

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1474號

原告 陳淑靖

全勝宰

共同

訴訟代理人 陳淑閔

裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

被告 東篁房地產開發有限公司

法定代理人 馬仕憲

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

訴訟參加人 安新建築經理股份有限公司

法定代理人 高志尚

訴訟代理人 謝宗興

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月22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。

訴訟費用新臺幣12,880元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告陳淑靖於民國112年9月15日與被告簽訂一般
委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），將原告名下共
有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（應有部分
456/200000）及其上同段3497建號建物即門牌號碼臺南市
○○區○○路○段000號14樓之3房屋（下稱系爭房地）委託
被告銷售，約定委託銷售期間為112年9月15日至113年3月31

01 日止，嗣於113年4月1日再合意延長委託期間至113年9月30
02 日止，並約定服務報酬為成交總價4%。又原告陳淑靖與被
03 告於113年6月6日簽訂「委託銷售/出租契約內容變更同意
04 書」（下稱系爭變更同意書），將服務報酬變更約定為新臺
05 幣（下同）60萬元。嗣被告居間媒介，成功覓得買方即訴外
06 人陳冠碩，原告遂與陳冠碩於113年6月18日就系爭房地簽訂
07 不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為
08 2,950萬元。被告收取原告高額之服務報酬，應負有為委託
09 人即原告善盡預見危險及調查之義務，又依系爭委託銷售契
10 約第7條第1項、第3項約定及民法第567條第1項規定，被告
11 應有提供「重購退稅」相關規定諮詢、調查並告知原告之義
12 務，參以被告為住商不動產之臺南崇善加盟店，而住商不動
13 產網頁中之「賣屋指南」部分，多次提及賣屋將產生土地增
14 值稅、房屋稅、地價稅等稅賦，賣方得以透過「重購退稅」
15 之方式進行節稅；又於「大功告成篇」部分提及住商不動產
16 有「重購退稅的提醒」之售後服務，足見「重購退稅」為不
17 動產買賣常見之諮詢事項亦是買賣之重要考量因素。然被告
18 之員工（開發人員）即訴外人許紓寧、宮能靜及不動產經紀
19 人鐘明煒，明知原告多次請求宮能靜計算本件買賣房地合一
20 稅之數額，有適用財政部「重購退稅」政策之需求，亦明知
21 原告於簽立系爭買賣契約時並未設籍於系爭房地，不符「重
22 購退稅」規定，於長達9個月之委託銷售期間內，竟均未曾
23 告知原告有此權利即完成簽訂系爭買賣契約，致原告喪失向
24 財政部申請「重購退稅」之資格，而須支出約250萬元之房
25 地合一稅。是被告未以善良管理人之注意，對原告善盡其調
26 查及告知「重購退稅」相關法規之義務，依民法第571條規
27 定，自不得向原告請求給付服務報酬。為此，爰依民法第
28 567條第1項前段、第2項、第571條、第179條及不動產經紀
29 業管理條例第26條第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲
30 明：(一)被告應同意原告向訴訟參加人領取履約保證專戶（台
31 新國際商業銀行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專

01 戶，履保專戶帳號：00000-00-000000-0號)內之60萬元，
02 並給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，以60萬元
03 按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執
04 行。

05 二、被告則以：被告並無任何違反其對於委託人之義務而為利於
06 委託人之相對人之行為，亦無任何違反誠實及信用方法而由
07 相對人收受利益之行為，是原告主張依民法第571條規定，
08 被告不得請求給付服務報酬等語，於法不合。又「重購退
09 稅」規定相當複雜，實非一般民眾及非稅務專業人士能清楚
10 瞭解，更逾越仲介人員之專業範圍，原告如有稅務疑慮，應
11 自行向稅務專業人士（例如：會計師、稅務士、稅法律師
12 等）尋求專業建議；參以系爭委託銷售契約全文意旨及民法
13 第567條規定，均未見被告有提供「重購退稅」規定諮詢、
14 調查或告知義務之約定或規定，且不動產委託銷售標的現況
15 說明書，亦無有關重購退稅之欄位；況被告受原告委託範
16 圍，係系爭房地交易之居間，及為達成交易之相關事務處
17 理，原告於系爭買賣契約成立之後是否要申請重購退稅，與
18 系爭房地之居間買賣實無關聯，契約所載諮詢服務係指關於
19 房地交易居間之相關問題，並不包含專業稅務處理；至總公
20 司網站登載內容僅屬資訊分享性質，是被告及其員工並無調
21 查及告知「重購退稅」規定之法律上義務，被告亦無違反善
22 良管理人注意義務。又原告既已自承於簽立系爭買賣契約時
23 並未設籍於系爭房地，不符「重購退稅」之規定，其未能申
24 請「重購退稅」乃因本身資格不符，與被告有無調查或告知
25 「重購退稅」規定均無因果關係。況原告於委託被告銷售系
26 爭房地之過程中，完全未提及有申請「重購退稅」之需求，
27 亦未曾提及有要重購房屋，更未提出「重購退稅」之相關詢
28 問，反而告知被告要舉家遷回韓國，小孩已在韓國申請入
29 學，被告不知原告有「重購退稅」之需求。且本件試算買賣
30 房地合一稅乃於系爭買賣契約成立之前，原告知悉稅金數額
31 後仍同意成交及簽訂系爭買賣契約，並未談到重購房屋或相

01 關事宜，足見能否重購退稅並非其考慮買賣與否之重大交易
02 事項等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判
03 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執之事項（本院卷第237-238）：

05 (一)原告陳淑靖於112年9月15日與被告簽訂系爭委託銷售契約，
06 將原告共有之系爭房地委託被告銷售，約定委託銷售期間為
07 112年9月15日至113年3月31日止，嗣於113年4月1日再合意
08 延長委託期間至113年9月30日止，並約定服務報酬為成交總
09 價4%。

10 (二)原告陳淑靖於113年6月6日簽訂系爭變更同意書，將服務報
11 酬變更約定為60萬元。

12 (三)經被告居間媒介，成功覓得買方陳冠碩，原告遂與陳冠碩於
13 113年6月18日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金
14 為2,950萬元。

15 (四)原告因出售系爭房地，分別於113年9月11日繳納1,227,039
16 元，合計2,454,078元之房地合一稅。

17 四、得心證之理由：

18 (一)被告並無主動調查、告知「重購退稅」相關規定之義務，被
19 告無違善良管理人注意義務之情事：

20 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
21 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或
22 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項前段、
23 第2項定有明文。復按不動產經紀業管理條例第26條第2項規
24 定，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
25 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
26 任。原告依上開法條請求受有報酬之被告負損害賠償責任，
27 自應就被告違反善良管理人之注意義務而過失致原告受有損
28 害乙節負舉證責任。

29 2.參不動產經紀業管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務
30 者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之
31 委託，並依下列規定辦理：(一)公平提供雙方當事人類似不動

01 產之交易價格。(二)公平提供雙方當事人有關契約內容規範之
02 說明。(三)提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。(四)告
03 知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。(五)協
04 助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。(六)其他經中央
05 主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」可知不動
06 產經紀業者之調查及據實報告事項，除契約另有規定外，原
07 則上應係針對買賣標的物產權、品質、鄰近交易行情等有關
08 買賣標的物條件或買賣雙方條件而影響交易之重要相關資
09 訊，尚難認不動產仲介經紀業者對於不動產交易之賣方有需
10 主動查詢所適用之稅率為何，以及有對賣方主動告知節稅方
11 式之義務。

12 3. 又依系爭委託銷售契約第7條約定（本院卷第120頁）可知受
13 託人即被告之義務為：(一)受託人受託處理仲介事務應以善良
14 管理人之注意為之。(二)受託人於簽約前，應據實提供該公司
15 （或商號）近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參
16 考；如有隱匿不實，應負賠償責任。(三)受託人受託仲介銷售
17 所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮詢服務、差旅出勤
18 等活動與支出，除有委託人與受託人雙方同意終止及委託人
19 終止契約外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求
20 委託人補貼。(四)受託人製作之不動產說明書，應指派不動產
21 經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經
22 紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人
23 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
24 人者，受託人應負賠償責任。(五)如買方簽立「要約書」，受
25 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
26 扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。(六)受
27 託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。(七)受
28 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
29 人之事由致無法送達或委託人同意由受託人保管者，不在此
30 限。(八)有前項但書情形者，受託人應於二日內寄出書面通
31 知，表明收受定金及無法送交之事實通知委託人。(九)受託人

01 於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶
02 及貸款手續。(十)受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文
03 案資料予委託人參考之義務。足見被告受原告委託範圍，係
04 系爭房地交易之居間，及為達成交易之相關事務之處理，並
05 未明文約定被告應對原告負有主動調查、告知「重購退稅」
06 相關規定之義務，亦難認主動為賣方節稅，為系爭委託銷售
07 契約之附隨義務。

08 4.至原告雖主張依系爭委託銷售契約第7條第3項規定，被告應
09 提供「重購退稅」相關規定之諮詢服務等語，惟該項約定之
10 內容係關於被告仲介銷售系爭房地相關費用負擔之約定，是
11 否可以據此推斷被告應提供稅務相關之諮詢服務已屬有疑。
12 又該項內容之「諮詢服務」，觀諸前後文亦應指仲介銷售系
13 爭房地之交易相關諮詢服務，「重購退稅」與否則屬於交易
14 後之個人稅賦節稅事項，非屬訂約事項，亦非每位出售房地
15 之人均有申請需求，是無從由該條項約定推得被告負有「重
16 購退稅」相關規定諮詢事宜之義務；況本件原告僅要求被告
17 替其計算房地合一稅，並未舉證其曾於系爭房地買賣過程中
18 主動詢問被告有關「重購退稅」相關規定，自難認被告有何
19 違反前開諮詢服務之情。

20 5.另原告主張住商不動產網頁中多次提及賣方得以透過「重購
21 退稅」之方式進行節稅，且表示住商不動產有提供「重購退
22 稅的提醒」之售後服務，足見「重購退稅」為不動產買賣常
23 見之諮詢事項亦是買賣之重要考量因素等語。然依原告所提
24 之網頁資料，賣屋指南契約與稅務篇記載：「賣房子會產生
25 哪些稅費？我可以怎樣節稅？答：包括土地增值稅、交屋日
26 前的房屋稅與地價稅、交屋日前的水、電、瓦斯、管理費與
27 銀行抵押權塗銷代書費等，都是過程中會產生的稅費，而其
28 中節稅部分以土地增值稅、重購退稅與財產交易所得稅為
29 主。」；另大功告成篇記載「三、重購退稅的提醒：只要您
30 留下電子郵件信箱，住商不動產都在重購退稅的適用期限到
31 期前提醒您善用這項節稅政策」等語（本院卷第55頁、第60

01 頁)。依前開說明，被告僅係除委託仲介買賣房屋外，另行
02 提供稅務指南供賣方參考，促使賣方自行注意出售不動產可
03 能產生之稅費以及有何節稅管道，並非指被告有主動替買賣
04 雙方計算稅賦或應主動提供較優惠稅賦之調查、報告義務；
05 況退稅重購的提醒既記載於大功告成篇，則顧名思義是被告
06 於不動產買賣交易完成後，另外提供符合「重購退稅」規定
07 之賣方提醒服務，係避免賣方因超過適用期限未申報，導致
08 無法節稅，應屬售後服務的一種，且需賣方有主動提供電子
09 信箱始有此提醒服務，並非指被告於仲介或交易過程中，應
10 主動告知賣方有何節稅方式，或替賣方思考如何節稅（如：
11 是否要在不動產出賣前先設戶籍）。是亦難以住商不動產網
12 頁內容推論被告有主動調查、告知「重購退稅」相關規定之
13 義務；另系爭房地於成交前，被告已為原告試算房地合一稅
14 之數額（此數額並未考量「重購退稅」），然原告經試算後
15 仍同意出售系爭房地，足見是否可以「重購退稅」，亦非原
16 告考慮買賣與否的重要交易事項。

17 6. 綜上，被告並無主動告知、調查「重購退稅」相關規定之義
18 務，則本件被告於系爭買賣契約成立前未主動告知、提醒原
19 告「重購退稅」相關規定，並無違反善良管理人注意義務；
20 況依原告提出之價金履約保證通知卡後所附相關文件，可見
21 被告推薦之承辦地政士即訴外人陳櫻桃（正大地政事務所）
22 所提供「不要讓自己的權益睡著了ㄟ！」文件內容關於售屋
23 人之注意事項已然提及「重購退稅」相關規定（本院卷第51
24 頁）；又原告自承於系爭買賣契約成立前未設籍於系爭房
25 地，則原告無法適用「重購退稅」之優惠，是否可歸責於被
26 告顯然有疑，另縱被告於系爭買賣契約成立前即主動告知原
27 告「重購退稅」相關規定，原告亦未必能適用「重購退稅」
28 之優惠，是難認被告未主動告知原告「重購退稅」相關規
29 定，致原告受有損害，更遑論損害額之多寡。是原告依民法
30 第567條第1項前段、第2項及不動產經紀業管理條例第26條
31 第2項規定，請求被告應同意原告向訴訟參加人領取履約保

01 證專戶內之60萬元並給付利息，洵不足採。

02 (二)原告主張依民法第571條規定，被告不得請求給付服務報酬
03 等語，洵屬無據：

04 按民法第571條規定，居間人違反其對於委託人之義務，而
05 為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由
06 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。查
07 本件被告無違反對於委託人即原告之義務，已如上述，又
08 「重購退稅」僅與原告節稅有關，並非利於原告之相對人即
09 買方陳冠碩之行為；此外，本件原告亦未主張、舉證被告有
10 何違反誠實及信用方法，由相對人即買方陳冠碩處收受利
11 益，是原告主張依民法第571條規定，被告不得請求給付服
12 務報酬等語，洵屬無據。

13 (三)被告收受服務報酬60萬元於法有據，原告依第179條規定，
14 請求被告應同意原告向訴訟參加人領取履約保證專戶內之60
15 萬元並給付利息，為無理由：

16 按民法第179條規定，無法律上之原因而受利益，致他人受
17 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
18 者，亦同。查本件被告收取服務報酬60萬元係依據系爭委託
19 銷售契約及系爭變更同意書，非無法律上原因而受有利益；
20 且依上述，被告並無不能向原告請求服務報酬之情事，
21 則被告收取服務報酬60萬元於法有據，原告依第179條規
22 定，請求被告應同意原告向訴訟參加人領取履約保證專戶內
23 之60萬元並給付利息，為無理由。

24 五、綜上所述，被告並無違善良管理人之注意義務致原告受有損
25 害，被告依系爭委託銷售契約及系爭變更同意書取得服務報
26 酬60萬元，於法有據；原告依民法第567條第1項前段、第2
27 項、第571條、第179條及不動產經紀業管理條例第26條第2
28 項規定，請求被告應同意原告向訴訟參加人領取履約保證專
29 戶內之60萬元並給付利息，為無理由，應予駁回。又原告之
30 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

01 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

04 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

05 法官 羅蕙玲

06 法官 陳永佳

07 以上正本係照原本作成。

08 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

09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

11 書記官 陳玉芬