

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第446號

上訴人 張瓊惠

訴訟代理人 陳學驊律師

被上訴人 沈秀蓮

訴訟代理人 許志嘉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年7月30日本院臺北簡易庭109年度北簡字第2405號第一審判決提起上訴，本院於111年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。上開規定，於簡易訴訟程序之第二審準用之，亦為同法第436條之1第3項所明定。本件被上訴人於原審依民法第544條規定請求上訴人賠償因處理委任事務之過失所致之損害新臺幣（下同）31萬5,619元。嗣於本院審理時，於民國111年10月24日具狀追加地政事法第26條規定為請求權基礎（見本院卷第261頁），經核其追加之新訴，與原訴係基於同一基礎事實，依據前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

伊與訴外人常依玲於106年8月9日將其等共有之座落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0○0號2樓（建物應有部分各1/2

，土地應有部分各1/16，下合稱系爭房地）出售予訴外人沈依樺。買賣雙方共同委任擔任地政士之上訴人辦理所有權移轉登記、申報相關稅捐及繳納事宜，兩造間成立委任契約，上訴人從事業務之執行時，應負有善良管理人之注意義務，亦即地政士於受託辦理地政及有關之稅務業務，於本件房地買賣之土地增值稅情形即應告知各種優惠稅率之內容，包括「一生一次」、「一生一屋」優惠稅率。嗣系爭房地於106年9月8日完成所有權移轉登記予沈依樺，惟上訴人於辦理被上訴人就系爭房地之土地增值稅申報事務（下稱系爭報稅事務）時，竟違反委任義務，疏未告知伊得選擇適用一生一屋優惠稅率，致伊未適用一生一屋優惠稅率，而適用一般稅率繳納59萬3,108元，伊若適用一生一屋優惠稅率，本件僅須繳納土地增值稅27萬7,489元，因而受有31萬5,619元之損害，爰依民法第544條及地政士法第26條規定，請求上訴人負損害賠償之責任等語，並求為命上訴人應給付被上訴人315,619元及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月26日起計算之遲延利息之判決等語。

二、上訴人則以：

(一)沈依樺與被上訴人甲○○係親戚關係，因沈依樺欲向被上訴人購買系爭房地，經沈依樺委託伊協助辦理系爭房地之買賣過戶事宜，惟因被上訴人身體狀況不佳，伊方基於沈依樺即委任人之指示，於106年8月9日協助買賣雙方即沈依樺、被上訴人及常依玲簽定買賣契約。系爭房地之所有權移轉登記、申報相關稅捐及繳納等事宜，係系爭房地之買受人即沈依樺委託伊為之，被上訴人並非該委任關係之當事人，兩造間就系爭房地之所有權移轉登記、申報相關稅捐及繳納等事宜並無委任關係，且伊亦未自被上訴人受有報酬，則於無委任關係、無受有報酬之情形下，應無理由認伊有違反受有報酬者之受任人之善良管理人注意義務及有違反地政士法第26條規定，被上訴人基此所請求之損害賠償並無理由。

(二)縱認兩造間有委任關係存在，然伊即地政士並不負有「節稅

01 規劃」之職責與能力，依地政士法第16條第3款所示僅負有
02 「代理申請與土地登記相關之稅務事項」之法定職責。節稅
03 規劃乃稅務專業事宜，應委請具稅務專業之記帳士、會計師
04 協助，且伊已於被上訴人簽署土地增值稅申報移轉現值確認
05 書（下稱系爭確認書）時，向被上訴人告知土地稅法第34條
06 所定關於土地增值稅之一生一次、一生一屋等優惠稅率之制
07 度、要件、內容，並獲有被上訴人同意及指示伊依一生一次
08 優惠稅率申辦，且於一生一次優惠稅率申辦未竟時，因被上
09 訴人自身考量而請伊選擇以一般稅率申報。被上訴人於伊履
10 行其受託義務後，事後爭執伊未盡其告知優惠稅率之義務
11 等，與事實不符，難認有據。

12 (三)況土地增值稅之申報，亦取決於出賣人提供之資訊，進而決
13 定地政士提供說明之範疇。節稅規劃並非地政士之法定職
14 務，惟於填載土地增值稅（土地現值）申報書時，實務上必
15 然會問及出賣人願否或能否適用，另得否適用優惠稅率之要
16 件與盲點，涉及土地所有權人「一生一次」與「一生一
17 屋」之相關規範及權利義務，常會因當事人主客觀因素之需
18 求而有所不同，當事人若非主動提出需求，地政士亦無從得
19 知。且被上訴人於簽署系爭確認書時，亦未論及已於先前使
20 用過土地增值稅之一生一次優惠稅率，亦未提供相關資料供
21 伊審酌，則於被上訴人未提供詳細資訊，且亦未給付報酬予
22 伊之情況下，強加節稅規劃之義務於伊，且令伊應賠償其因
23 適用稅率不同所生之差額，難認有據。另被上訴人依土地稅
24 法第34條第5項仍享有「一生一屋」優惠稅率，礙難認有何
25 損害可言，且若因而受補償，將來恐生超額填補等語，資為
26 抗辯。

27 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人應
28 給付被上訴人31萬5,619元本息，並依職權為假執行之宣
29 告；另駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人未就敗訴部分聲明
30 不服，非本院審理範圍）。上訴人不服提起上訴，聲明為：
31 (一)原判決不利上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人

01 於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

02 四、不爭執事項：（本院卷第114頁）

03 (一)被上訴人與訴外人常依玲前於106年8月9日將其等共有之系
04 爭房地，出售予訴外人沈依樺，由地政士即上訴人辦理所有
05 權移轉登記、申報及繳納相關稅捐等事宜，系爭房地於106
06 年9月8日完成所有權移轉登記予訴外人沈依樺。

07 (二)有關出賣人需繳納之土地增值稅，常依玲以「一生一次」自
08 用住宅優惠稅率申報，被上訴人則依一般稅率申報，被上訴
09 人與常依玲並依上訴人指示分別匯款59萬4,306元（含土地
10 增值稅59萬3,108元及房屋稅1,198元）及27萬7,489元（均
11 為土地增值稅）予上訴人。

12 (三)被上訴人若適用「一生一屋」優惠稅率，本件須繳納土地增
13 值稅27萬7,489元，與一般稅率之差額為31萬5,619元。

14 (四)嗣上訴人代理被上訴人改依「一生一屋」優惠稅率申報，遭
15 稅捐機關駁回後，又代理被上訴人撰擬訴願書並提起訴願，
16 亦遭駁回，再代理被上訴人向臺北高等行政法院提起行政訴
17 訟並由其擔任送達代收人，由上訴人負擔裁判費4,000元，
18 經該院以108年度訴字第1257號判決駁回。

19 (五)被上訴人與訴外人常依玲就系爭土地持分均為1/16，移轉面
20 積均為14.63平方公尺，於106年9月5日分別繳納土地增值稅
21 59萬3,108元及27萬7,489元。

22 (六)依據系爭土地增值稅繳款書之記載，被上訴人移轉土地面積
23 為14.63平方公尺，低於1.5公畝（即150平方公尺）。

24 (七)被上訴人於出售前持有系爭土地6年以上。

25 (八)被上訴人及配偶在系爭房屋設有戶籍，且被上訴人持有該自
26 用住
27 宅連續滿6年。

28 五、本件爭點：

29 (一)上訴人是否負有告知被上訴人得選擇適用「一生一屋」優惠
30 稅率之義務？

31 (二)上訴人有無告知被上訴人除「一生一次」優惠稅率外，尚有

01 「一生一屋」優惠稅率？

02 (三)被上訴人是否符合適用「一生一屋」優惠稅率之要件？

03 (四)被上訴人是否因未於本件買賣中適用「一生一屋」優惠稅率
04 而受有損害？被上訴人主張上訴人處理委任事務有過失，對
05 上訴人求償31萬5,619元，有無理由？

06 六、法院之認定

07 (一)上訴人是否負有告知被上訴人得選擇適用「一生一屋」優惠
08 稅率之義務？

09 1.按當事人於第二審不得提出新攻擊防禦方法，但如不許其提
10 出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款
11 定有明文，並依同法第436條之1規定於簡易事件第二審程序
12 中準用之。上訴人固於本院審理時始抗辯其僅受訴外人沈依
13 樺委任辦理系爭房地所有權移轉登記、申報相關稅捐等事，
14 亦未自被上訴人處受有報酬，兩造間就系爭報稅事務並無委
15 任關係，上訴人對被上訴人自不負告知被上訴人得選擇適用
16 「一生一屋」優惠稅率之義務等語。查上訴人上開抗辯事由
17 屬新攻擊防禦方法，然兩造間是否具委任關係，攸關被上訴
18 人得否請求上訴人負處理委任事務有過失之損害賠償責任，
19 如不許上訴人提出恐將造成一旦有違反注意義務情事，上訴
20 人即應負損害賠償責任，而有顯失公平之情形，則依前揭規
21 定，應予准許。

22 2.上訴人雖辯以系爭房地之所有權移轉登記、申報相關稅捐及
23 繳納等事宜，係沈依樺委託上訴人為之，被上訴人並非該委
24 任關係之當事人，兩造間就系爭報稅事務並無委任關係云
25 云，然觀卷附委任書（下稱系爭委任書）之內容略以：「立
26 委任書人等委任誠業地政士聯合事務所代為辦理不動產所有
27 權移轉事件之相關事務及一切登記案件，並許諾代理人有民
28 法第106條規定之雙方代理權限，且無損害他人權益，否則
29 應負一切法律責任。標的物：（詳如委任人間之契約）」
30 （原審卷第103頁）等語，可知上訴人依沈依樺之委任內容
31 辦理系爭房地移轉登記相關之一切登記案件，而委任之標的

則係記載「詳如委任人間之契約」等語，堪認系爭委任書應係由系爭房地買賣雙方所共同委任無誤。再觀以上訴人為辦理系爭報稅事務，所提出之系爭確認書（原審卷第105頁）所載略以：「立書人買方：沈依樺/賣方沈秀華、常依玲就不動產買賣契約(標的：臺北市○○區○○段○○段000地號1414建號)辦理土地增值稅申報之移轉現值，除標的符合不課徵土地增值稅規定依其規定辦理外，雙方合意其餘標的依不動產買賣契約約定(以民國106年度)之土地公告現值並依下列所勾選內容辦理：…此致誠業地政士聯合事務所」等語，且系爭確認書之確認人買方欄位並蓋有沈依樺之印文，賣方欄位則蓋有被上訴人及常依玲之印文無誤，是綜觀系爭確認書、系爭委任書可知，上訴人辦理系爭報稅事務係受買賣雙方所委任，況買賣雙方共同委任地政士即上訴人辦理所有權移轉登記、申報及繳納相關稅捐等事宜之事實，兩造曾於本院110年1月29日準備程序中同意列為不爭執事項（本院卷第114頁），足認系爭房地之買賣雙方即被上訴人與沈依樺有共同委任被上訴人之事實存在，被上訴人與上訴人間應有委任關係存在無誤。至系爭報稅事務之委任報酬係由共同委任人間之何人支付，往往依買賣雙方契約價金之議定或買賣雙方於買賣過程之協商結果而定，核與共同委任人間之內部經濟利益關係有關，尚不因系爭報稅事務之委任報酬係由何人支付而影響兩造委任契約關係之存在，故上訴人辯以未收受被上訴人委任之報酬故委任關係不存在等語，自無足取。

3. 按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，民法第535條訂有明文；又地政士得執行代理申請與土地登記有關之稅務事項之業務，地政士法第16條第3款亦有明文。本件就地政士針對土地登記所涉及之稅務事項，地政士是否因代理辦理納稅事宜，基於職責應告知當事人各種優惠利率之之疑義，經函詢社團法人臺北市地政士公會，業經該會函覆意旨略以：「…三、大院來文所稱：就土地登記

01 所涉及之稅務事項，法制上，包括：不動產持有之地價稅、
02 房屋稅以及不動產交易時之土地增值稅、契稅暨可能涉及贈
03 與稅等情事，基於職責，承辦地政士在代理執行業務同時，
04 必然會知會當事人相關規定。…五、地政士執行業務時，雖
05 非必然以向當事人說明其「得否適用優惠稅率」為任務，但
06 在填載土地增值稅（土地現值）申報書時，因其第⑨欄位，
07 有「是否符合」土地稅法第34條（即增值稅之優惠稅率）之
08 選項，實務上必然會問及出賣人願否或能否適用，始得予以
09 勾選。」等語（見本院卷第185-187頁），亦堪認上訴人既
10 有執行代理申請與土地登記有關稅務事項之業務，於執行系
11 爭報稅事務時，應有告知被上訴人土地增值稅之各種優惠稅
12 率內容之職責，且本件上訴人受委任辦理系爭房地之移轉及
13 相關登記事務受有報酬，係屬有償委任，依上揭規定，上訴
14 人自應負善良管理人之注意義務，而有告知被上訴人得選擇
15 適用「一生一屋」優惠稅率之責任無誤。

16 4.上訴人雖辯稱其無協助被上訴人進行節稅規劃之義務，係被
17 上訴人於一生一次優惠稅率申辦未竟時，依其自身考量選擇
18 以一般稅率申報云云，然上訴人就土地增值稅於「一生一
19 次」優惠稅率之外，尚有「一生一屋」優惠稅率之規定，對
20 被上訴人有告知義務，已如前述，上訴人未善盡告知義務，
21 即有過失，且倘上訴人善盡告知義務，被上訴人始有提出相
22 關財產資料衡量是否符合相關優惠稅率要件，而自行選擇是
23 否適用之機會，此要與上訴人是否有為被上訴人進行節稅規
24 劃之義務無涉，是其上開所辯，要不足採。

25 (二)上訴人有無告知被上訴人除「一生一次」優惠稅率外，尚有
26 「一生一屋」優惠稅率？

27 上訴人雖辯以有向被上訴人告知土地稅法第34條所定關於土
28 地增值稅之一生一次、一生一屋等優惠稅率之內容，且獲被
29 上訴人同意並指示上訴人依一生一次優惠稅率申辦等語，惟
30 被上訴人否認上訴人有告知一生一屋優惠稅率之內容。經
31 查，上訴人於原審109年4月29日審理時當庭自承因被上訴人

表示要用自用稅率，故交付系爭確認書予被上訴人確認是否符合「一生一次」稅率之五個要件，被上訴人認為符合然後才將印章蓋上去，因為被上訴人認為符合，所以就沒有再講下面「一生一屋」的部分，附約條款是因為被上訴人要用一生一次，所以就沒有再拿一生一屋的條款出來等語無誤（原審卷第126頁）。另上訴人於原審109年6月3日審理時亦自承：「稅單還沒有下來的時候稅捐處就先電話告知不符合一生一次的要件，如果我知道被上訴人的財產狀況我會跟他講，但是我不知道被上訴人的財產狀況，所以就沒有再提到一生一屋的事情，…」（原審卷第142頁）等語，顯見上訴人並未告知被上訴人除「一生一次」優惠稅率外，尚有土地稅法第34條第5項「一生一屋」優惠稅率之事實無誤。再衡以若上訴人確有告知被上訴人除「一生一次」優惠稅率外，尚有「一生一屋」之優惠稅率，則被上訴人就系爭報稅事務以「一生一次」優惠稅率申報經納稅機關否准後，被上訴人應會另向上訴人主張以「一生一屋」之優惠稅率申報始符常情，被上訴人主張曾向上訴人多次詢問是否還有其他優惠方式，上訴人均表示除重購退稅外，無其他優惠方式，故依一般稅率申報，亦足認被上訴人確實不知有「一生一屋」之優惠稅率，系爭報稅事務最終才以一般稅率申報。綜上調查之結果，應認上訴人未告知被上訴人除「一生一次」優惠稅率外，尚有「一生一屋」優惠稅率無誤。是上訴人辯稱有告知被上訴人「一生一屋」之優惠稅率等情，並不可採。

(三)被上訴人是否符合適用「一生一屋」優惠稅率之要件？

- 1.按土地稅法第34條第四、五項規定：「土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。」、「土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：一、出售都市土地面積未超過一．五公畝部分或非都市土地面積未超過三．五公畝部分。二、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。三、出售前持有該土地六年以

上。四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。五、出售前五年內，無供營業使用或出租。」。

2.達諸上揭規定可知，被上訴人就系爭土地申報土地增值稅若符合土地稅法第34條第5項之規定，仍可適用土地稅法第34條第1項之稅率繳納土地增值稅，經查，系爭土地申報土地增值稅之核課內容為：被上訴人移轉之系爭土地面積為14.63平方公尺，低於1.5公畝（即150平方公尺），此有土地增值稅繳款書在卷可參（原審卷第19-21頁），且為兩造所不爭執，故此部分應符合土地稅法第34條第5項第1款之要件；又系爭土地於106年8月9日出售時，被上訴人及配偶僅有系爭房地，被上訴人及其配偶名下並無其他房屋，且當時被上訴人子女均已成年，並無未成年子女，此有戶籍謄本（原審卷第25頁）及本院職權調閱之稅務電子閘門財產所得調件明細表在卷可憑，故此部分應符合土地稅法第34條第5項第2款之要件；另被上訴人於出售前持有系爭土地6年以上，且被上訴人及配偶在該屋設有戶籍，復持有系爭房地連續滿6年等情，則有土地異動索引、戶籍謄本、建物異動索引影本附卷可稽（原審卷第23-28頁），且為兩造所不爭執，故上開內容亦應符合土地稅法第34條第5項第3、4款之要件；再系爭房地出售前5年內，並無供營業使用或出租等情，則有國稅局函文附卷可稽（本院卷第131頁），故此部分條件亦應符合土地稅法第34條第5項第5款之要件，足認被上訴人就系爭土地移轉申報土地增值稅之核課條件應符合土地稅法第34條第5項規定適用「一生一屋」優惠稅率之要件無誤。

(四)被上訴人是否因未於本件買賣中適用「一生一屋」優惠稅率而受有損害？被上訴人主張上訴人處理委任事務有過失，對上訴人求償31萬5,619元，有無理由？

接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，民法第544條定有明文。查本件被上訴人若適用「一生一屋」優惠稅率，本件須

繳納土地增值稅27萬7,489元，與一般稅率之差額為31萬5,619元之事實，為兩造所不爭執，又上訴人負有告知被上訴人可適用「一生一屋」優惠稅率之義務，而上訴人因過失而未告知被上訴人，且被上訴人就系爭房地申報土地增值稅之條件，應符合土地稅法第34條第5項依優惠稅率課徵之要件等事實，亦經認定如前，故被上訴人依民法第544條規定主張因上訴人處理委任事務有未告知其適用「一生一屋」優惠稅率之過失，致其就系爭報稅事務多繳納土地增值稅31萬5,619元而受有損失，其得請求上訴人賠償上開損害等語，應屬可採。雖上訴人辯以被上訴人將來依土地稅法第34條第5項仍享有「一生一屋」優惠稅率，難認有何損害，若因本件而受賠償，將來恐生超額填補云云，惟被上訴人因上訴人過失未告知可適用「一生一屋」優惠稅率，被上訴人確實已因系爭報稅事務而受有31萬5,619元之損失，至被上訴人未來是否能適用「一生一屋」優惠稅率，或是否因適用「一生一屋」之優惠稅率而享有土地增值稅之優惠仍屬未定之數，自不得以此不確定是否發生之事實，遽認被上訴人於本件之損失不存在，甚或認被上訴人有超額受益之情，上訴人上開所辯應無足取。又本件既認被上訴人依民法第544條規定請求上訴人賠償31萬5,619元，為有理由，被上訴人另追加依地政士法第26條向上訴人所為之請求，自無庸再另為判斷認定，爰附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依民法第544條規定，請求上訴人給付被上訴人31萬5,619元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月26日起（見原審卷第49頁之送達證書）至清償日止，按年息5%之利息，自屬正當，應予准許。從而，原審就此為上訴人敗訴之判決，並依職權為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴人就此部分上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 九、據上論結，本件上訴無理由。依民事訴訟法第436條之1第3
03 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 12 月 21 日
05 民事第八庭 審判長法 官 蔡世芳

06 法 官 張瓊華

07 法 官 陳宣每

08 不得上訴

09 以上正本係照原本作成

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 111 年 12 月 日
12 書記官 連晨宇