臺灣臺北地方法院民事判決

111年度消字第3號

原　　告　呂美智
　　呂美慧
　　呂宜庭
000000000000000000
　　呂紹晨
000000000000000000
上四人共同
訴訟代理人　李宗瀚律師
複　代理人　盧威綸律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
被　　告　林哲宇
　　周德翔
上三人共同
訴訟代理人　林淑惠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年10月6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：

(一)訴外人即被繼承人呂張罔市於民國105年12月8日取得門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號3樓房屋及其坐落之臺北市○○區○○段0○段000○000地號、權利範圍各59/400、59/400之土地（下合稱系爭房地）之所有權，後由原告呂美智、呂美慧、呂宜庭、呂紹晨及訴外人呂芳川、呂梅英、呂秀英、呂郁城等共8人（原告與呂芳川、呂梅英、呂秀英、呂

郁城下合稱全體共有人）於107年4月5日共同繼承。110年1月初因系爭房地租約到期且承租人無續租意願，又因共有人數眾多，於共有物管理上多有不便，全體共有人乃決議出售系爭房地，旋即委由呂美慧、呂梅英及呂郁城於110年1月21日與被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）簽訂委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），於參考永慶公司提供之鄰近成交價格再扣除契稅、印花稅、土地增值稅之稅費後，決定以新臺幣（下同）6,958萬元作為委託銷售價格，後因永慶公司向全體共有人表示6,958萬元過高難以成交，故全體共有人乃接受永慶公司提議改以6,800萬元作為底價，並於委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約）上約定以6,800萬元至6,958萬元之區間作為委託銷售價格。嗣接到訴外人蕭唯真欲購買系爭房地之通知，全體共有人原推由呂美智、呂美慧及呂郁城於110年7月3日前往永慶公司直營店議價，惟呂美智、呂美慧有事先行離開，全體共有人即推由呂郁城代理與買方議價，經永慶公司員工即被告林哲宇、周德翔居中協調後，全體共有人乃授權呂郁城以總價6,358萬元將系爭房地出售予買方，並於同日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。

(二)詎全體共有人將系爭房地所有權移轉予蕭唯真後，竟陸續於110年11月間接獲財政部北區國稅局通知系爭房地共有人並未於所有權移轉後30日內繳納35%房地合一應課徵所得稅（下稱房地合一稅），已屬稅務違章，原告始發現被告未提供系爭房地買賣之相關節稅建議以及房地合一稅之正確資訊，有違善良管理人之注意義務及告知義務。林哲宇、周德翔係不動產經紀業管理條例第4條規定之經紀人及經紀營業員，且為永慶公司之使用人，對於不動產交易之相關法令、稅費應具備專業知識，對於110年7月1日施行之房地合一新制規定更應知之甚詳;而系爭房地全體共有人委託永慶公司銷售系爭房地，永慶公司於其官網上亦表示提供「免費代算增值稅及節稅建議」之服務，故提供系爭房地買賣之相關節

稅建議自係永慶公司應負之附隨義務；再參照其餘國內知名房仲業者皆認此係提供予委託人之服務，更可證「告知委託人節稅建議」、「房地合一稅之正確資訊」、及「系爭房地買賣應適用之房地合一稅率」皆係不動產仲介業者應盡之義務。被告既收取高額服務費，更應依善良管理人之注意義務向全體共有人告知如附表一所示交易上重要事項，被告為求盡速成交並賺取高額服務費254萬3,200元（計算式：6,358萬元×0.04=254萬3,200元），疏未提供原告關於附表三新制房地合一稅之正確資訊及如附表一所示交易上重要事項，且於系爭買賣契約內附上附表三舊制稅率，實已嚴重誤導全體共有人對房地合一稅之認知，不僅消極未履行告知義務，更因提供過時之房地合一稅自我檢核表，而屬對原告等委託人為加害給付。被告明知系爭房地係由全體共有人繼承自呂張罔市，卻未主動詢問原告何時開始繼承，亦未主動告知房地合一稅新制，更將舊制之房地合一稅自我檢核表附於系爭買賣契約，致原告在評估委託銷售價格及最後與買方議價時，均未將額外負擔之15%房地合一稅納入考慮，致無急售需求之原告分別被依35%稅率課徵房地合一稅共653萬6,544元（明細詳如附表二）。

(三)因系爭房地係由呂張罔市於105年12月8日取得，復於107年4月5日由全體共有人繼承，故自110年12月9日起，系爭房地即可適用附表三新制即20%之房地合一稅稅率，然於110年7月1日至12月8日前，系爭房地交易則應適用附表三舊制即35%之房地合一稅稅率。而原告遭財政部國稅局以稅率35%課徵房地合一稅分別繳納如附表二所示之金額共653萬6,544元及利息，顯見原告平白受有如附表二差額欄共280萬1,376元之損害，此損害係因被告未告知附表一所載交易上重要事項所致，實具相當因果關係，是原告請求被告連帶給付如附表二差額欄之金額均屬有據。爰依民法第227條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第2項、第3項規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應連帶

分別給付原告如附表二差額欄所示金額，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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)全體共有人於110年1月2日簽立系爭委託契約，委託永慶公司東門直營店銷售系爭房地，委託期間原自110年1月21日至110年4月21日止，原委託銷售價格為6,958萬元，同日再簽系爭變更契約，變更委託價格由最低6,800萬元至原委託價格6,958萬元，同意被告得在此價格內進行銷售。本仲介銷售案之賣方承辦人為林哲宇，周德翔則為東門直營店店長。惟因系爭房地於上開委託銷售期間將屆時仍未售出，全體共有人又於110年4月18日再簽委託變更事項契約書，變更委託銷售期間繼續至110年7月31日，先予敘明。

(二)蕭唯真於110年7月1日表示有意願購買系爭房地，惟其出價並未達全體共有人之委託價格，林哲宇方通知全體共有人於同年月3日至永慶房屋簽約中心與買方議價，當天出席者有呂美智、呂美慧及呂郁城，嗣因議價時間冗長，呂美智、呂美慧先行離開，全體共有人即推由呂郁城代理與蕭唯真議價，經林哲宇及賣方經紀人員努力斡旋下，買賣雙方最終同意以6,358萬元成交，並於當日下午4時許，由呂郁城代理全體共有人完成簽立系爭買賣契約之手續，買方之簽約款635萬元亦是於當日依約先行給付現金56萬元，同時簽發票面金額分別為579萬元及5,088萬元之本票作為簽約金及房價餘款之擔保，並經呂郁城代理全體共有人簽名確認無訛，交由永慶公司存入履保專戶及保管上開擔保本票，全體共有人嗣依約於同年月9日交付證件辦理過戶，並於公契上用印無訛。

(三)被告否認有違反應告知系爭房地之全體共有人關於本件買賣應負擔房地合一稅之義務：

1、依系爭委託契約第7條規定可知，永慶公司受委託範圍為系爭房地交易之居間，並未約定永慶公司應對全體共有人負有房地合一稅相關說明及申報之義務。惟永慶公司於受委託銷

售房地後，均會向委託人說明買賣成交後之相關稅賦，提醒委託人注意申報繳納，以免受罰。而房地合一稅申報作業要點係於104年7月21日公佈實施，針對個人及營利事業交易105年1月1日以後取得之房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。就境內居住者依持有期間區分稅率，如附表三舊制稅率所示。是永慶公司在系爭房地全體共有人於110年1月21日委託銷售後，開始銷售前，即有據渠等提供之產權資料，依法為產權調查製作不動產說明書，並由林哲宇向全體共有人之代理人呂郁城為解說。而據永慶公司調取系爭房地登記謄本，獲悉渠等係於107年12月19日即在105年1月1日即房地合一稅實施後，因繼承登記取得系爭房地所有權（原因發生日期為107年4月5日），乃符合應課徵房地合一稅（即房地合一稅1.0版）之時間要件，即於所製作之不動產說明書貳、買賣雙方應負擔費用項目一覽下之第1項賣方（即系爭房地全體共有人）應負擔費用項目表之時間點、費用項目及費用說明第3欄分別載：「過戶後30日內」、「房地合一課徵所得稅」、「所有權完成移轉登記之次日起算30日內申報」，且檢附當時有效之房地合一稅自我檢核表供全體共有人參考。此即系爭買賣契約所附不動產說明書中存有110年6月30日修法前之房地合一稅自我檢核表之原因，並非被告附錯。嗣林哲宇於開始銷售前以上開不動產說明書所載內容向全體共有人之代理人呂郁城為解說，並經其詳細審閱上開不動產說明書內容及附件資料無誤後，代理全體共有人簽名確認，始對外開始銷售。

2、再者，本件承辦地政士之助理王松昇在買賣雙方簽署系爭買賣契約時亦有再向全體共有人之代理人呂郁城說明系爭房地出售後有應課徵房地合一稅或財產交易所得稅之情形，並向其說明房地合一稅應於所有權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之國稅局申報繳納等情，足見永慶公司於簽立系爭買賣契約時，有請承辦地政士告知呂郁城關於房地合一稅之相關資訊，並提醒其應依規定申報，以免

受罰。從而，原告謂被告銷售系爭房地有消極未告知系爭房地交易有應課徵房地合一稅之情事，顯屬無據。被告已完成系爭委託契約之內容，至系爭房地於產權移轉後所產生之稅賦問題，並非系爭委託契約應負之義務。況被告根本不知系爭房地全體共有人之被繼承人為呂張罔市，及其取得系爭房地所有權之確切時間，自無從知悉系爭房地買賣於110年12月9日即可適用20%之房地合一稅率，更無刻意隱瞞、不予告知之情。

(四)另系爭房地買賣承辦人為林哲宇，周德翔乃為永慶公司東門直營店店長，僅於買賣雙方議價及簽約時陪同林哲宇在場，並未與全體共有人有直接之聯繫，是原告將其列為被告，顯有違誤等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

三、系爭房地前為原告與呂芳川、呂梅英、呂秀英、呂郁城之被繼承人呂張罔市所有，呂張罔市107年4月5日過世後由全體共有人繼承。嗣全體共有人於110年1月21日與永慶公司簽立系爭委託契約，以6,958萬元之價格委託永慶公司銷售系爭房屋，後簽立系爭變更契約，調降銷售價格，並於110年7月3日以6,358萬元成交，全體共有人並與蕭唯真簽立系爭買賣契約等情，有系爭委託契約、系爭變更契約、系爭買賣契約及系爭房地辦理繼承之土地登記申請書等資料在卷可稽（見本院卷第25頁至第29頁、第43頁至第51頁、第411頁至第431頁）。原告主張系爭房地為呂張罔市於105年12月8日取得，於107年4月5日由全體共有人繼承，故自110年12月9日起系爭房地即可適用附表三新制之房地合一稅率。被告為賺取高額服務費，未告知附表一之交易上重要事項，並於系爭買賣契約中附上附表三舊制之房地合一稅率，致全體共有人於不清楚房地合一稅之情況下簽立系爭買賣契約，導致系爭房地適用35%之房地合一稅率，原告因此多繳納如附表二之280萬1,376元房地合一稅等語，固據其提出財政部臺北國稅局個

人房屋土地交易所得稅自動補報稅額繳款書為憑（見本院卷第165頁至第168頁），然為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之理由如下:

(一)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；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；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528條、第535條、第544條分別定有明文。依上開規定可知，受任人於受委任處理事務範圍內負有注意義務，倘處理委任事務而有過失，並致委任人受有損害，應對委任人負損害賠償責任，惟倘未受委任，雙方就未受委任之事務無契約關係存在，自無注意義務可言。又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條第2項、第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦定有明文。另商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，消費者保護法第7條第2項、第3項著有規定。

(二)本件原告主張被告未向原告告知附表一編號1、2所示，系爭房地買賣需於完成所有權移轉登記日之次日起30日內繳納房地合一稅等語，惟觀之系爭房地之不動產說明書中，就賣方應負擔費用項目已載明賣方需就房地合一課徵所得稅，且需於所有權完成移轉登記之次日起算30日內申報等語（見本院卷第67頁）；再參系爭買賣契約第17條特別約定事項中第10項約定：「甲（即蕭唯真）、乙（即系爭房地之全體共有人）雙方確認，永慶房屋已提供『房地合一課徵所得稅』之相關資訊酌供參考，雙方確已知悉法規之權利義務並約定於

完稅日後5日內送交地政機關辦理所有權產權移轉登記，乙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，按所漏稅額處3倍以下罰鍰」、第11項約定：「甲、乙雙方確已知悉永慶房屋告知土地增值稅、財產交易所得稅、房地合一課徵所得稅、增值稅及所得稅重購退稅、贈與稅之必要條件及應負之義務，另若有出租營業、未依稅法規定辦竣戶籍登記等情形，相關稅費皆無法適用自用稅率之優惠條件（詳附件相關稅務檢核要領表）」（見本院卷第48頁），均已載明相關稅賦之繳納情形為何，自難認被告有何故意不告知或過失疏未告知系爭房地要繳交房地合一稅之情形。原告主張與系爭買賣契約所載內容不符，難認有理。

(三)再依證人即系爭房地買賣之承辦人員王松昇到庭證稱：伊任職永慶房屋代書部門，伊沒有代書資格，就是負責幫忙承辦案件辦理過戶，從97年、98年開始在永慶房屋任職，伊是逢甲大學土地管理系畢業，一畢業就到永慶房屋代書部門任職。系爭買賣契約是伊承辦，簽立時有向買賣雙方說明成交後的稅務問題，伊等會跟買賣雙方講增值稅，因為這在過戶前就要申報，再來就是房地合一稅、財產交易所得，這是交屋完後會產生的稅務，這個案件因為是繼承取得，伊等不確定到底是適用交易所得還是房地合一，因伊等沒有承辦交易所得或房地合一稅務的業務，所以要賣方之後到國稅局去申報。被繼承人105年之後取得的是適用房地合一，若是105年之前取得，是適用交易所得，從謄本看不出來被繼承人何時取得，伊等手上只有謄本沒有異動索引，所以是詢問繼承人，但繼承人也不是很確定，即便繼承人跟伊說是105 年之前或之後，伊等也無法佐證繼承人說的是否正確，所以繼承的案件，伊等原則上交易所得跟房地合一都會告知，提醒會涉及到這兩個稅，但到底適用哪一個稅，會請繼承人去確認，伊等沒有辦理這方面的業務，也沒有辦法幫繼承人做確

認，但一定會提醒繼承人。…當業務通知伊等買賣雙方有意願洽談時，在實際洽談之前，業務會先通知伊等去了解案件的內容及大致狀況，伊等看到如果賣方是繼承取得，就會提醒業務去詢問賣方被繼承人是何時取得房屋。如果業務本身已經知道，就會當下告知，如果還不知道，在簽約前也會跟客戶做確認。本件的情形也是一樣。這件確認結果並沒有告知伊被繼承人何時取得房屋，當時代理人呂郁城也不是很確定，這種繼承案件，不管客戶有確定沒確定，伊等都會提醒財產交易所得跟房地合一，兩種的稅賦都會告知，因為伊等沒有書面資料可以親眼看到是適用哪一種等語（見本院卷第336頁至第339頁）。依王松昇證述，亦可證系爭買賣契約簽立時，確有告知買賣雙方系爭房地過戶所需繳納之稅賦為何，自包括房地合一稅之內容。從而，原告主張被告未告知附表一編號1、2所示交易上重要事項，實屬無據。

(四)原告主張被告為賺取高額服務費，未告知附表一編號3、4所示重要事項，刻意隱瞞不告知系爭房地將於110年12月9日即可適用較優惠之房地合一稅等語，然此部分永慶公司已有於系爭房地製作不動產說明書、系爭買賣契約簽立時，告知系爭房地交易會產生相關稅賦等情，已於前述；至於應適用何種稅率，本應為原告及其他共有人自行查詢確認之事。且依王松昇所述，因系爭房地共有人之代理人呂郁城亦不知悉呂張罔市是何時取得系爭房地，則被告自難知悉系爭房地自110年12月9日即可適用20%房地合一稅率等情。另參不動產經紀業管理條例第24條之2規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：1、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。2、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。3、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。4、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。5、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。6、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定」。上開規定

內容，主要係規範不動產經紀業者針對標的物產權、品質、鄰近交易行情等應妥為調查及據實報告買賣雙方，尚難認不動產仲介經紀業者對於不動產交易之賣方有需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式之義務。原告主張被告故意不告知附表一編號3、4事項，難認有據。

(五)復參系爭委託契約，係原告及其他共有人委託永慶公司居間仲介銷售系爭房地，系爭委託契約第7條約定永慶公司所附之義務為：「1、乙方(即永慶公司)受託處理仲介事務應以善良管理人注意為之；乙方應努力透過市場流通管道儘速尋找買方，並應隨時向甲方(即全體共有人)報告業務處理狀況。2、乙方受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等費用支出，除第8條第3項之規定外，均由乙方負責，乙方不得以任何理由請求甲方補貼。3、乙方製作不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經甲方簽認後，將副本交甲方留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，乙方與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於甲方者，乙方應負賠償責任。4、如買方簽立『要約書』（如附件），乙方應於24小時內將該要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。5、乙方對甲方所簽認之標的物現況說明書。負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由乙方自負一切法律責任，因而致甲方損害者，乙方應負賠償責任。6、乙方應於收受定金後24小時內送達甲方，但如因甲方之事由致無法送達，不在此限。惟乙方應於2日內寄出書面通知表明收受定金及無法送達之事實通知甲方。7、若簽約前有第3條第3項情況經買方書面主張或有第7條第6項情形甲方仍未於期限內出面簽約時，乙方得將定金返還買方。8、乙方於簽約前，應據實提供乙方近3個月（不含立約日當月）已交屋之成交行情，供甲方訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。9、乙方於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。10、乙

方應甲方之請求，有提供相關廣告文案資料予甲方參考之義務」（見本院卷第26頁）。由上開約定內容觀之，係規範永慶公司受原告委任及居間銷售系爭房地買賣應履行之契約義務，並無約定永慶公司就原告負有主動為原告查詢系爭房地何時出售方可使用較優惠稅率之義務，亦難認主動為賣方節稅，為系爭委託契約之附隨義務，此部分原告主張永慶公司違反系爭委託契約之附隨義務等語，難認有據。

(六)至原告主張永慶公司於官網上表示提供免費代算增值稅及節稅建議之服務，故提供系爭房地之相關節稅建議，亦係永慶公司之附隨義務之一，被告未提供正確之節稅建議，致原告在判斷系爭房地售價時未將可能遭課以35%房地合一稅之事納入考量等語。然依原告所提永慶公司於網路上所提供之資料，其上記載：「售屋時除了房子本身的價值，別忘了衍伸出的各項稅費，加一加也是一筆為數不小的費用，尤其房地合一稅制上路後，持有時間和稅費是反比的喔！衍伸出的相關費用包含：…房地合一稅…」、「永慶房屋直營店提供的服務產品…免費代算增值稅及節稅建議…」（見本院卷第160頁、第163頁），依前開說明，永慶公司僅係除委託仲介買賣房屋外，另行提供節稅建議，既稱建議，即在若買賣雙方詢問相關節稅問題時，永慶公司會提供相關法令說明及建議，並非指永慶公司有主動替買賣雙方計算稅賦、應主動提供較優惠稅賦之義務;本件原告未舉證曾於系爭房地買賣過程中詢問過被告有關房地合一稅一事，亦未舉證曾就系爭房地之房地合一稅如何計算較節省稅賦詢問過被告，自難認被告有何違反前開諮詢務之情。

(七)且王松昇亦證述：原則上申報稅賦這些事情不會去碰，不在伊等業務範圍內，伊等部門很簡單，只是負責把房子過戶到買方名下，讓賣方拿到錢。之後的稅賦本來就是賣方要繳的稅，伊等只是提醒，叫賣方記得去報，但不會介入。…永慶房屋直營店提供的服務產品，賣方有一項記載免費代算增值稅及節稅建議，這裡所指的節稅建議，指的是土地增值稅的

部分，及交易過程中會產生的稅賦，土地增值稅的減免或退稅部分有代辦，交易過程中不會產生的稅金，而是交屋完成後的才會產生的稅賦，這些伊等沒有代辦。但如果客戶有詢問也就是諮詢，伊等會回覆客戶，單純諮詢沒有問題，但不會幫忙代辦。房地合一稅是交屋完成後才會產生的稅賦。房地合一是過完戶30日內申報沒有錯，交屋通常是過完戶才會辦交屋，但房地合一稅確實沒有代辦，是客戶自己要去報，通常交屋會控制在過戶完成後30日內辦理，交屋時伊等會提醒要去辦房地合一稅，如果特殊案例，沒有辦法在過戶完30日內完成交屋，這時候伊等就會提醒客戶要先去報房地合一稅等語（見本院卷第341頁至第343頁），亦可知若客戶有詢問進一步稅務問題，永慶公司便會提供相關諮詢服務，但在客 戶未主動詢問之情形下，稅務本非被告受委託處理之事務範籌，自難認有主動為原告提供節稅建議之義務，更難認被告未主動告知附表一編號3、4部分之事項，有何違反系爭委託契約之情事。

(八)至原告主張被告於系爭買賣契約中附上舊制之所得稅法稅率，嚴重誤導原告對於房地合一稅之認知，為加害給付等語。然依房地合一課徵所得稅申報要點，係於104年7月21日公實施，其總則第2條規定，個人及營利事業交易105年1月1日以後取得之房屋、土地，應依本要點規定計算房屋、土地交易所得，課徵所得稅。個人及營利事業交易105年1月1日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權或預售屋及其坐落基地，該交易視同前項之房屋、土地交易。而原告於110年1月21日簽立系爭委託契約，委託永慶公司銷售系爭房地，永慶公司接受委託後，即開始製作不動產說明書，故斯時所附之房地合一自我檢核表，自為當時仍有效、即附表三110年6月30日修法前舊制之檢核表（見本院卷第42頁），自難認永慶公司有何故意附上錯誤之房地合一自我檢核表情事。嗣系爭買賣契約於110年7月3日簽立，斯時房地合一稅率已於110年6月30日修正，自110年7月1日以後交易之房屋均需依附表

三新制稅率繳納，系爭房地既於110年7月3日交易，自應適用新制稅率，且原告於簽訂系爭買賣契約時，永慶公司承辦人王松昇亦有告知需依法繳納房地合一稅等情，已於前述，自難認有被告有何錯誤告知或刻意隱瞞之情。

(九)再參王松昇證述：本件因為委託的時候是在7 月之前，委託時法令還沒變更，簽委託時，業務同仁就會跟賣方先說明不動產說明書的內容，還有一些稅的問題，當時就是附舊制，因為是在7月之前。伊等簽約的時候，就直接把不動產說明書整本附在買賣契約後面，所以就沒有更正到。但因為簽約當下還是會跟客戶說明，要適用房地合一或是交易所得，還是會請賣方去跟國稅局做確認等語（見本院卷第345頁）。系爭買賣契約所附之舊制房地合一稅率，係於製作不動產說明書時所附，為斯時有效之稅率，後於簽立系爭買賣契約時，雖漏未更正，但就應適用何種稅率，本應為原告嗣後繳納稅款時應確認之事，且王松昇亦有向賣方告知要自行向稅捐單位確認正確稅率為何，自難認此部分被告有何加害給付之情。且退步言，本件依原告所述，被告完全未告知系爭房地要繳納房地合一稅，事後去看系爭買賣契約所附的自檢表，才發現當初所附的是舊版的自檢表等語（見本院卷第184頁），證人呂郁城、呂梅英亦證述：（提示原證2第12頁即買賣契約所附「房地合一稅自檢表」，本院卷第42頁）簽約當天並沒有看到這份自檢表，也沒有人跟伊說明，…也沒有人說系爭房地有房地合一稅要繳，也沒有解釋房地合一稅之規定等語（見本院卷第257頁至第258頁、第278頁），倘依原告所述，原告當初與其他共有人決定出售系爭房地，根本不知要繳納房地合一稅，也沒有注意被告所附的房地合一稅自檢表，而是事後查詢時才看到被告所附係舊版自檢版，則原告是否出售系爭房地、以何價格出售系爭房地，即與被告所附自檢表之內容無關，亦即原告並非因看了被告所附的舊版自檢表，認為僅要繳納20%之房地合一稅，故而決定以6,358萬元出售系爭房地，是縱使被告於系爭買賣契約附上舊版

之自檢版，亦難認與原告決定出售系爭房地有何關聯，更難以此即認被告所為有何加害給付之情，原告所辯，難認有理。

(十)原告另主張因被告未告知附表一事項，致使原告在簽立系爭買賣契約前，無法完整評估包含房地合一稅在內之一切成本，以做出是否出售系爭房地之決定，且因伊等並不急於出售系爭房地，若其知悉上情，即不會為同意以6,358萬元出售系爭房地等語。然房屋交易本會有相關稅賦產生，系爭房地之全體共有人均為智識正常之成年人，有一定學歷，且不乏大學、博士之學歷等情（見本院卷第260頁至第261頁、第281頁）。再從系爭房地之異動情形可知，系爭房地前於102年2月23日以買賣為原因登記在共有人中之呂秀英名下，嗣呂秀英再於105年12月8日以交換為登記原因，登記在呂張罔市名下，呂張罔市過世後，系爭房地於107年12月19日以繼承為原因，登記在包括呂秀英之全體共有人名下，有系爭房地異動索引、土地登記申請書、繼承系統表等資料在卷足佐（見本院卷第370頁至第371頁、第375頁至第431頁）。則系爭房地前既曾於呂秀英及呂張罔市間進行變動過，於嗣後出售時，理應知悉系爭房地交易時會有相關稅賦產生，此部分自應由全體共有人於決定銷售價格時自行列入考量，外人實難知悉，自難以全體共有人間內心之動機，即認被告有何違反系爭委託契約之情。且呂張罔市既係從全體共有人中之呂秀英取得系爭房地，則全體共有人於出售系爭房地時焉能不知呂張罔市取得系爭房地之情形？此部分原告未主動詢問並告知被告，反而要求被告應主動調閱系爭房地之異動索引以查明系爭房地所有權變動情形、進而告知原告正確稅率等語，已逾系爭委託契約所定永慶公司應負擔之義務範圍，原告主張，難認有據。

(十一)系爭房地全體共有人係委託證人呂郁城處理系爭房地之買賣，此為兩造所不爭執。呂郁城雖到庭證稱：110年7月3日當天，仲介或代書並沒有拿任何文件跟伊說要適用新的

房地合一稅等語（見本院卷第257頁），然就系爭房地買賣需繳納房地合一稅等情，已記載於系爭買賣契約第17條第10項、第11項，業於前述，是此部分呂郁城之證述即與系爭買賣契約記載內容不符，自難為有利原告之認定。復參呂郁城證述：永慶公司知道系爭房地是阿嬤呂張罔市留下來的，但沒有詢問阿嬤何時取得所有權，伊也是等到被國稅局通知繳稅時，才知道呂張罔市是107年取得系爭房地所有權，在委託銷售時伊不知道，也沒有告知呂張罔市何時取得所有權等語（見本院卷第258頁至第260頁）；證人即系爭房地共有人呂梅英亦到庭證述：110年1月簽系爭委託契約時，伊等並沒有向被告說伊等及呂張罔市是何時取得系爭房地之所有權，永慶公司也沒有詢問等語（見本院卷第276頁），則在系爭房地共有人都不知悉呂張罔市何時取得所有權之情況下，自難要求被告應知悉或主動查詢系爭共有人前手即呂張罔市取得系爭房地所有權之時間。至原告主張被告可藉由調閱系爭房地之不動產登記謄本、或向呂郁城等共有人詢問可知悉系爭房地係繼承而來，有應合併繼承人持有期間計算房地合一稅期間之問題，被告卻疏未注意等語，然就系爭房地之稅務，本非系爭委託契約之委任範圍，查詢系爭房地交易時需課徵多少稅賦，亦非被告受委託之義務，自難認被告有主動調閱系爭房地之不動產登記謄本、查詢原告及前手持有狀況進而計算系爭房地稅賦之義務。

(十二)至原告主張被告有違反消費者保護法第7條第2項、第3項等語，然依系爭委託契約之約定，被告本無為原告節稅、尋找系爭房地出售最優惠稅率之義務，已於前述，系爭房地買賣交易衍生之房地合一稅應由原告及其他共有人自行檢視、申報及繳納，並未在委任被告處理事務之範圍內，則被告既未受委任處理房地合一稅申報事宜，就原告應適用何稅率及自行申報等節，與原告間並無委任關係存在，自不負有注意義務，被告所為，自難認有何違反消費者保

護法第7條第2項、第3項之情。亦即被告並未有何違反調查報告義務、忠實義務及善良管理人之注意義務，原告縱因房地合一稅之申報事宜受有損害，亦難認係因被告故意或過失所致，而應對原告負何責任。

四、綜上所述，被告於製作不動產說明書、簽立系爭買賣契約時已有告知系爭房地買賣需繳納相關稅賦一事，且被告並未受原告委任處理房地合一稅申報事宜，亦無為原告主動查詢、提供節稅服務之義務，自難認被告有何故意或過失之情。從而，原告依民法第227條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第2項、第3項之規定，請求被告賠償如附表二「差額」欄所示金額，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　4　　日

民事第一庭　法　官　賴淑萍

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　　111　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　黃怜瑄

附表一：	
編號	交易上重要事項內容
1	系爭房地買賣應繳納房地合一稅。
2	應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內完成申報房地合一稅。
3	系爭房地買賣於110年12月9日即可適用20%之房地合一稅

	率。
4	原告應依房地合一稅新制繳納35%之房地合一稅。

附表二：				
編號	原告	35%房地合一稅之金額	20%房地合一稅之金額	差額
1	呂美智	245萬1,204元	140萬688元	105萬516元
2	呂美慧	245萬1,204元	140萬688元	105萬516元
3	呂宜庭	81萬7,068元	46萬6,896元	35萬172元
4	呂紹晨	81萬7,068元	46萬6,896元	35萬172元
總計		653萬6,544元	373萬5,168元	280萬1,376元

附表三	
110年6月30日修正前房地合一稅稅率(舊制)	110年6月30日修正後房地合一稅稅率(110年7月1日以後交易適用)(新制)
持有期間≦1年:45%	持有期間≦2年:45%
1年< 持有期間≦2年:35%	2年< 持有期間≦5年:35%
2年< 持有期間≦10年:20%	5年< 持有期間≦10年:20%
持有期間> 10年:15%	持有期間> 10年:15%
*針對境內居住者持有期間做區分	