

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3222號

原告 黃玉惠
黃春蘭
黃正穆
黃佳璇
吳佳樺

共同

訴訟代理人 曾彥錚律師

複代理人 廖偉辰律師

被告 萬和地產有限公司

法定代理人 洪翊城

被告 吳黃誠

共同

訴訟代理人 王炳人律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月20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、實體方面

一、原告主張：

(一)被告萬和地產有限公司（下稱萬和公司）係不動產仲介經紀業，被告吳黃誠受雇於萬和公司擔任房屋買賣仲介，原告於民國111年6月8日與萬和公司簽訂關於南投縣○○鎮○○○段000○000○000地號土地及其上未辦保存登記建物（下稱系爭房地）之土地專任委託銷售契約書，約定原告以新臺幣（下同）1650萬元之委託銷售價額，委託萬和公司專任銷售系爭房地，由被告吳黃誠承辦仲介業務，嗣系爭房地於同年

01 7月12日以1400萬元出售予游振發。

02 (二)原告對於房屋交易事項及房地合一稅課徵規定實屬陌生，被
03 告萬和公司於買賣交易前應盡注意與調查義務，提供正確適
04 用房地合一稅之資訊予原告，作為原告決定委託銷售價額之
05 參考依據，然被告吳黃誠竟告知原告本件並無房地合一稅之
06 問題，稱「房地合一那個是怕人做短線、炒作的，這個從10
07 5年開始，如果他是從105年以後擁有的，就會有這個稅」、
08 「你這個是50幾年的到現在是要怎麼課稅」、「基本上不會
09 有房地合一稅這個問題」等語，致原告有所誤認而同意出售
10 系爭房地，未料原告事後竟收到國稅局來函，表示本件課徵
11 房地交易應適用稅率為45%，需補徵稅額，並核定原告黃玉
12 惠應補徵621,589元、原告黃春蘭應補徵621,589元、原告黃
13 正穆應補徵617,442元、原告黃佳璇應補徵308,526元、原告
14 吳家樺應補徵308,526元。兩造約定之土地專任委託銷售契
15 約書第7條第1項、第3項約定萬和公司應以善良管理人之注
16 意義務為之，並應負責提供諮詢服務，自應就房地產相關稅
17 捐法令提供正確訊息，萬和公司未提供原告正確稅捐資訊，
18 已違背善良管理人注意義務，致原告受有上開稅捐之損害，
19 依民法第544條規定應負損害賠償責任，被告吳黃誠依不動
20 產經紀業管理條例第26條第2項規定，應負連帶損害賠償責
21 任，爰依之民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第
22 2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告
23 黃玉惠621,589元、原告黃春蘭621,589元、原告黃正穆617,
24 442元、原告黃佳璇308,526元、原告吳家樺308,526元，及
25 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算
26 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：房地合一稅屬交易所得稅之一種，按成交價額扣
28 除取得成本、相關費用、土地漲價總數額後乘以稅率而課
29 徵，依所得稅法第4條之4規定，原告本為納稅義務人，原告
30 就其因系爭房地之交易所得應納稅額為何，自應由原告自負
31 其責，難以被告未告知具體稅額，而認被告對本件交易未盡

良管理人注意義務。原告於系爭房地交易過程中，始終沒有向被告表明如要課徵房地合一稅的話，原告就不出售系爭房地，契約上復未載明，被告並未違反善良管理人注意義務。況原告先前已就本件糾紛向臺中市消費者保護會提出申訴，其申訴內容稱其111年6月8日委託出售系爭房地時，因辦理信託歸屬時，代辦地政士有告知將來出售土地須注意房地合一稅問題，可知原告早已知悉系爭房地在未來交易時會有房地合一稅適用之問題，被告自毋庸負損害賠償責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)原告主張渠等於111年6月8日委託萬和公司出售系爭房地，由被告吳黃誠承辦仲介業務，嗣系爭房地於同年7月12日以1400萬元出售予游振發，嗣後經國稅局核定原告黃玉惠應補徵621,589元、原告黃春蘭應補徵621,589元、原告黃正穆應補徵617,442元、原告黃佳璇應補徵308,526元、原告吳家樺應補徵308,526元等情，據其提出土地專任委託銷售契約書、委託事項變更約定書、財政部中區國稅局個人房屋土地交易所得稅申報核定稅額繳款書等件為證（見本院卷第15-17頁、第21-33頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

(二)次查，兩造於土地專任委託銷售契約書第7條約定：「第7條：乙方（按即萬和公司，下同）義務：(1)乙方受託處理仲介事務應以善良管理人注意為之。...(3)乙方受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等費用支出，除第8條第3項之規定外，均由乙方負責，乙方不得以任何理由請求甲方（按即原告）補貼。」，上開約定固有記載萬和公司受託仲介銷售所做諮商服務之文字，然參酌該契約係關於系爭房地之委託出售，其諮商範圍自應與出售系爭房地之重要事項有關而已（如鄰近房地價格、房地現況等），難認有包含稅捐之諮商。況該契約第4條已約定

「第4條：稅費繳納：(1)依稅法規定甲方應繳土地增值稅，

其他依法律規定甲方應繳之稅費，甲方應繳納之。(2)若本標的物尚在重購退稅5年管制期間，因出售本標的物致遭追繳之土地增值稅款，由甲方自行吸收。」等語，已明確約定關於系爭房地之稅費應由原告繳納，且依所得稅法規定，原告本為繳納房屋土地交易所得稅之納稅義務人，渠等是否欲出售系爭房屋，及負擔多少稅捐，本應自行評估，自難以原告受國稅局追徵稅款，遽認萬和公司或被告吳黃誠有違反契約上義務之情形。況原告負擔上開稅捐，係依法律規定，與被告有無違反契約間亦無因果關係。原告主張萬和公司違反契約上義務，被告應連帶負損害賠償責任等語，並無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定之法律關係，請求被告連帶給付原告黃玉惠621,589元、原告黃春蘭621,589元、原告黃正穆617,442元、原告黃佳璇308,526元、原告吳家樺308,526元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
民事第五庭 法 官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
書記官 許瑞萍