

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第752號

原告 程樺涼
訴訟代理人 沈聖瀚律師
被告 富賓不動產有限公司

法定代理人 黃仲仕
被告 黃清瑞
薛連發

上三人共同

訴訟代理人 沈昌憲律師
複代理人 楊惟智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年12月1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。

理 由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原告變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告富賓不動產有限公司（下稱富賓公司）應返還原告新臺幣（下同）46萬元；(二)被告富賓公司、黃清瑞（下稱富賓公司等2人）、薛連發應給付原告142萬6779元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(三)富賓公司等2人、薛連發應給付原告50萬0711元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（調字卷第13至14頁）。嗣於本院審理中就上開聲明第(二)(三)項調整為請求：(二)富賓公司等2人應連帶給付原告199萬7490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；(三)薛連發應給付原告199萬7490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；(四)前二項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給負責任（本院卷第37頁、第87至88頁、第291頁）。核屬補充、更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加。並增列聲請假執行之宣告（同上卷頁），為擴張應受判決事項之聲明，依前開說明，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於民國109年11月11日委託被告富賓公司即台慶不動產新營三民加盟店，以售價1280萬元出賣伊所有坐落於臺南市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼臺南市○○區○○里○○路○段00號房屋（下稱系爭房地），並簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），由富賓公司之受僱人即黃清瑞為其執行系爭契約之房地買賣事務，嗣於110年1月28日促成系爭房地之買賣，出賣予訴外人李信宏，並由富賓公司代伊委託薛連發辦理系爭房地之所有權移轉登記業務。詎富賓公司受任處理系爭房地之買賣事務，疏未告知伊應繳納房地合一稅，未盡其善良管理人注意義務而有過失，另黃清瑞為富賓公司受僱人，薛連發為專業地政士，依地政士法第2條、第26條規定，均有告知伊應繳納房地合一稅之義務，均疏未告知，致伊未於法定期間內繳納。而於110年8月間經財政部南區國稅局新營分局（下稱國稅局）追繳142萬6779元房地合一稅，並裁處57萬0711元之罰鍰，受有199萬7490元（計算式：142萬6779元+57萬0711元）之損害。爰依民法第571條、第179條規定，請求富賓公司返還系爭契約之委任報酬46萬元。另依民法第184條第1項前段、第188條、第535條、544條規定，請求富賓公司等2人連帶給付伊199萬7490元本息；依民法第184條第2項、第535條、第544條規定，請求給付薛連發給付199萬7490元本息，富賓公司等2人與薛連發並應負不真正連帶責任等語。並聲明：(一)富賓公

01 司應給付原告46萬元。(二)富賓公司等2人應連帶給付原告199
02 萬7490元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
03 利率百分之5計算之利息。(三)薛連發應給付原告199萬7490
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
05 分之5計算之利息。(四)前二項給付，如任一被告為給付，其
06 餘被告於給付範圍內，免除給付責任。(五)願供擔保，請准宣
07 告假執行。

08 二、被告則以：富賓公司等2人依系爭契約成功媒合系爭房地買
09 賣，本得依系爭契約約定收受服務報酬46萬元，原告請求返
10 還實無理由。又房地合一稅屬個人房地交易所得稅申報範
11 圍，非富賓公司受任之系爭契約委任業務或附隨義務範圍；
12 況富賓公司已經由黃清瑞告知徐慶義房地合一稅之事，並於
13 原告與富賓公司所簽訂之產權調查同意書（下稱系爭同意
14 書）內詳載相關稅費、房地合一稅之基本注意事項，富賓公
15 司等2人已善盡告知原告應繳納房地合一稅之責，原告應於
16 系爭房地所有權移轉登記完成後於30日內自行申報繳納，其
17 疏未為之，自非伊等之過失。另薛連發僅受委託處理系爭房
18 地之所有權移轉登記業務，不包括提供關於系爭房地之個人
19 交易所得稅、房地合一稅之相關意見，自無告知義務。原告
20 請求伊等賠償199萬7490元本息，乃屬無理等語，資為抗
21 辯。並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
22 擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項（本院卷第92頁）：

24 (一)、原告於109年11月11日由其配偶徐慶義代理，與富賓公司簽
25 立系爭契約，委託富賓公司銷售系爭房地，委託銷售價格為
26 1280萬元，服務報酬為成交價額之4%（系爭契約第5條），
27 委託期間自109年11月15日起至110年5月15日止（本院卷第5
28 1頁）；徐慶義並代理原告書立標的物現況說明書（本院卷
29 第53頁之說明書）。富賓公司就系爭房地之居間買賣，係由
30 其受僱人即黃清瑞承辦。

31 (二)、系爭房地經富賓公司之居間介紹，由原告於110年1月28日與

01 李信宏簽立不動產買賣契約書，由李信宏向原告購買系爭房
02 地；原告並給付居間報酬46萬元予富賓公司（本院卷第45至
03 49頁、第292頁）。

04 (三)、系爭房地之所有權移轉登記業務，係由信宏地政士聯合事務
05 所之地政士薛連發承辦。

06 (四)、國稅局於110年8月12日通知原告，系爭房地經查有未辦理所
07 得稅申報情事，短漏報應納稅額142萬6779元，並裁處罰鍰5
08 7萬0711元，業經原告繳納完畢（調字卷第31至33頁）。

09 (五)、原告簽立系爭契約書後，富賓公司等2人曾提供產權調查表
10 （即調字卷第107至108頁）予徐慶義閱覽。

11 (六)、薛連發曾交付各項地政稅費明細單（即調字卷第113頁）給
12 原告。

13 四、原告主張被告未告知其應繳納系爭房地之房地合一稅，未盡
14 其等之契約善良管理人注意義務，並構成侵權行為，致其受
15 有199萬7490元之損失，請求富賓公司應返還46萬元之委任
16 居間報酬，及富賓公司等2人應連帶賠償199萬7490元之損
17 害，並與薛連發就上開損害負不真正連帶給付責任等語，然
18 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。本院判斷如下：

19 (一)、原告依民法第571條、第179條規定請求富賓公司返還46萬元
20 之委任居間報酬，有無理由？

21 原告主張富賓公司未告知其系爭房地應繳納房地合一稅，應
22 返還其所給付之委任居間報酬46萬元云云，並提出證人徐慶
23 義證詞為證（本院卷第241至243頁），經查：

24 1、按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
25 人之行為，不得向委託人請求報酬及償還費用；無法律上之
26 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律
27 上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第571條、第179
28 條固有明文。然富賓公司抗辯其於受僱人黃清瑞交付原告系
29 爭同意書時，已於產權相關注意事項載明房地合一稅之事並
30 告知原告，其依據系爭契約第5條約定收受委任報酬46萬元
31 自有法律上原因等語，並提出系爭同意書為證（調字卷第10

5至112頁）。原告雖否認富賓公司等2人曾交付其系爭同意書及其上徐慶義簽名（下稱系爭簽名）之真正，惟經本院就系爭簽名之真正送請法務部調查局為鑑定，經鑑定結果認系爭簽名與徐慶義所簽名之比對筆跡筆劃特徵相同，有該局112年10月24日鑑定書可參（見卷附之鑑定報告書第1頁），足認系爭簽名確為徐慶義所簽，原告否認系爭簽名之真正云云，自屬無據。又證人徐慶義到庭證述：伊沒有看過系爭同意書，也沒有在上面簽名，富賓公司並沒有告知伊有關係爭房地要繳納房地合一稅之事等語（本院卷第241至243頁），然其證述未在系爭同意書上簽名云云，已與系爭簽名經前開鑑定確為其所簽者不符，且其為原告之配偶，代理原告與富賓公司簽立系爭契約，就原告本件請求具重大利害關係，所為證述有所偏頗，亦屬常情，其所為前開證述，難信為真，不足為採。故被告抗辯富賓公司等2人有交付系爭同意書予原告一節，應屬真實，原告此部分否認之主張，不足採認。

2、又系爭同意書經徐慶義予以簽收，其上記載：「本人已詳細審閱不動產說明書內容及附件資料等無誤。」等語（調字卷第106頁），該同意書後附產權調查表、標的物現況說明書、買賣雙方應負擔費用項目一覽表、產權相關注意事項、各項地政稅費明細單（調字卷第107至113頁），其中買賣雙方應負擔費用項目一覽表後之參、【產權相關注意事項】並於第二項載明：「依所得稅法規定，若屬財產交易所得稅，賣方應於隔年5月申報繳納；若屬房地和一課徵所得稅，賣方應於所有權完成移轉登記之次日起算30日內依稅法規定自行向戶籍所在地國稅局申報繳納，如短報、漏報、未依規定申報，除原納稅額外，依所得稅處三倍以下罰鍰；若尚未取得產權即銷售者，亦須依法申報繳納。」等語（調字卷第112頁），可知關於系爭房地之房地合一稅亦已記載其中，徐慶義既於系爭同意書上簽名確認，難謂其不知上開記載，足認黃清瑞於交付上開同意書時，一併告知原告之代理人徐慶義房地合一稅之事，自己對原告生告知效力，原告主張富賓

01 公司未盡此部分之告知義務云云，不足為採。再房地合一稅
02 為政府針對105年1月1日以後取得並出售房地所為之課稅制
03 度，嗣於110年7月1日施行修正後持有年限之稅率，並對不
04 同持有年限課徵不同稅率，有被告提出之國稅局房地合一稅
05 資料可參（調字卷第103至104頁），乃房地交易出賣者於房
06 地交易於所有權移轉登記完成後方申報繳納之交易所得稅。
07 而原告於105年3月14日取得系爭房地，嗣於110年3月3日出
08 售之，依所得稅法規定應於110年4月3日前申報而適用20%
09 稅率（即依舊制以超過2年未逾10年課稅），有國稅局110年
10 8月12日函可佐（調字卷第31至32頁）。可知原告之系爭房
11 地因持有超過2年但未越10年而適用20%稅率課稅，縱其持
12 有超過10年，仍需繳納房地合一稅，僅因此而適用較低之稅
13 率15%，此由上開國稅局房地合一稅資料及所得稅法第4條
14 之4、第14條之4規定自明。是不論原告何時出售系爭房地，
15 依上開所得稅法規定，均有自行申報並繳納屬個人交易所得
16 稅之房地合一稅義務，原告主張富賓公司未告知其持有系爭
17 房地未滿5年，需納該稅，倘經其告知需納稅情事，自會持
18 有超過5年再為出售，以避免該特種貨物稅云云，不足採
19 納。則富賓公司既已由黃清瑞告知原告繳納義務，原告本應
20 自行申報繳納，其疏未於期間為之，亦難認富賓公司有何違
21 反委任義務之事。

22 3、基此，富賓公司既已善盡告知原告系爭房地之房地合一稅之
23 義務，即無違反其對於原告之委託義務，亦無為有利系爭房
24 地買賣契約相對人李信宏之行為，則富賓公司收受報酬46萬
25 元乃依據系爭契約第5條約定，自屬有法律上之原因。故原
26 告主張依民法第571條、第179條規定，請求富賓公司返還46
27 萬元云云，自屬無稽。

28 (二)、原告依民法第184條第1項前段、第188條、第535條、544條
29 規定，請求富賓公司等2人連帶給付199萬7490元本息，有無
30 理由？

31 查富賓公司已由其受僱人黃清瑞於系爭契約履行時告知原告

01 關於系爭房地之房地合一稅之事，詳於前述，原告主張黃清
02 瑞為富賓公司執行職務時有違其應為告知義務之行為，而侵
03 害其權利云云，自屬無理。況民法第184條第1項前段所定過
04 失侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立要
05 件，所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及
06 純粹經濟上損失。上訴人主張其所受之損害，為支付稅款及
07 罰鍰共計199萬7490元，核其性質應屬純粹經濟上損失，並
08 非固有權利遭受損害，故原告本於侵權行為法律關係請求富
09 賓公司等2人連帶負賠償責任，即難謂有據。另富賓公司既
10 已善盡告知原告系爭房地之房地合一稅之義務，並無違反其
11 對原告之委託義務，亦於前述，原告另依第535條、第544條
12 規定，請求富賓公司負賠償責任，亦屬無據。從而，原告依
13 民法第184條第1項前段、第188條、第535條、544條規定，
14 請求富賓公司等2人連帶給付199萬7490元本息，尚屬無理。

15 (三)、原告依民法第184條第2項、第535條、第544條規定，請求薛
16 連發給付199萬7490元本息，有無理由？

17 1、原告主張薛連發受任為其辦理系爭房地之所有權移轉登記業
18 務，包括告知其應繳納房地合一稅之事云云。惟查，薛連發
19 抗辯其受委任事務係為原告系爭房地之所有權移轉登記、繳
20 納相關印花稅、登記規費一節，為原告所不爭執（本院卷第
21 295頁），且有各項地政稅費明細單可佐（調字卷第113
22 頁）。觀之各項地政稅費明細單所載，薛連發本件受任業務
23 所收取費用為登記規費，包括土地建物登記相關規費、土地
24 印花稅費、建物印花稅費等；及其他代辦手續費，包括簽約
25 手續代辦費、土地移轉代辦費、建物移轉代辦費等。可見薛
26 連發本件受原告委任事務範圍，為辦理系爭房地之所有權移
27 轉登記，其中與土地登記有關之稅費申報，僅為本件之土地
28 印花稅費、建物印花稅費，尚難認包括房地合一稅。

29 2、再按地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業
30 務；地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業
31 務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利

01 害關係人受有損害時，應負賠償責任，地政士法第2條、第2
02 6條固有明文。然依地政士法第16條規定：「地政士得執行
03 下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地
04 測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、
05 代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請
06 土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議
07 事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政
08 業務有關事項。」，其中第三款「與土地登記有關」之稅務
09 事項，係指土地增值稅、契稅、印花稅等非經完稅不得移轉
10 所有權登記之稅捐，並不包括系爭房地所有權移轉登記完畢
11 後，方由出賣人自行申報繳納而屬個人交易所得稅範疇之房
12 地合一稅。則依上說明，可認薛連發受原告委任之事務範
13 圍，不包括告知原告或辦理房地合一稅之事，故原告主張薛
14 連發未告知房地合一稅之事，違反其受委任之義務，有違民
15 法第535條、第544條規定，及有違反地政士法第2條、第26
16 條規定，而構成民法第184條第2項之侵權行為，請求薛連發
17 給付199萬7490元本息，尚屬無理。

18 六、綜上所述，原告主張依民法第571條、第179條規定，請求富
19 賓公司給付46萬元；另依民法第184條第1項前段、第188
20 條、第535條、544條規定，請求富賓公司等2人連帶給付199
21 萬7490元本息；依民法第184條第2項、第535條、第544條規
22 定，請求薛連發給付199萬7490元本息，富賓公司等2人與薛
23 連發並應負不真正連帶責任，均無理由，應予駁回。又原告
24 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
26 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
27 明。

28 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
31 民事第五庭 法 官 柯雅惠

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

05 書記官 于子寧