

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度消字第11號

原告 林恭寓

被告 大任不動產經紀有限公司

法定代理人 張智壹

訴訟代理人 陳保源律師

當事人間損害賠償事件，本院於民國115年2月4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

一、原告主張：

原告（原姓名為「林則越」）於106年8月18日購買坐落台中市○○區鎮○○路00巷0號房地（下稱系爭房地），並於112年5月1日出售，售價新台幣（下同）1670萬元，由被告所屬房仲促成交易。而原告原可適用所得稅法第14條之4房地合一稅制下「自用住宅重購退稅優惠」，然因交易期間未完成符合退稅條件如戶籍遷出、未實際設籍，致遭國稅局補稅82萬5479元。被告為專業不動經紀業者，於促成交易過程未主動完整提供書面或口頭說明揭露該退稅之條件與風險，讓原告遭受稅損，原告依消費者保護法第7條、第22條及民法第227條之1與第184條之規定，得請求被告賠償稅損。

(二)並聲明：1. 被告應給付原告82萬5479元。2. 願供擔保請准宣告假執行。3. 訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

(一)系爭房地係由原告之父親林進賜主動聯繫委賣，被告由營業

01 員蕭茗馥辦理。林進賜表示系爭房地係其購買登記在原告名
02 下，設籍係原告，已居住5年多，因資金需求希望出售。蕭
03 茗馥於委託與簽約前，以口頭方式說明當時是用規定包括房
04 地合一稅與重購退稅之條件，林進賜表示已了解。系爭房地
05 簽買賣合約時，原告本人才到場表示因小學就學已遷出戶
06 籍，林進賜與蕭茗馥才知因原告遷出戶籍已無法辦理自住免
07 稅，非被告方面故意隱瞞。因不符合重購退稅資格，林進賜
08 考慮後仍決定依原協商條件出售。原告係因戶籍遷出而經國
09 稅局審認不符合退稅資格。

10 (二)並聲明：1. 原告之訴及假執行聲請均駁回。2. 願供擔保請准
11 宣告免為假執行。3. 訴訟費用由原告負擔。

12 三、本院判斷：

13 (一)原告所有系爭房地經由被告仲介後於112年5月1日以1670萬
14 元出售第三人；原告本人原設籍系爭房屋，然於112年2月18
15 日遷出該處。後財政部中區國稅局審定後，原告不符合重購
16 自住房地扣抵稅額之規定，其出售自住房地應納稅額為82
17 萬5479元等情，已為兩造所不爭執，並有財政部中區國稅局
18 個人房屋土地交易所得稅申報核定通知書（本院卷41至42
19 頁）、系爭房地不動產買賣契約書（本院卷141至148頁）、
20 原告個人戶籍資料查詢（本院卷165頁）可據，自足採憑。

21 (二)原告主張因被告之營業員於仲介時，未告知有關重購退稅規
22 定，致原告因將戶籍遷出系爭房屋而不符合規定受有稅損等
23 情，已為被告所否認，依民事訴訟法第277條之規定，自應
24 由原告負舉證之責任。經查：

25 1. 證人蕭茗馥於本院115年2月4日言詞辯論期日證稱：伊是被
26 告公司房屋仲介營業員，伊當仲介時，原告的父親林進賜曾
27 是伊的委託人，要賣原告名下的房子，是112年2月間的事
28 情，本件是原告父親林進賜主動打電話給伊，說他有房子想
29 要出售，就約在該房子碰面。當時伊有帶委託書，林進賜就
30 簽委託書給伊，相關合約內容、還有房地合一相關規定，我
31 們都有跟他告知。雖然房地合一規定不在書面合約裡面，但

01 是我們都有口頭跟他告知，伊告知房子依照購入期間不等，
02 會有課徵多少稅的級距。等找到買方，談好條件，代書來的
03 時候，代書還會再跟屋主講有無符合條件、是否符合相關稅
04 賦條件。簽約時，代書講稅賦內容時，原告也有在場。原本
05 林進賜是說能否跟買方講晚一點去點交，他希望能夠符合重
06 購退稅的規定。於簽約前一兩天，林進賜有說希望先簽約、
07 延後過戶，以便符合重購退稅條件，就是房子本人自住滿六
08 年，且不能出租營業，才符合退稅條件。簽約那天，原告本
09 人過來，看到原告的身分證，才發現原告戶籍已經不在那
10 邊，大家也都嚇到，林進賜也嚇到，都是當天才知道原告本
11 人戶籍已經不在那邊了，原告因為小孩唸書，所以將戶籍遷
12 出。簽約當天，郭銘勳代書有說，即便延後交屋，也不符合
13 重購退稅，還是尊重林進賜的決定。是林進賜決定還是要繼
14 續交易。我們會告知稅賦相關規定，且會跟屋主說一定要有
15 設籍及自住的事實，且不得出租的事實，因為國稅局查的很
16 嚴謹，且會告知減稅級距。至於設籍部分，這是個人隱私，
17 我們不能去查。這個只有屋主他們自己知道。伊只有接觸林
18 進賜，跟林進賜告知。伊本人並沒有與原告接觸，是到簽約
19 當天才接觸原告。林進賜一直以為原告戶籍都設在那裡；一
20 開始我們就有跟林進賜說重購退稅的要件等語（本院卷276
21 至279頁）。而證人郭銘勳於本院114年12月10日言詞辯論期
22 日亦證稱：當天應該是原告林恭寓的父親先到場，隨後原告
23 本人到場，提示身分證時，才知道原告戶籍已經遷出鎮新南
24 路地址了。原告本人到場後，發現他戶籍已經遷出，故發現
25 他不符合自用住宅的優惠稅率。伊發現原告不適用自用住宅
26 優惠稅率時，我有當場告知原告及原告父親說這件事情等語
27 （見本院卷259頁）。足認除原告本人外，原告之父林進賜
28 及仲介蕭茗馥均不知原告於114年2月18日已辦理遷出戶籍之
29 情事。而相關規定蕭茗馥則已有告知林進賜，原告本人自行
30 遷籍之行為導致其無法適用自住重購抵稅之規定，自非可歸
31 責於蕭茗馥及被告公司。

01 2.從而，本件原告既未能舉證證明其起訴主張之事實為真，則
02 其請求被告賠償原告因無法適用自住重購抵稅之損失云云，
03 自屬無據。

04 (三)綜上所述，依原告提出之證據資料，難認其上開主張可採，
05 故原告依消費者保護法第7條、第22條、民法第184條規定，
06 請求被告賠償其82萬5,479元，為無理由，應予駁回。原告
07 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

08 (四)本件事證已臻明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，經
09 本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論
10 列，併此敘明。

11 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
13 民事第二庭 法 官 李悌愷

14 正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
18 書記官 施玉卿