

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第416號

上訴人 詹振吉

訴訟代理人 呂靜玟律師

複代理人 鄭宇容律師

被上訴人 鼎睿房屋仲介股份有限公司

兼法定代理

人 張宜羚

被上訴人 謝旭榮

共 同

訴訟代理人 陳俊宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年5月31日
本院臺北簡易庭111年度北簡字第311號第一審判決提起上訴，本
院於112年10月18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

一、上訴人主張：

(一)伊為新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下
稱系爭土地）之所有權人，應有部分為100000之3764。於民
國109年間，伊與系爭土地及相鄰土地即同段354、361、362
地號土地（下稱系爭相鄰土地）之共有人，共同委託被上訴
人鼎睿房屋仲介股份有限公司（下稱鼎睿公司）銷售，由其
店長即被上訴人張宜羚承辦。於109年6月14日伊與其他地主
和買方即訴外人王孝揚簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣
契約），依系爭買賣契約第4條第1項約定，雙方同意系爭土

01 地之買賣移轉登記等事務委由被上訴人謝旭榮辦理，同條第
02 3項並約定稅務由代書辦理。系爭土地於000年00月間完成過
03 戶，伊已收受價金，且土地增值稅、地價稅等已完成申報。
04 詎於110年3月初，伊收受財政部北區國稅局桃園分局（下稱
05 國稅局）函文，表示伊未就系爭土地之買賣申報土地交易所
06 得稅即房地合一稅（下稱房地合一稅），伊始知被上訴人漏
07 未告知或代為申報該項稅務，經伊與張宜矜聯繫後，其始交
08 付相關文件。因伊未於法定申報期限內申報，遭裁處罰鍰新
09 臺幣（下同）34萬8264元，伊已於110年8月18日繳清。

10 (二)鼎睿公司受伊委任代為銷售系爭土地，並受有銷售金額1%之
11 報酬，張宜矜為該公司之店長，依民法第535條、不動產經
12 紀業管理條例第23條第1項、內政部頒布之不動產說明書應
13 記載及不得記載事項第壹點第1條第6項第4款規定、不動產
14 交易常理及誠信原則，應詳盡提醒出售系爭土地之注意事
15 項；謝旭榮為地政士，辦理系爭土地之移轉，並申報土地增
16 值稅、地價稅等稅務，依民法第535條、地政士法第2條、第
17 26條規定、一般社會通念與誠信原則，應告知出售土地所涉
18 之稅務。是其等身為專職不動產交易之專業人員，就伊出售
19 系爭土地之稅務申報，均負有告知與提醒之義務，縱未於契
20 約載明，亦屬附隨義務。被上訴人漏未告知或代伊申報房地
21 合一稅，甚至未交付申報稅務所需資料，違反告知義務或附
22 隨義務，謝旭榮並違反地政士法第2條、第26條第1項保護他
23 人之法律，張宜矜亦有過失，致伊受國稅局不利益處分，而
24 受有34萬8264元之損害。爰依民法第544條、債務不履行規
25 定，各請求鼎睿公司、謝旭榮負損害賠償責任，屬不真正連
26 帶債務；依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項
27 規定，請求張宜矜、謝旭榮負共同侵權行為責任，又張宜矜
28 為鼎睿公司之受僱人，依同法第188條第1項前段規定，鼎睿
29 公司應與張宜矜負連帶賠償責任等語。並於原審聲明：1.鼎
30 睿公司、謝旭榮應各給付上訴人34萬8264元，及自起訴狀繕
31 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱

34萬8264元本息)；於前項之情形，被上訴人二人中，如其一被上訴人已為給付，在給付範圍內，另一被上訴人同免給付之義務；2.張宜矜應分別與謝旭榮或鼎睿公司連帶給付上訴人34萬8264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(下稱34萬8264元本息)。

二、被上訴人則以：房地合一稅係採自行申報制，依所得稅法第14條之5規定，個人有同法第14條之4之交易所得或損失，不論個人有無應納稅款，均應向稅捐機關辦理申報。另系爭買賣契約第10條第1款約定，若符合房地合一實價課稅規定者，賣方應依財政部之相關規範自行申報繳納，如有未繳納或繳納不實之情事，應自負其責等語。是無論依法律或因雙方當事人所簽訂之契約，皆應由賣方即上訴人自行處理申報並繳納，申報房地合一稅並非伊之給付義務或附隨義務。又上訴人已授權訴外人詹振興代理收受文件，伊在無義務之情況下，已向上訴人之代理人詹振興告知有自行申報之義務，且伊交地當天均由代書說明，相關文件亦於109年收權狀時交付，詹振興業已簽收相關文件，無上訴人所稱未交付資料之情事。況依系爭買賣契約特別條約定條款第2條可知，上訴人有自行聘請李中屏代書一同參與交易過程，伊無再次告知之義務，是伊處理委任事務，並無過失等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)鼎睿公司、謝旭榮應各給付上訴人34萬8264元本息；於前項之情形，被上訴人二人中，如其一被上訴人已為給付，在給付範圍內，另一被上訴人同免給付之義務；(三)張宜矜應分別與謝旭榮或鼎睿公司連帶給付上訴人34萬8264元本息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、查上訴人與系爭土地及系爭相鄰土地之共有人，於109年間共同委託鼎睿公司銷售上開土地，由該公司店長張宜矜承辦，上訴人並授權詹振興於109年6月8日簽訂委託契約。於109年6月14日，由上訴人等賣方與買方王孝揚簽訂系爭買賣契約，依系爭買賣契約第4條第1項約定，委由謝旭榮辦理系

01 爭土地之買賣移轉登記等事項，並於同條第3項約定稅務由
02 代書辦理。嗣上訴人於110年3月初收受國稅局函文，表示上
03 訴人未就系爭土地之交易為申報，上訴人補件後申報，於11
04 0年3月31日繳納個人土地交易所得稅（即房地合一稅）199
05 萬9995元，並於同年8月18日繳納未能於法定申報期限內申
06 報之罰鍰34萬8264元等情，有土地所有權狀、委託事項變更
07 契約書、土地買賣契約書、特別約定條款、授權書、賣方清
08 冊、國稅局110年3月1日北區國稅桃園綜字第1100223187B號
09 函、110年3月25日北區國稅桃園綜字第1100224723號函、個
10 人房屋土地交易所得稅未申報核定通知書、110年8月13日北
11 區國稅桃園綜字第1101124110號函、個人房屋土地交易所得
12 稅核定稅額繳款書未申報核定書、違章案件罰鍰繳款書、裁
13 處書附卷可稽（原審卷第17至32、35至43、97至105、171至
14 207頁），且為兩造所不爭執（本院卷第14至15、133、144
15 頁），堪信屬實。

16 五、本院之判斷：

17 (一)上訴人依民法第544條、債務不履行規定，各請求鼎睿公
18 司、謝旭榮給付34萬8264元本息，是否有據？

19 1.按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己
20 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
21 為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
22 所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條、第5
23 44條定有明文。次按所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保
24 護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則
25 而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付
26 利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完
27 全給付債務不履行之責任（最高法院100年度台上字第2號判
28 決意旨參照）。準此，受任人雖負有以善良管理人注意處理
29 事務之義務，惟委任人之損害賠償請求權，仍須以受任人確
30 有契約之給付義務或附隨義務存在，並違反該等義務致委任
31 人受有損害為成立要件，倘受任人並無上開義務，即無未盡

01 注意義務可言。

02 2.次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
03 託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1
04 項定有明文。而不動產說明書應記載及不得記載事項第壹點
05 第1條第6項第4款規定：「壹、應記載事項...一、土地（素
06 地）...（六）重要交易條件：4.應納稅費項目、規費項目
07 及負擔方式：（1）稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花
08 稅等。...」。依上述規定，不動產經紀業應以不動產說明
09 書向與委託人交易之「相對人」為解說，解說對象並非「委
10 託人」；且應記載之稅費項目列舉為土地增值稅、地價稅、
11 印花稅，並無房地合一稅；上訴人據此等規定，主張鼎睿公
12 司及張宜羚有告知或代為申報房地合一稅之義務，已非有
13 據。又依上訴人與鼎睿公司之委託契約內容（見原審卷第21
14 頁），可知鼎睿公司受上訴人委託範圍，係系爭土地銷售交
15 易之居間，及為達成交易之相關事務之處理，並未約定鼎睿
16 公司應對上訴人負有告知或代為申報房地合一稅之義務，其
17 等即無該義務存在，則上訴人主張鼎睿公司及張宜羚未盡上
18 開義務云云，要非可採。

19 3.復按地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業
20 務；地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業
21 務上應盡之義務；地政士違反前項規定，致委託人或其他利
22 害關係人受有損害時，應負賠償責任，地政士法第2條、第2
23 6條固分別定有明文。惟依系爭買賣契約第4條第1、3項約
24 定：「買賣標的之產權移轉登記、抵押權之塗銷或設定作
25 業，經甲、乙雙方（即買方王孝揚、賣方上訴人等）同意其
26 共同授權由謝旭榮地政士...依本約之約定辦理...」、「
27 「...雙方同意由特約代書依法依約依例辦理繳稅，不得另
28 主張繳稅日期」，第5條第1、2、4、7項約定：「...房屋
29 稅、地價稅...，於『點交日』前由乙方負責繳納，『點交
30 日』後由甲方負責繳納...。土地增值稅由乙方負擔...」、「
31 「增值稅及其他移轉前須繳納之相關稅費由甲方代繳納，並

01 得由專戶中撥付代繳...」、「產權移轉時，雙方所需負擔
02 之各項費用：甲方：...印花稅...，乙方：土地增值
03 稅...」、「本條約定之稅費若由甲方或乙方自行繳納（不
04 由專戶中撥付），應於特約代書通知期限繳納，並將鈞訖收
05 據交由特約代書辦理產權移轉登記，不得藉故拖延...」

06 （原審卷第25至26頁），堪認謝旭榮受委任事項，僅為系爭
07 買賣契約之簽訂、辦理系爭土地移轉登記，及辦理移轉登記
08 時必須先完納之上開土地增值稅等稅捐之事務。而依104年6
09 月24日公布並自105年1月1日施行之所得稅法（下稱所得稅
10 法）關於房地合一稅之規定，係於房屋土地完成所有權移轉
11 登記日之次日起算30日內由納稅義務人自行計算申報（詳如
12 後述），倘逾期未申報，依所得稅法第108條之2第3項規
13 定，僅遭主管稽徵機關核定要求補徵或處罰鍰，核其性質應
14 為個人所得稅，並非不動產所有權移轉時必須先完納之稅
15 捐。依前所述，謝旭榮受委任處理之稅務範圍僅為系爭土地
16 移轉登記時必須先完納之土地增值稅等稅捐，其負責之稅務
17 並不包含移轉登記後始須繳納之房地合一稅，是上訴人主張
18 謝旭榮負有告知或代為申報房地合一稅之義務，其未盡義務
19 違反上開地政士法規定云云，亦非可採。

20 4.依104年6月24日公布並自105年1月1日施行之所得稅法第4條
21 之4、第14條之5規定，個人自105年1月1日起交易於103年1
22 月1日之次日以後取得且持有期間在2年以內或105年1月1日
23 以後取得房屋土地，依同法第14條之4等規定計算交易所得
24 或損失，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取
25 得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所
26 得額，其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼
27 承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消
28 費者物價指數調整後之價值，與因取得、改良及移轉而支付
29 之費用後之餘額為所得額，不論有無應納稅額，應於房屋土
30 地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內自行填具申報
31 書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理

01 申報；由此可知，出售土地非必課徵房地合一稅，是否課徵
02 及適用何種稅率等，須視出售者之個別具體事實情形而定。
03 而依系爭買賣契約第10條第1項載明：「若符合房地合一實
04 價課稅規定者，乙方（即賣方上訴人等）應依財政部之相關
05 規範自行申報繳納，如有未繳納或繳納不實之情事，乙方應
06 自負其責」（原審卷第28頁）；謝旭榮亦陳稱：系爭買賣契
07 約由鼎睿公司提供，經伊說明後由買賣雙方簽訂，因不一定
08 會有房地合一稅，故於系爭買賣契約第10條才會再提醒賣方
09 應自行申報等語（本院卷第174頁）；僅足見被上訴人已於
10 系爭買賣契約第10條第1項提醒上訴人等賣方應自行注意並
11 負責申報繳納房地合一稅，惟尚難遽認被上訴人確有告知或
12 代為申報房地合一稅之義務。

13 5.上訴人雖主張系爭買賣契約於第5條約定稅務負擔，又於第1
14 0條第1項以短短2行、52字將房地合一稅申報全部移轉於出
15 賣人，以此種悖於常情之條文臚列方式，達成其隱匿條文內
16 容之目的，依消費者保護法（下稱消保法）施行細則第12條
17 規定，系爭契約第10條第1項不構成契約內容云云。惟系爭
18 買賣契約第5條（見本院卷第26頁）係就土地增值稅等辦理
19 移轉登記時必須先完納之稅捐負擔約定，並未包含房地合一
20 稅，業如前述，已難認之後於第10條第1項之記載有何悖於
21 常情。況消保法施行細則第12條係針對企業經營者與消費者
22 間之定型化契約為規定，系爭買賣契約既為上訴人等賣方與
23 買方王孝揚所簽訂，被上訴人非契約當事人，而上訴人等賣
24 方與王孝揚均非企業經營者，則系爭買賣契約自非消保法第
25 2條第7款規定之定型化契約條款，且被上訴人本無告知或代
26 為申報房地合一稅之義務，系爭買賣契約第10條第1項僅係
27 被上訴人提醒上訴人等賣方應自行注意申報繳納房地合一
28 稅，已如前述，非上訴人與被上訴人有何約定，是上訴人主
29 張系爭買賣契約第10條第1項有消保法施行細則第12條適
30 用，難謂有據。

31 6.上訴人復主張詹振興之代理權僅及於系爭土地買賣與移轉事

01 宜，不及於代為處理繳納房地合一稅部分，自不可能合法為
02 上訴人收取相關文件，被上訴人將相關文件交給詹振興並不能
03 免除其交付文件予伊之義務云云，並提出授權書為憑（原
04 審卷第101頁）。然鼎睿公司受委任事項，僅為系爭土地銷售
05 交易之居間，及達成交易之相關事務，謝旭榮受委任事項，
06 僅為系爭買賣契約之簽訂、辦理系爭土地移轉登記，及
07 辦理移轉登記時必須先完納之稅捐等事務，均不包含辦理房
08 地合一稅之事務，業如前述，被上訴人已將系爭土地交易相
09 關資料交予代理人詹振興，為兩造所不爭執，堪認其等已盡
10 上開受委任事項之義務。被上訴人對上訴人既不負告知或代
11 為申報房地合一稅之義務，則上訴人主張被上訴人應另行交
12 付相關文件予伊云云，仍非可採。

13 7.上訴人另主張被上訴人均為專職不動產交易之專業人員，依
14 不動產交易常理、一般社會通念及誠信原則，就伊出售系爭
15 土地之房地合一稅申報，均負有告知或代為申報之義務，縱
16 未於契約載明，亦屬附隨義務，伊因被上訴人違反上開義務
17 而受罰鍰云云。然如首揭說明，所謂附隨義務係指非債之關
18 係所固有及必備之基本義務，而係為履行給付義務或保護債
19 權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生
20 之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利
21 益；是本件告知或代為申報房地合一稅是否為被上訴人受委
22 任之附隨義務，自應依上述規定，即告知或代為申報房地合
23 一稅是否與履行受委任事項或保護債權人人身或財產上利
24 益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務為判斷標準。
25 上訴人就其主張，提出前揭國稅局函文、未申報核定通知
26 書、核定稅額繳款書未申報核定書、違章案件罰鍰繳款書、
27 裁處書為證（原審卷第31至32、35至43頁），及以證人李中
28 屏之證詞為據（本院卷第137至144頁）；然國稅局之文件僅
29 能證明上訴人有被課徵及繳納房地合一稅及裁罰之事實，不
30 足以證明被上訴人有附隨義務及未盡附隨義務之事實，而證
31 人李中屏既證稱：因房地合一稅比較複雜，除非客戶年紀大

無法負擔，否則伊會請客戶找會計師或記帳士處理這一塊，伊不會主動幫客戶申報房地合一稅即土地交易所得稅之申報等語（本院卷第143頁），亦難憑此認告知或代為申報房地合一稅為辦理不動產交易及移轉所有權業務時之附隨義務。況附隨義務為輔助實現債權人之給付利益而設，亦即與系爭土地買賣及所有權移轉登記有關之協力與告知，方屬被上訴人執行業務應遵守之附隨義務；而房地合一稅之性質為個人所得稅，並非不動產所有權移轉時必須先完納之稅捐，與土地增值稅等為移轉登記時必須完納之稅捐有別，已如前述，且房地合一稅自105年間施行以來，經政府宣導、媒體報導，應為一般人所知悉，又依所得稅法計算交易所得或損失所需之前次取得成本、繼承或受贈時之現值及物價指數等資料，非經當事人提出、告知或查詢，亦非當次辦理交易之仲介或地政士所能知悉，則告知或代為申報房地合一稅難認係與系爭土地買賣及所有權移轉登記有關之協力與告知，即難認係於契約發展過程基於誠信原則應由被上訴人負擔之附隨義務。此外，上訴人復未舉證依何不動產交易常理、一般社會通念，被上訴人有告知或代為申報房地合一稅之附隨義務，是上訴人上開主張，洵無足採。

8. 綜上，依上訴人與鼎睿公司之委託契約、系爭買賣契約內容，均不足認被上訴人對上訴人負有告知或代為申報房地合一稅之義務，亦非被上訴人之附隨義務，已如前述，自難認被上訴人有何未以善良管理人注意處理事務之過失，或未盡義務，致上訴人受有損害可言，則上訴人依民法第544條、債務不履行規定，各請求鼎睿公司、謝旭榮賠償34萬8264元本息，應屬無據。

(二) 上訴人依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第188條第1項前段規定，請求張宜羚應分別與謝旭榮或鼎睿公司連帶給付34萬8264元本息，是否有據？

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責

01 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
02 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
03 與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第
04 2項前段、第185條第1項前段、第188條第1項前段分別定有
05 明文。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他
06 人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與
07 損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請
08 求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就歸責
09 事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均
10 以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定之特殊關
11 係（如當事人間為不相識之陌生人）之情形下，行為人對於
12 他人並不負一般防範損害之注意義務（最高法院100年度台
13 上字第328號判決意旨參照）。

14 2.上訴人主張被上訴人漏未告知或代伊申報房地合一稅，甚至
15 未交付申報稅務所需資料，違反告知義務，謝旭榮並違反地
16 政士法第2條、第26條第1項保護他人之法律，張宜羚亦有過
17 失，致伊受國稅局不利益處分，而受有34萬8264元之損害云
18 云。惟承前所述，本件鼎睿公司受委任事項，僅為系爭土地
19 銷售交易之居間，及達成交易之相關事務，謝旭榮受委任事
20 項，僅為系爭買賣契約之簽訂、辦理系爭土地移轉登記，及
21 辦理移轉登記時必須先完納之稅捐等事務，尚難認被上訴人
22 確有告知或代為申報房地合一稅之義務，亦非被上訴人之附
23 隨義務，被上訴人將系爭土地交易相關資料交予代理人詹振
24 興，已盡其等受委任事項之義務，是難認被上訴人有何未盡
25 義務，故意、過失致上訴人受有損害，或有何違反保護他人
26 法律之情形。從而，上訴人依民法第184條第1項前段、第2
27 項、第185條第1項、第188條第1項前段規定，請求張宜羚應
28 分別與謝旭榮或鼎睿公司連帶給付34萬8264元本息，應屬無
29 據。

30 六、綜上所述，上訴人依民法第544條、債務不履行規定，請求
31 鼎睿公司、謝旭榮應各給付上訴人34萬8264元本息，於前項

之情形，被上訴人二人中，如其一被上訴人已為給付，在給付範圍內，另一被上訴人同免給付之義務；依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第188條第1項前段規定，請求張宜羚應分別與謝旭榮或鼎睿公司連帶給付上訴人34萬8264元本息，均非有據，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
民事第六庭 審判長法 官 林瑋桓

法 官 翁偉玲

法 官 蕭清清

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
書記官 林家鉉