原告之戶籍登記起迄期間為106年12月20日至112年9月13日（見本院卷第317、383頁），則原告主張於112年12月20日即辦竣戶籍登記連續滿6年，且其於該期間並無將系爭房地出租、供營業或執行業務使用，是如其延至該日出售系爭房地，即得適用前開規定，於400萬元之範圍免納所得稅，雖非無據。然原告與凱盛公司於112年1月11日簽訂一般委託銷售合約書，並約定由凱盛公司為原告仲介及代銷系爭房地，凱盛公司並指示其員工甲○○為原告處理系爭房地出售事宜，系爭房地並於同年0月00日出售予江柏萱（不爭執事項(一)、(二)），是被告接受原告委託及原告出售系爭房地時，原告均不符合前開免納所得稅之條件，且距辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年之時點，尚分別隔11個月、5個月餘之期間，顯非短期能成就之條件，而被告既於112年1月11日即接受原告委託出售系爭房地，則其於原告之委託出售條件，依約自應力求盡速為被告尋得符合原告委託出售條件之買家。再依被告提出原告與甲○○間之對話紀錄（見本院卷第139至159頁）顯示：兩造簽立系爭委託契約後，甲○○陸續有與原告商談系爭房地之售價及帶客戶看屋，而原告僅表示：「每一家仲介都一樣我實拿1500萬」，並於甲○○提及服務費用及土地增值稅時，表示：服務費用由被告自行計算，並確認土地增值稅之數額等語，可知原告未曾向被告諮詢系爭房地之交易所得稅或節稅事宜，僅表示滿足其實拿金額為其出售系爭房地之條件，且被告自112年1月11日即受原告委任，難認被告能預見原告有基於節稅目的，而欲延後至同年12月20日後始交易系爭房地之需求，礙難認定被告有未盡不動產仲介具相當知識經驗之人所能盡注意之情事。

5.從而，原告主張被告未盡善良管理人注意義務，而有過失等

01 情，應屬無據。被告既無前開過失，則原告依民法第227條
02 第2項、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定
03 請求被告連帶負損害賠償責任，自無理由。

04 (二)按消費者保護法第7條第1、3項規定：從事設計、生產、製
05 造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市
06 場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或
07 專業水準可合理期待之安全性；企業經營者違反前二項規
08 定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但
09 企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。經
10 查，凱盛公司為提供仲介及代銷服務之企業經營者，而原告
11 為接受前開服務之人，然甲○○僅係凱盛公司之履行輔助
12 人，並非前開規定所指之企業經營者。又凱盛公司既無為原
13 告節省稅賦之義務，自難認其提供之仲介及代銷系爭房地服
14 務，有何損害原告權益之危險性存在，是原告主張被告應依
15 消費者保護法第7條第3項連帶負損害賠償責任，亦無理由。

16 (三)此外，依被告提出之原告與江柏萱於112年7月17日簽訂之不
17 動產說明書，其中「房地合一稅2.0重點告知」業已記載：
18 「符合所得稅法第4條之5第1項第1款規定之自住房地優惠
19 者，其課稅在新臺幣400萬元以下免稅；超過新臺幣400萬元
20 部分適用10%稅率」、「適用稅率10%：適用對象自住房地
21 持有並設籍滿6年（課稅所得400萬元以下免稅）」，並經原
22 告簽名於上（見本院卷第43、49、51頁），堪認被告已向原
23 告提供所得稅法第4之5條第1項規定之資訊甚明，則原告主
24 張被告未告知所得稅法第4之5條第1項規定，自難可採。至
25 原告主張該記載字體小、其視力不佳，且僅高職畢業無法理
26 解云云，然「適用稅率10%：適用對象自住房地持有並設籍
27 滿6年（課稅所得400萬元以下免稅）」等文字並非艱澀難
28 懂，又詳閱契約條款為契約當事人應盡之責任，原告如有無
29 法理解或無法視清之情形，亦應於斯時請求被告協助或說
30 明，而原告既已簽名於上，應認已確認文件所載內容，是其
31 主張，難認可採。

01 四、綜上所述，原告依民法第544條、第224條、第227條第2項及
02 不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第
03 3項規定，請求被告連帶給付1,006,598元，及自起訴狀繕本
04 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
05 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
06 已失所附麗，併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
08 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日

11 民事第六庭 審判長法官 陳學德

12 法官 謝慧敏

13 法官 蔡汎沂

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
16 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日

19 書記官 許家齡