臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第366號

原　　告　陳建霖
訴訟代理人　林錦輝律師
　　林家綾律師
被　　告　鴻運富不動產開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　李應吉
被　　告　楊國興
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　連昱程
　　白苡琳

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣781,218元，及被告鴻運富不動產開發有限公司自民國115年2月27日起；被告楊國興自民國115年3月27日起，均至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣260,406元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣781,218元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年10月20日因買賣原因登記取得臺南市○○區○○段000○號建物(門牌號碼臺南市○○區○○街00號7樓之2、權利範圍全部，下稱系爭房屋)及坐落基地即同區段283地號土地（權利範圍10000分之4，與系爭房屋合稱系爭房地)所有權。原告考量持有系爭房地已約5年，應得適用較低之房地合一稅率而決意出售系爭房地，於114年7月21日與被告楊國興【係任職於被告鴻運富不動產開發有限公司(下稱鴻運富公司)即幸福家不動產安南加盟店之仲

介業務人員】互加為通訊軟體LINE好友，並於隔日即同年7月22日進行語音通話討論系爭房地買賣事宜，當天原告已有口頭請楊國興協助確認原告持有系爭房地之期間是否已滿5年，以利估算出售系爭房地後得否依所得稅法第14條之4第3項規定適用20%之房地合一交易所得稅率，再於同年7月23日提供原告身分證字號及系爭房屋地址，供楊國興調閱系爭房地登記謄本以利計算相關稅捐費用。原告遂於114年7月26日與楊國興相約見面，帶楊國興查看系爭房地狀況，並提出系爭房地所有權狀正本，當面請楊國興再次確認原告持有系爭房地是否已滿5年，楊國興當場回答：「問題不大」，原告即於同日與鴻運富公司簽署專任委託銷售契約書(下稱系爭委託契約)，兩造簽約日期實為114年7月26日，然楊國興為規避消費者保護法第11條之1第1項審閱期間規定，故意於系爭委託契約簽名頁填載「114年7月30日」。同年8月12日，因有買家開價探詢原告出售意願，原告請楊國興計算出售系爭房地應負擔之費用時，被告楊國興回應「賣價－仲介費－代書費－買入價格＝獲利再扣除20%稅率，就是您真正賺的錢」。嗣後系爭房地以總價新臺幣（下同）1,420萬元出售予訴外人黃雅琪，雙方於114年8月26日簽訂買賣契約，並依買賣契約第6條約定，由被告鴻運富公司指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續。然被告竟未督促地政士留意所有權移轉登記時間，任由地政士於114年10月7日完成系爭房地所有權移轉登記，致使原告就系爭房地之持有期間僅差13日始屆滿5年(即持有4年353日)，依所得稅法第14條之4第3項規定應以35%之稅率計算應繳納之房地合一稅。兩造於同年10月24日下午與買方點交系爭房地時，地政士始發現此項問題，楊國興當場坦承是其疏失，並向原告道歉，事後亦持續以LINE訊息向原告道歉。準此，原告因被告未善盡提供不動產交易正確稅務諮商服務、據實報告及調查之義務，違反善良管理人注意義務，而未提醒原告應延後出售或辦理系爭房地所有移轉登記，致使原告應適用之房地合一稅稅率

增加15%，因此損失781,218元【計算式：課稅所得5,208,124元x(35%－20%)＝781,218元】，原告得依民法第544條及不動產經紀業管理條例(下稱經管條例)第26條第2項規定，請求被告連帶賠償原告所受損害等語。並聲明：被告應連帶給付原告781,218元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯：原告於114年7月30日委由被告鴻運富公司銷售系爭房地，居間報酬約定為成交價額百分之4，嗣經覓得買方黃雅琪承購，於同年8月26日締結買賣契約，成交金額為1,420萬元，並依買賣契約第6條約定，由鴻運富公司指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，於114年10月7日移轉登記為黃雅琪所有。不動產仲介業之業務，涉及不動產買賣之專業知識，就其所從事之業務，善盡預見危臉及調查之善良管理人注意義務，並依經管條例第23條、第24條及第24條之2之規範為之，為其相當之義務。而房地合一稅之課徵，係因房地所有權人持有之不動產因價格上漲帶來之利益，基於漲價歸公之理念而課徵，依所得稅法規範應由房地所有權人負擔，非居間仲介不動產法律規範之義務。被告已就不動產買賣標的物之產權、品質及交易行情妥為查證，據實告知買賣雙方而達成不動產買賣契約撮合，履行居間仲介善良管理人注意義務，且房地合一稅屬所得稅法規範之義務，係國家與納稅義務人間之公法關係，應由納稅義務人基於自身權益而為考量，有關國家賦稅課徵認定之專業，非居間仲介之本業，故原告主張被告未盡善良管理人注意義務，要無可採。系爭委託契約暨本件不動產買賣契約，均無要求被告須履行房地合一稅核算及檢核之義務，即無相關損害責任應歸屬由被告負責之可言等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項:

㈠原告於109年10月20日因買賣原因登記取得系爭房地所有權。

㈡被告楊國興係受僱於被告鴻運富公司之仲介人員，原告於114年7月21日與楊國興互相加為通訊軟體LINE好友，並於同年月22日進行語音通話討論系爭房地買賣事宜，原告並於同年7月23日提供其身分證字號及系爭房屋地址，供楊國興調閱系爭房地登記謄本。

㈢原告於114年7月26日與楊國興相約見面，帶楊國興查看系爭房地狀況，並提出系爭房地所有權狀正本，原告並於當日與被告鴻運富公司（但契約記載日期為114年7月30日）簽訂系爭委託契約，委任被告鴻運富公司出售原告所有系爭房地，居間報酬為百分之4，並由楊國興負責居間銷售事宜。

㈣114年8月12日，因有買家開價探詢原告出售意願，原告請楊國興計算出售系爭房地應負擔之費用時，楊國興回應「賣價－仲介費－代書費－買入價格＝獲利再扣除20%稅率 就是您真正賺的錢」）等語。

㈤系爭房地經被告居間仲介，以總價1,420萬元出售予黃雅琪，買賣雙方於114年8月26日簽訂買賣契約，並依買賣契約第6條約定，由鴻運富公司指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，於114年10月7日移轉登記為黃雅琪所有。

㈥原告出售系爭房地經財政部南區國稅局核定房屋土地交易所得額為5,208,124元，原告持有系爭房地期間為4年11月19日，適用稅率為35%，應納個人房屋土地交易所稅額為1,822,843元【5,208,124元×35%=1,822,843元】。

四、得心證之理由：

本件應審酌者為原告依民法第544條及經管條例第26條第2項規定，請求被告連帶賠償781,218元，有無理由?

㈠按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責；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任，民法第544條、經管條例第26條第2項分別定有明文。次按受任人處理委任事務，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，為民法第535

條所明定。所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。而房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於當事人（最高法院110年度台上字第717號判決意旨參照）。經查，系爭委託契約第7條第1項、第3項約定：1.鴻運富公司受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。……3.鴻運富公司受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮詢服務、差旅出勤等費用支出，除第8條第3項與第4項之規定外，均由鴻運富公司負責，鴻運富公司不得以任何理由請求原告補貼。」等語（見補字卷第30頁），明文約定鴻運富公司受託處理系爭房地銷售事務，應以善良管理人之注意為之，且受託仲介銷售之服務範圍包括諮詢服務，即被告既接受原告委託銷售不動產，應有接受原告諮詢之義務，並應以善良管理人之注意為之。原告主張其於委託期間曾多次諮詢被告楊國興，請其確認系爭房地出售後得否適用持有滿5年之20%房地合一稅率等情，雖經被告否認，並以原告主動告知楊國興其持有系爭房地已滿5年，得適用20%房地合一稅率等情為辯(此部分被告抗辯之事實經原告否認)，然楊國興於114年8月12日因有買方出價1350萬元，詢問原告出售意願，原告因此詢問楊國興請其計算相關費用讓原告了解，楊國興因此回覆原告「代書移轉、履保、印花、塗銷大約抓3萬，仲介費54萬，房地合一稅要看當初買入價位扣掉(仲介費、代書費用)後，賣價－仲介費－代書費－買入價格＝獲利再扣除20%稅率，就是您真正賺的錢」(見本院卷第146至149頁原告與楊國興LINE對話紀錄)，即楊國興向原告回覆系爭房地出售後得適用之房地合一稅率為20%，又關於系爭房地得適用之房地合一稅率涉及原告本件不動產買賣最終所得利潤，影

響原告願意出售之價格，對系爭房地買賣能否成交至關重要，自屬訂約之重要事項，衡諸不動產經紀業者及經紀人員相較於一般消費大眾，對有關房地產相關之法令、貸款及稅費，包括房地合一稅等之房屋交易所生事項，應更具專業知識及能力，被告鴻運富公司既受原告委託銷售系爭房地，並收取高額服務報酬，自應負有接受原告諮詢交易事項及提供正確訊息之義務，縱如被告抗辯原告主動告知其持有系爭房地已滿5年，得適用20%之房地合一稅率云云，被告仍應有調查查證提供正確資訊之義務，然楊國興自承其相信原告所言並未查證等情，顯然未能盡到善良管理人之注意義務而有過失，被告鴻運富公司即應依民法第544條及經管條例第26條第2項規定與楊國興連帶負賠償責任。

㈡次按個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：一、中華民國境內居住之個人：（一）持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。（二）持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。（三）持有房屋、土地之期間超過五年，未逾十年者，稅率為百分之二十。所得稅法第14條之4第3項第1款第1目至第3目定有明文。經查系爭房地經被告居間仲介，以總價1,420萬元出售予黃雅琪，買賣雙方於114年8月26日簽訂買賣契約，並依買賣契約第6條約定，由鴻運富公司指定之地政士辦理所有權移轉登記及相關手續，於114年10月7日移轉登記為黃雅琪所有；系爭房地於出售後，經財政部南區國稅局核定房屋土地交易所得額為5,208,124元，原告持有系爭房地期間為4年11月19日，適用稅率為35%，應納個人房屋土地交易所稅額為1,822,843元等情，為兩造所不爭執，系爭房地因被告未能調查查證原告持有期間而提醒原告採取與買方延後訂約或辦理所有權移轉登記之措施以期適用較低之房地合一稅率，因此逕於114年10月7日移

轉登記為買受人黃雅琪所有，致原告持有系房地期間僅4年11月19日而未能適用20%之房地合一稅率，被告就原告所受損害即必須多繳納15%之房地合一稅稅額781,218元【計算式：課稅所得5,208,124元x(35%－20%)＝781,218元】，應依民法第544條及經管條例第26條第2項規定對原告負連帶損害賠償之責。

五、綜上所述，原告依民法第544條、經管條例第26條第2項規定，請求被告連帶賠償781,218元，及自起訴狀繕本送達翌日起【被告鴻運富公司自115年2月27日起(見本院卷第17頁)、被告楊國興自115年3月27日起(見本院卷第33頁)】至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　18　　日

民事第五庭　　法　　官　李姝蕊

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　18　　日

書 記 官　林佩諭