

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第2405號

原告 沈秀蓮

訴訟代理人 許志嘉律師

被告 張瓊惠

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一百零九年七月九日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬伍仟陸佰壹拾玖元，及自民國一百零八年十二月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟肆佰貳拾元由被告負擔新臺幣參仟參佰捌拾陸元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾壹萬伍仟陸佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）三十一萬九千六百十九元，及自起訴狀繕本送達翌日（即民國一百零八年十二月二十六日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、陳述略稱：

(一)原告與訴外人常依玲共有臺北市○○區○○路○段○○○巷○○○號二樓房地（建物應有部分各二分之一，土地應有部分各十六分之一，下稱系爭房地）前於一百零六年八月九日出售予訴外人沈依樺，買賣雙方共同委任專業地政士即被告辦理所有權移轉登記、申報相關稅捐及繳納等事。有關出賣人需繳納之土地增值稅部分，訴外人常依玲選擇使用一生一次自用住宅優惠稅率，惟原告前已曾使用過一生一次自用住宅優惠稅率，至少二次詢問被告是否還有其他優惠方式，被告均表示並除重購退稅外，無其他優惠方式，故依一般稅

01 率申報，業經原告配偶乙○○作證證實。原告與訴外人常依
02 玲乃依被告指示分別匯款五十九萬四千三百零六元（土地增
03 值稅五十九萬三千一百零八元＋房屋稅一千一百九十八元）
04 及二十七萬七千四百八十九元予被告繳納土地增值稅。

05 (二)原告嗣後始得知土地稅法曾修正第三十四條，於一生一次之
06 優惠稅率外，另新增所謂「一生一屋」之優惠稅率，經核下
07 列各項，原告當初符合「一生一屋」優惠稅率之要件：(1)依
08 據系爭土地增值稅繳款書之記載，原告移轉土地面積為十四
09 點六三平方公尺，低於一點五公畝（即一百五十平方公
10 尺）；(2)系爭房地出售時，原告僅有此一房屋，且配偶名下
11 並無其他房屋，另原告子女均已成年；(3)原告於出售前持有
12 土地六年以上；(4)原告及配偶在該屋設有戶籍，且原告持有
13 該自用住宅連續滿六年；(5)原告於出售前五年內，此屋為原
14 告與配偶之住所，並無供營業使用或出租。

15 (三)原告取得及出售土地之面積、時間與訴外人常依玲均相同，
16 又依前揭土地稅法規定，「一生一次」優惠稅率與「一生一
17 屋」優惠稅率相同，亦即倘若原告當初適用「一生一屋」優
18 惠稅率，則原告僅需繳納與訴外人常依玲相同之土地增值稅
19 二十七萬七千四百八十九元。又被告為專業地政士，經原告
20 至少二次詢問是否還有其他優惠方式，被告均表示並除重購
21 退稅外，無其他優惠方式而依一般稅率申報，導致原告繳納
22 土地增值稅五十九萬三千一百零八元，造成損失三十一萬五
23 千六百十九元（ $593,108 - 277,489 = 315,619$ ），被告顯有
24 過失，依民法第五百四十四條規定應負賠償責任。

25 (四)有關被告提出之「土地增值稅申報移轉現值確認書」：(1)原
26 告從未見過該「土地增值稅申報移轉現值確認書」，並未在
27 其上用印，且該確認書上並未填載日期，簽立時間更屬有
28 疑，印文是否為原告之印文，原告不得而知，惟倘若是原告
29 之印文（假設語氣），亦係被告利用取得原告印章之機會而
30 自行私自用印，且前揭確認書無原告簽名，與不動產買賣契
31 約書由原告親自簽名顯然不同；(2)依被告所提出「土地增值

稅申報移轉現值確認書」之記載方式，一旦勾選「3」，則原告即喪失「一生一屋」優惠稅率方案，反之，一旦勾選「4」，則原告之女即訴外人常依玲，因未用過一生一次優惠稅率，根本無法適用一生一屋優惠稅率，從而，不論是勾選「3」或「4」，原告或原告之女即訴外人常依玲勢必有一人喪失優惠稅率，並將損失三十一萬五千六百十九元，是依常理判斷，原告斷無可能會同意簽署系爭「土地增值稅申報移轉現值確認書」；(3)被告於一百零九年四月二十九日言詞辯論期日自承關於前揭確認書之印文「當初印章是我蓋的沒錯」等語，與證人乙○○證述將原告及女兒印章交付被告吻合，堪認證人乙○○證稱沒看過系爭確認書，當屬事實；(4)被告所設計供不動產買賣移轉登記案件委任人簽署使用之「土地增值稅申報移轉現值確認書」其選項「3」記載「若無法符合一生一次自用住宅優惠規定，賣方同意改用一般稅率課徵繳納」，完全忽略於「一生一次」優惠稅率外，尚有「一生一屋」優惠稅率，此外該「確認書」亦無「若無法符合一生一次自用住宅優惠規定，則改依一生一屋住宅優惠規定，若亦無法符合一生一屋自用住宅優惠規定，則賣方同意改用一般稅率課徵繳納」之選項，將導致賣方權益受損，堪認被告為專業地政士（代書）卻設計系爭「土地增值稅申報移轉現值確認書」供不諳相關規定之委託人簽署，日後藉以免除其義務及責任，並造成委任人（即賣方）重大之不利益，依民法第二百四十七條之一規定，系爭「土地增值稅申報移轉現值確認書」之約定自屬無效，故被告無由藉此免除其責任；(5)被告辯稱於簽約時有以「土地增值稅申報移轉現值確認書」向原告確認云云，惟被告是依其主觀認定而自行勾選「一生一次」，並未向原告確認，亦未告知「一生一屋」優惠稅率，即蓋用原告印章。

(五)本件係肇因被告並未告知「一生一屋」優惠稅率，致原告根本不知道「一生一屋」優惠稅率，於此情況下，殊不知原告如何主動告知「一生一屋」優惠稅率要件之財產狀況，由此

更足以證明被告並未告知於「一生一次」優惠稅率之外，尚有「一生一屋」之優惠稅率，且被告於稅捐處通知後，仍未告知原告尚有「一生一屋」之優惠稅率，當下原告既不知尚有「一生一屋」之優惠稅率，當然無法表示要改用「一生一屋」之優惠稅率。依據證人乙○○之證述，足證原告確實早已告知被告用過一生一次優惠稅率，退一步言，即便原告未曾告知已用過一生一次優惠稅率（假設語氣），然被告於得知後，或於事後稅捐處通知原告無法適用「一生一次」優惠稅率時，基於善良管理人之注意義務仍需告知原告尚有「一生一屋」優惠稅率，遑論原告還曾特別詢問是否還有其他優惠方式？於此情況下，堪認被告確有過失。

(六)系爭房地之相關過戶稅務事宜均是被告代為辦理，原告根本沒有去過臺北市稅捐稽徵處大安分處，可見被告撰擬之訴願書記載「事實：…但本人於一百零六年八月十七日申報土地增值稅時，大安分處承辦人並未告知本人雖用過一生一次自用稅率仍可申請一生一屋自用稅率，僅告知本人已使用過自用稅率，須改按一般稅率核課土地增值稅」係指被告自己而言，並設法將被告自己之疏失推給他人；被告再辯稱一生一屋優惠稅率條件很嚴格，伊九成以上客戶無法符合條件云云，惟土地稅法第三十四條第五項所規定之「一生一屋」優惠稅率之各項條件相當明確，判斷上並不困難，被告是否自認為條件嚴格難以符合而未予告知原告，不得而知，然其既未告知原告尚有此優惠稅率，即已違反善良管理人之注意義務，自應負擔過失責任。又被告辯稱節稅並非其業務範圍云云，惟若此非其業務範圍，為何最初原告部分之土地增值稅係以「一生一次」申報，且常依玲部分之土地增值稅係以「一生一次」申報並繳納稅款？被告所辯不足採信。

(七)被告辯稱原告日後出售房屋並符合一生一屋要件都可再提出申請，其並未造成原告任何損失云云，惟不論日後原告是否再使用「一生一屋」優惠稅率，都不可能退還此次無端多繳之三十一萬五千六百十九元；被告得知其疏失後，明知已不

01 可為，猶設法改依「一生一屋」優惠稅率申報，但遭駁回，
02 嗣又主動撰擬訴願書並自任原告代理人提起訴願，亦遭駁
03 回，隨後又主動撰擬書狀以原告名義向臺北高等行政法院提
04 起行政訴訟並由其擔任送達代收人，但由原告負擔裁判費四
05 千元，就此仍遭該院一〇八年度訴字第一二五七號判決駁
06 回，且其於收受判決書後，均未告知判決內容，嗣經原告上
07 網查詢始知判決內容，然已判決確定，造成原告又損失裁判
08 費四千元，原告亦得依據民法第五百四十四條規定請求被告
09 賠償，故本件請求金額為三十一萬九千六百十九元（計算
10 式：315,619+4,000=319,619）。

11 三、證據：聲請傳訊證人乙○○，並提出名片及指示匯款書面影
12 本一件、匯款單影本二件、土地增值稅繳款書影本二件、土
13 地異動索引影本一件、除戶戶籍謄本影本一件、建物異動索
14 引影本一件、訴願書影本一件、臺北高等行政法院一〇八年
15 度訴字第一二五七號判決（網路版）影本一件、不動產買賣
16 契約書之主約、附約及不動產買賣協議書影本一件、建物登
17 記謄本影本二件為證。

18 乙、被告方面：

19 一、聲明：(一)原告之訴駁回；(二)若受不利益判決，被告願供擔
20 保，請准宣告得免假執行。

21 二、陳述略稱：

22 (一)被告於一百零六年八月九日簽約時，已明確告知原告「一生
23 一次」及「一生一屋」優惠稅率，並有「土地增值稅申報移
24 轉現值確認書」供原告確認，此份確認書經原告確認後，由
25 被告將原告、另一賣方常依玲及買方之印章用印於其上，簽
26 約時被告除了買賣合約書及附約外，尚有許多書面文件需要
27 用印，包含買賣公契、土地增值稅申報書、適用一生一次的
28 土地所有權人無租賃情形申明書、契稅申報書、契稅附聯、
29 內部須留存的委任書、土地增值稅申報移轉現值確認書、個
30 人資料保護聲明書、不動產成交案件實際資訊申報書等，被
31 告所蓋的印章是經由買賣雙方親手交給被告，被告在蓋章前

01 絕對會跟買賣雙方說明所蓋書面文件的用途，不可能在未經
02 客戶同意下擅自用印。原告辯稱從未看過「土地增值稅申報
03 移轉現值確認書」，試圖為其向被告請求損害賠償合理化，
04 卻無法提出具體事證，僅憑口頭陳述及原告配偶出庭時毫無
05 根據的信口雌黃，自無理由。

06 (二)原告配偶出庭時聲稱曾二次詢問被告是否還有其他優惠方
07 式，實則原告及其配偶絕未詢問被告是否還有其他優惠方
08 式，若原告及其配偶曾經如此詢問過，被告身為專業地政
09 士，豈有理由不告知原告及其配偶仍有其他的優惠方式？客
10 戶只要願意主動提供其自身財產狀況給被告，被告會很樂意
11 就客戶所提供的財產資料為其評估能否適用優惠稅率，一生
12 一屋必須要原告主動申請，因為被告不瞭解原告財產狀況，
13 被告會告知客戶，核准自用稅率與否，仍然要經稅捐處收件
14 後，審核是否符合自用條件，若不核准自用稅率，依照稅捐
15 處的「自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點」第十二
16 點及第二十二點，會按一般稅率核課。另外一生一屋適用的
17 前提是要已經用過一生一次優惠稅率，如果照原告配偶所言
18 有告知原告已經用過一生一次優惠稅率，就不可能再幫原告
19 聲請一生一次優惠稅率，就會勾選一生一屋的欄位。簽約時
20 要確認一般稅率還是優惠稅率，當初原告說要用自用稅率，
21 女兒也說要用自用稅率，因為要用自用稅率才拿確認書出
22 來，當時是給原告看是否符合一生一次的這五個要件，原告
23 認為符合然後才把章蓋上去，因為原告認為符合，所以就沒
24 有再講下面一生一屋的部分，附約條款是因為原告要用一生
25 一次，所以就沒有再拿一生一屋的條款出來。

26 (三)原告以民法二百四十七條之一，提及「土地增值稅申報移轉
27 現值確認書」之設計是為了日後被告免除義務及責任，並造
28 成委任人(即賣方)之重大之不利益，然稅捐處的書面審查作
29 業要點第十二點其實就已經明確表明經認定與自用住宅用地
30 規定要件不合，按一般稅率課徵土地增值稅，因此「土地增
31 值稅申報移轉現值確認書」選項「3」記載若無法符合一生

01 一次自用住宅優惠規定，賣方同意改用一般稅率課徵繳納，
02 絕非被告之設計，是稅捐處審查作業要點之規定。且被告並
03 非如原告所言，曾向其表示「除重購退稅外，無其他優惠方
04 式而依一般稅率申報」，原告似乎把重購退稅和土地增值稅
05 優惠稅率混為一談，兩者是完全不同的稅制，所依據的土地
06 稅法條文也不同，如此不專業地說辭絕對是原告所編造，絕
07 非出自被告之口。

08 (四)原告口口聲聲強調自己符合一生一屋的要件，殊不知一生一
09 屋並非自己認為符合要件，稅捐處就會核准，依照稅捐處的
10 審查作業要點，要查詢非常多的資料，所以審核時間就要兩
11 個禮拜的工作天，有時候甚至需要更久的作業時間，稅捐處
12 要查詢：(1)戶政資訊運用系統，確認出售前土地所有權人或
13 配偶或未成年子女在該地設立戶籍連續滿六年(不能中斷)，
14 及出售前五年內有無他人設立戶籍。本人遇到最多被稅捐處
15 駁回的自用增值稅申報案，就是戶籍曾經遷出及戶籍內有他
16 人設籍，只要戶籍一遷出就需要重新計算設籍時間，另外戶
17 籍內有他人設籍也是很大的問題，往往稅捐處一查出來有他
18 人設籍，被告告知土地所有權人後，土地所有權人才吐實說
19 曾經有讓人設學籍或是曾經讓房客設籍，若還找得到設籍人
20 且設籍人願意提供設籍人無租賃情形申明書及身分證影本給
21 稅捐處，稅捐處還有可能核准自用稅率，但若設籍人不願意
22 配合，稅捐處就直接改課一般稅率；(2)國稅地方稅資訊應用
23 系統，列印最近五年內申報核定租賃所得檔案資料，若無法
24 確認該址出售前五年內是否有租賃情形時，稅捐處還會再送
25 請國稅局綜合所得稅業務單位查詢；(3)出售前五年內房屋稅
26 及國稅局營業稅之電腦檔案資料。若兩者資料不一致，會再
27 送請房屋稅及國稅局營業稅業務單位查詢；(4)戶政資訊運用
28 系統或國稅地方稅資訊應用系統(綜所稅稅籍資料檔等)查詢
29 未成年子女資料；(5)曾否享用自用住宅用地稅率系統，查詢
30 土地所有權人是否曾經適用一生一次自用住宅用地稅率繳納
31 土地增值稅；(6)全國財產稅總歸戶系統查詢土地所有權人與

其配偶、未成年子女，出售時是否有該自用住宅以外之房屋（含未辦保存登記及信託移轉）。有些土地所有權人因為未會同辦理家族的繼承登記或是根本不知道因繼承取得的不動產雖然是共有，仍然算是名下房屋，往往等到稅捐處查詢其名下尚有其他房屋，才知道原來自己無法適用一生一屋；(7)其餘審查規定詳自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點。

(五)被告依據地政士法第十六條之規定執行業務，並未違反規定，且節稅規劃並非地政士法第十六條所規範之業務內容。被告為專業地政士，依照地政士法所規定之業務範圍執行業務，原告之買賣案件，本人受買賣雙方委任代為辦理不動產所有權移轉事件之相關事務及一切登記案件，有委任書為憑，被告僅為買賣雙方申報土地增值稅的報稅代理人，原告要求被告需要在原告未核准一生一次自用稅率的情形下，要主動告知其可以申辦一生一屋自用稅率並要為其申請一生一屋自用稅率，此屬節稅規劃範圍，若原告當時真的關心自身納稅權益，應主動告知被告其財產情況，但原告當時並未如此。被告告知原告稅捐處已查出其曾於七十二年於桃園出售房屋時用過一生一次自用增值稅，原告當時並未有任何意見，被告並告知原告，稅捐處依照規定，將改以一般稅率核課，待一般稅率的稅單核下後，被告通知原告並告知其應納稅額，原告也未有異議，因此原告將土地增值稅款匯至被告事務所帳戶，由被告代為繳納土地增值稅，原告在一百零八年二月才來找被告，認為被告沒有為其申報一生一屋自用增值稅，把全部的責任都推給被告，被告當時明確告知原告，要改申報一生一屋自用增值稅，須要在稅單繳納期間內申請，稅單繳納期限是一百零六年十月十日，原告延遲一年多才要改申報一生一屋自用增值稅，試問延遲責任在誰？原告推說甚麼都不知道，難道只要推說甚麼都不知道、甚麼都不懂，就可以不用負任何責任？就可以把全部責任推給當初只是受原告指示代理申報土地增值稅的地政士嗎？是原告當時讓自己的權利睡著。

01 (六)稅單還沒有下來的時候稅捐處就先電話告知原告不符合一生
02 一次的要件，如果被告知道原告的財產狀況，被告會跟原告
03 講，但是被告不知道原告的財產狀況，所以就沒有再提到一
04 生一屋的事情，因為一生一屋必須要本人、配偶及未成年小
05 孩在全台灣只有現在出售的房子才能使用，而且面積只有一
06 生一次的一半，而且出售前五年不能出租營業，條件很嚴
07 苛，要連續持有六年，連續設籍，中間都不能遷出，稅捐處
08 當初也只有告知原告不適用一生一次優惠稅率要改課一般稅
09 率，沒有提到一生一屋優惠稅率。

10 (七)原告似乎不了解「土地增值稅申報移轉現值確認書」的內
11 容，此份確認書並不會因為二位賣方使用不同的稅率而無法
12 使用，如果原告要申報「一生一屋」自用增值稅，被告仍可
13 在同一份申報書內各自勾選一生一次(原告女兒)及一生一屋
14 (原告)，只要註明清楚即可；若原告於簽約時確實告知被告
15 其已享受過「一生一次」自用增值稅，被告一定會再進一步
16 跟原告確認是否有符合「一生一屋」的要件；被告所承辦案
17 件的大安區及中正區，有九成以上的客戶無法符合「一生一
18 屋」的要件，更何況在原告未確實告知被告其財產狀況下，
19 被告更是不方便詢問原告及其配偶是否還有其他房屋。

20 (八)被告於一百零八年二月二十七日幫原告向大安稅捐處申請一
21 生一屋自用增值稅優惠稅率，大安稅捐處以已超過申請期限
22 為由而否准申請，被告幫原告向台北市政府提起訴願，訴願
23 遭駁回，一百零八年七月二十四日被告幫原告向台北高等行
24 政法院提起行政訴訟，遭判決駁回原告之訴。被告明知最後
25 的結果可能還是一樣，卻決定要幫原告申請更正、訴願、行
26 政訴訟，係基於同情原告，並期待稅捐處法外開恩，同意超
27 過繳納期限也可以申請更正，且認為土地稅法所規定的繳納
28 期限內才能申請更正是不合理的，並非認為被告自己有過失
29 而推卸責任，被告完全依照原告及證人(原告之配偶)之指示
30 提出「一生一次」自用增值稅之代理申報，並未做出錯誤之
31 申報，何來過失？且被告並未造成原告日後無法使用「一生

一屋」自用增值稅，沒有損害何來賠償。

三、證據：提出土地增值稅申報移轉現值確認書影本一件、付款日期與金額等相關事項草稿影本一件、買賣公契影本一件、委任書影本一件、個人資料保護聲明書影本一件、不動產成交案件實際資訊保護聲明書影本一件為證。

理 由

一、原告主張意旨略以：原告與訴外人共同出售系爭房地，委任被告辦理所有權移轉登記、申報相關稅捐及繳納等事，被告疏未告知原告得申請「一生一屋」優惠稅率，致原告依一般稅率申報，造成損失三十一萬五千六百十九元，且為爭取適用優惠稅率進行行政爭訟，又支出四千元裁判費，被告顯有過失，依民法第五百四十四條規定請求賠償三十一萬九千六百十九元等語。被告答辯意旨則以：被告簽約時已明確告知原告「一生一次」及「一生一屋」優惠稅率，並有「土地增值稅申報移轉現值確認書」供原告確認，如果照原告配偶所言有告知原告已經用過一生一次優惠稅率，就不可能再幫原告聲請一生一次優惠稅率，節稅規劃並非地政士法第十六條所規範之被告業務內容，原告一生一次優惠稅率未通過，要改申報一生一屋自用增值稅，須要在稅單繳納期間一百零六年十月十日前申請，但原告遲延主張，並非被告之責任，且原告申報一生一屋優惠稅率未必通過，又日後主張一生一屋優惠稅率之權利未受影響，其並未受損害等語置辯。兩造間對於委任關係存在並無爭執，兩造爭執重點在於：(一)被告是否違反委任義務，疏未告知原告得主張一生一屋優惠稅率，致原告受有損害？(二)原告請求被告賠償三十一萬九千六百十九元是否有理由？爰說明如后。

二、按民法第五百四十四條規定：「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。」；次按地政士法第十六條規定：「地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代

01 理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土
02 地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事
03 項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業
04 務有關事項。」；再按土地稅法第三十四條第四、五項規
05 定：「土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅
06 者，以一次為限。」、「土地所有權人適用前項規定後，再
07 出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次
08 之限制：一、出售都市土地面積未超過一・五公畝部分或非
09 都市土地面積未超過三・五公畝部分。二、出售時土地所有
10 權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
11 三、出售前持有該土地六年以上。四、土地所有權人或其配
12 偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自
13 用住宅連續滿六年。五、出售前五年內，無供營業使用或出
14 租。」。

15 三、經查：(一)被告依前揭地政士法第十六條第三款之規定，代理
16 原告申請與土地登記有關之稅務事項，關於節稅事項，自屬
17 被告之業務範圍，否則被告並無必要製作定型化之「土地增
18 值稅申報移轉現值確認書」，載明「一生一次」、「一生一
19 屋」等內容讓客戶確認（參本院卷第六十五頁），被告辯稱
20 是否使用優惠稅率節稅係客戶應自行考量事項，其無任何告
21 知義務，並不足採；(二)被告於本院一百零九年四月二十九日
22 言詞辯論期日陳稱「土地增值稅申報移轉現值確認書」上原
23 告甲○○之印文係其跟原告確認聲請「一生一次」優惠稅率
24 後所蓋用（參本院卷第一二六頁），此與原告配偶即證人乙
25 ○○證稱其於簽約時有告知原告用過一生一次優惠稅率並不
26 相符（參本院卷第一二五頁），然不論簽約當時實情如何，
27 原告聲請一生一次優惠稅率未獲通過且適用一般稅率之土地
28 增值稅稅單核發後，被告本得告知提醒原告，若符合一生一
29 屋優惠稅率之要件，得於繳納稅捐期滿前更正聲請一生一屋
30 優惠稅率，此亦屬地政士法第十六條第三款「代理申請與土
31 地登記有關之稅務事項」之範圍，惟被告於本院一百零九年

01 六月三日言詞辯論期日自承「如果我知道原告的財產狀況我
02 會跟他講，但是我不知道原告的財產狀況，所以就沒有再提
03 到一生一屋的事情」（參本院卷第一四二頁），此與被告於
04 本院一百零九年四月二十九日言詞辯論期日所陳稱：「如果
05 照證人所言他有告訴我原告已經用過一生一次優惠稅率，那
06 我不可能再幫原告聲請一生一次優惠稅率，就會勾選一生一
07 屋的欄位」之陳述（參本院卷第一二六頁）有所矛盾，何以
08 簽約時知悉原告不適用一生一次優惠稅率就會勾選一生一屋
09 的欄位，待稅捐機關確認不適用一生一次優惠稅率後，反而
10 無庸告知原告改考量是否更正申請一生一屋優惠稅率？被告
11 抗辯實不足採，被告未善盡一生一屋優惠稅率之告知義務而
12 具有過失，彰彰明甚；(三)被告雖又抗辯原告申報一生一屋優
13 惠稅率未必通過，且日後主張一生一屋優惠稅率之權利未受
14 影響，其並未受損害云云，然而：(1)被告既於繳納稅捐期滿
15 後，曾受原告委任進行行政爭訟，向臺北市稅捐稽徵處爭取
16 原告出售系爭房地仍適用一生一屋優惠稅率，若原告有何不
17 符合土地稅法第三十四條第五項所規定一生一屋優惠稅率要
18 件之情狀，被告基於行政爭訟代理人之地位，並無不知之理，
19 其於本件訴訟未能具體證明其事，空言辯稱原告申報一
20 生一屋優惠稅率未必通過，不足採信；(2)被告陳稱原告日後
21 仍得適用一生一屋優惠稅率，故其權利未受影響等語，然原
22 告出生於四十三年間，根本無法期待日後還有機會重起爐灶
23 而再度符合前揭土地稅法第三十四條第五項規定之優惠稅
24 率，則本次原告得主張一生一屋優惠稅率，卻因被告處理委
25 任事務未善盡告知義務之過失而未為主張，原告自屬受有損
26 害，被告應予賠償；(四)關於原告所受損害之金額：(1)本件優
27 惠稅率與一般稅率之差額為三十一萬五千六百十九元（計算
28 式：593,108－277,489＝315,619），業據原告提出土地增
29 值稅繳款書影本二件為證（參本院卷第十九頁至第二十一
30 頁），原告依前揭民法第五百四十四條規定請求被告賠償此
31 部分損害，自屬有據；(2)原告雖主張行政訴訟另支出四千元

01 裁判費，亦屬遭受損害云云，然由原告自行提出臺北高等行
02 政法院一〇八年度訴字第一二五七號判決（參本院卷第三十
03 七頁以下）可知，原告明知訴願遭駁回係因自身未於繳納稅
04 捐期滿前更正聲請一生一屋優惠稅率，卻仍要繳費進行行政
05 訴訟，此屬原告自己之選擇，與被告處理委任事務未善盡告
06 知義務之過失間，欠缺法律上之相當因果關係，原告就此四
07 千元請求被告賠償，應屬無據。

08 四、綜上所述，原告依民法第五百四十四條規定，請求被告給付
09 三十一萬九千六百十九元及法定利息，其請求於主文第一項
10 所示之範圍內為有理由，應予准許。超過主文第一項範圍之
11 請求，則屬無據，應予駁回。

12 五、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程
13 序所為被告一部敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項
14 第三款規定，就被告敗訴部分應依職權宣告假執行。並依同
15 法第三百九十二條第二項規定，就被告敗訴部分依被告聲請
16 宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

17 六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
19 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

20 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事
21 訴訟法第七十九條，判決如主文。

22 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日

23 臺北簡易庭

24 法 官 文衍正

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○
27 ○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之
28 人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
29 費。

30 中 華 民 國 109 年 7 月 30 日

31 書 記 官 高秋芬

01	訴訟費用計算書：		
02	項 目	金 額（新臺幣）	備 註
03	第一審裁判費	3,420元	
04	合 計	3,420元	