

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第311號

原告 詹振吉

訴訟代理人 呂靜玟律師

被告 謝旭榮

0000000000000000

鼎睿房屋仲介股份有限公司

0000000000000000

兼上一人

法定代理人 張宜羚

上三人共同

訴訟代理人 范宗熙律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國111年5月11日言詞  
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙  
被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255  
條第1項第7款定有明文。又按原告以單一之聲明，主張二以  
上訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，  
乃所謂選擇訴之合併；有不同之訴訟標的與訴之聲明，為單  
純客觀訴之合併。

二、查原告起訴時，以謝旭榮、張宜羚為被告，其第一項聲明，  
係主張被告違反委託事項變更契約書（下稱系爭委託契約）  
等約定，依委任契約債務不履行之規定，請求：被告張宜  
羚、謝旭榮應各給付原告新臺幣（下同）348,264元及法定  
遲延利息，如其一被告已為給付，在給付範圍內，另一被告  
同免給付之義務；其第二項聲明，係依共同侵權行為責任之

規定，請求：被告張宜矜、謝旭榮應連帶給付原告348,264元及法定遲延利息。嗣於本院審理時，以系爭委託契約之當事人為鼎睿房屋仲介股份有限公司（即有巢氏房屋民生敦北加盟店，下稱鼎睿公司），張宜矜為其法定代理人，而追加鼎睿公司為被告，並變更訴之聲明，其第一項聲明，係依委任契約債務不履行之規定，請求：被告鼎睿公司、謝旭榮應各給付原告348,264元及法定遲延利息，如其一被告已為給付，在給付範圍內，另一被告同免給付之義務；其第二項聲明，係依共同侵權行為責任及僱用人責任之規定，請求：被告張宜矜應分別與被告謝旭榮或被告鼎睿公司連帶給付原告348,264元及法定遲延利息。茲審酌被告張宜矜為被告鼎睿公司之法定代理人，由其簽訂系爭委託契約，並處理該委任事務，是原告追加鼎睿公司為被告，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，應予准許。又原告係主張不同之訴訟標的與訴之聲明，並非選擇訴之合併，為單純客觀訴之合併，應併予調查裁判。

## 貳、實體方面

### 一、原告主張：

（一）原告為新北市○○區○○段0000000000000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，持分均為100000之3764（起訴狀誤載為3764/10000）。於民國109年間，原告與系爭土地及相鄰土地即同段354、361、362地號土地之共有人，共同委託被告鼎睿公司之店長即被告張宜矜銷售。於109年6月14日（起訴狀誤載為4日）原告與其他地主和買方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項之約定，雙方同意系爭土地之買賣移轉登記等事務委由被告謝旭榮辦理，同條第3項並約定稅務由代書辦理。系爭土地於109年11月間完成過戶，原告已收受價金，且土地增值稅、地價稅等已完成申報。詎於110年3月初，原告收受財政部北區國稅局桃園分局（下稱國稅局）函文，表示原告並未就系爭土地之買賣

01 申報土地交易所得稅，原告始知被告漏未告知或代為申報  
02 該項稅務，經原告與張宜羚聯繫後，其始交付相關文件。  
03 因原告未於法定申報期限內申報，遭裁處罰鍰348,264  
04 元，原告已於110年8月18日繳清。

05 (二) 被告謝旭榮、鼎睿公司專職不動產交易，依民法第535  
06 條、第544條，地政士法第2條、第26條，不動產經紀業管  
07 理條例第23條第1項，與內政部頒布之不動產說明書應記  
08 載及不得記載事項第壹點第1條第(六)項第4款之規定、誠信  
09 原則及不動產交易常理，被告二人就原告出售系爭土地之  
10 稅務申報，均負有告知與提醒之義務，縱未於契約載明，  
11 亦屬附隨義務。被告二人漏未提醒原告或代原告申報土地  
12 交易所得稅，違反告知義務或附隨義務，亦未將交易文件  
13 交付原告以向國稅局申報稅務，致原告受有348,264元之  
14 損失，爰依債務不履行之規定，請求被告謝旭榮、鼎睿公  
15 司負損害賠償責任；又被告二人義務之違反，係基於各自  
16 原因而對原告負同一給付義務情形，屬不真正連帶債務。  
17 並聲明：被告鼎睿公司、謝旭榮應各給付原告348,264  
18 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
19 5%計算之利息；於前項之情形，被告二人中，如其一被  
20 告已為給付，在給付範圍內，另一被告同免給付之義務。

21 (三) 另原告並不清楚稅務，被告謝旭榮辦理系爭土地之移轉，  
22 並申報土地增值稅、地價稅等稅務，依一般社會通念與誠  
23 信原則，應可認其會將出售土地所涉之稅務告知原告。詎  
24 其漏未告知原告應申報土地交易所得稅，違反地政士法第  
25 2條、第26條第1項關於保護他人之規定，致原告遭裁處系  
26 爭罰鍰，依民法第184條第2項規定，應負損害賠償責任。  
27 而被告張宜羚受原告委任代為銷售系爭土地，並受有銷售  
28 金額1%之報酬，依不動產交易常情與誠信原則，其應詳  
29 盡提醒出售系爭土地之注意事項。詎其漏未提醒及告知應  
30 申報土地交易所得稅，並疏未提供相關報稅文件，顯違反  
31 其應注意之義務而有過失，致原告遭裁罰，依同法第184

條第1項前段規定，亦應負損害賠償責任。又依同法第185條第1項規定，被告謝旭榮、張宜矜應負共同侵權行為責任。再被告張宜矜為被告鼎睿公司之受僱人及法定代理人，其於執行職務時，有違反上述注意義務，致原告遭裁罰而受有損害，依同法第188條第1項規定，被告鼎睿公司應與被告張宜矜負連帶賠償責任。並聲明：被告張宜矜應分別與被告謝旭榮或被告鼎睿公司連帶給付原告348,264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、被告方面

（一）房地合一稅係採自行申報制，無論依法律或因雙方當事人所簽訂之契約，皆應由賣方即原告自行處理申報並繳納。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，乙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，乙方應自負其責」，是房地合一稅應由原告自行負責申報一切之手續，申報房地合一稅並非被告之義務。

（二）又原告已授權訴外人詹振興代理收受文件，被告在無義務之情況下，已向原告之代理人詹振興告知有自行申報土地增值稅之義務，且被告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，無原告所稱未交付資料之情事。況依系爭買賣契約之特別條約定條款第2條定「賣方另聘代書李中屏」約定，原告有自行聘請李中屏代書一同參與交易過程，被告無再次提醒之義務。

（三）並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查原告與系爭土地及相鄰土地即同段354、361、362地號土地之共有人，於109年間共同委託被告鼎睿公司之店長即被

告張宜羚銷售上開土地，原告並授權訴外人詹振興於109年6月8日簽訂系爭委託契約。於109年6月14日，由原告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項之規定，委由被告謝旭榮辦理系爭土地之買賣移轉登記等事項，並於同條3項約定稅務由代書辦理。嗣原告於110年3月初收受國稅局函文，表示原告未就系爭土地之交易為申報，原告補件後申報，於110年3月31日繳納個人房屋土地交易所得稅199萬9,995元，並於同年8月18日繳納未能於法定申報期限內申報之罰鍰348,264元之事實，有原告提出之土地所有權狀、委託事項變更契約書、土地買賣契約書、110年3月1日北區國稅桃園綜字第1100223187B號函、110年3月25日北區國稅桃園綜字第1100224723號函、個人房屋土地交易所得稅未申報核定通知書、110年8月13日北區國稅桃園綜字第1101124110號函、個人房屋土地交易所得稅核定稅額繳款書未申報核定書、違章案件罰鍰繳款書及國稅局裁處書等件在卷可稽（見本院卷第17至32頁、第35至43頁），並為兩造所不爭執，此部分事實堪信為真實。

#### 四、本院得心證之理由

##### （一）債務不履行損害賠償部分

1. 接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535條、第544條定有明文。次按所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保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利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任（最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照）。

2. 被告謝旭榮部分：

01 (1)按地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行  
02 業務；地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為  
03 或違反業務上應盡之義務；地政士違反前項規定，致  
04 委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責  
05 任，地政士法第2條、第26條定有明文。次按個人未  
06 依本法規定自行辦理房屋、土地交易所得申報，除依  
07 法核定補徵應納稅額外，應按補徵稅額處三倍以下之  
08 罰鍰，所得稅法第108條之2第3項定有明文。

09 (2)查系爭買賣契約第4條第1、3項約定「買賣標的之產  
10 權移轉登記、抵押權之塗銷或設定作業，經甲、乙雙  
11 方同意其共同授權由謝旭榮地政士（…）依本約之約  
12 定辦理…」、「…雙方同意由特約代書依法依約依例  
13 辦理繳稅，不得另主張繳稅日期」，第10條第1項約  
14 定「若符房地合一實價課稅規定者，乙方應依財政部  
15 之相關規範自行申報繳納，如有繳納或繳納不實之情  
16 事，乙方應自負其責」，系爭買賣契約之特別約定條  
17 款第2條約定：「…賣方價金分配：扣除賣方應支付  
18 之土地整地、鑑界費用、履約保證費用、仲介費、代  
19 書費（賣方另聘之代書李中屏，費用新台幣三萬元整  
20 由履保專戶出款），及依法律或習慣應由賣方負擔之  
21 代辦費後，依據土地持分比例（土地增值稅、個人欠  
22 稅由賣方各自負擔），分配價金」，有系爭買賣契約  
23 書在卷可稽（見本院卷第175、181、189頁）。依上  
24 述約定內容可知，被告謝旭榮負責之稅務並不包含系  
25 爭土地交易所得稅（房地合一實價課稅）。

26 (3)又原告於109年6月14日授權訴外人詹振興處理系爭土  
27 地買賣事宜，授權事項為「1. 出售不動產時，就買賣  
28 事實簽訂不動產書面契約、收款、點交房地事宜。2.  
29 代理人就本買賣相關文件得代理本人簽署、用印。3.  
30 為辦理履約保證，就簽訂契約及辦理其他相關手續等  
31 事宜。4. 買受不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面

01 契約、給付價金及點交房地事宜。…8. 其他，土地售  
02 價：每坪不得低於新台幣64.5萬元」，有該授權書在  
03 卷可稽（見本院卷第101頁）；且依證人詹振德所證  
04 述：當時全權授權三弟詹振興處理系爭土地買賣事  
05 宜，就授權內容並無特別限制，僅註明每坪不得低於  
06 一定的金額，授權時並未想到稅務問題，相信詹振興  
07 會依法繳納國家稅務等語（見本院卷第140、141  
08 頁）；暨依上述系爭買賣契約特別約定條款第2條約  
09 定，賣方（含原告）有另聘代書李中屏，費用3萬元  
10 由履保專戶出款可知，原告與證人詹振德係委託訴外  
11 人詹振興處理系爭土地買賣事宜，賣方（含原告）尚  
12 另聘代書李中屏處理系爭土地買賣事宜，被告並不負  
13 再行告知原告應自行申報繳納稅款之義務。是原告主  
14 張告違反告知或提醒之附隨義務云云，洵無足採。

15 3. 被告張宜羚、鼎睿公司部分：

16 (1)按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向  
17 與委託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例  
18 第23條第1項定有明文。而不動產說明書應記載及不  
19 得記載事項第壹點第1條第(六)項第4款規定：「重要交  
20 易條件：4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：(1)  
21 稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅等…」。

22 (2)依上述規定，不動產經紀業應以不動產說明書向與委  
23 託人交易之「相對人」為解說，解說對象並非「委託  
24 人」；且應記載之稅費項目列舉為土地增值稅、地價  
25 稅、印花稅，並無土地交易所得稅。原告據此等規  
26 定，主張被告有提醒及告知義務，要非有據。且遍觀  
27 系爭委託契約（見本院卷第21頁）亦無記載不動產經  
28 紀業即被告鼎睿公司有此項告知義務。

29 4. 綜上，本件依原告所舉證據並不足認定被告有違反委任  
30 契約之注意義務，原告亦未舉證依何「不動產交易常  
31 理」被告有此項告知義務，是原告依債務不履行損害賠

01 償規定，請求被告賠償其遭國稅局裁罰之罰鍰348,264  
02 元，要非有據。

03 (二) 侵權行為損害賠償部分

04 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償  
05 責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠  
06 償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共  
07 同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；受僱  
08 人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行  
09 為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第  
10 2項、第185條第1項前段、第188條第1項前段分別定有  
11 明文。又依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成  
12 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為  
13 人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果  
14 關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之  
15 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就歸責事  
16 由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，  
17 均以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定之  
18 特殊關係（如當事人間為不相識之陌生人）之情形下，  
19 行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務（最高  
20 法院100年度台上字第328號裁判意旨參照）。

21 2. 本件依上述說明，被告謝旭榮、張宜羚、鼎睿公司並未  
22 違反契約義務，而原告亦未舉證依何「一般社會通念」  
23 被告有告知原告應申報土地交易所得稅之告知義務。另  
24 依授權書之授權事項第2點所載，訴外人詹振興就本買  
25 賣相關文件得代理原告簽署、用印，是詹振興自有權代  
26 理原告簽署、用印相關文件後，並收受之，則被告鼎睿  
27 公司就系爭土地買賣之相關文件交付予詹振興收受，應  
28 屬前開授權範圍內事項，又詹振興已代被授權人詹振德  
29 及原告簽收系爭土地買賣之相關文件，有被告提出之賣  
30 方清冊在卷可稽（見本院卷第105頁），堪認被告鼎睿  
31 公司已交付系爭土地交易相關資料。綜上，本件依原告



01 所舉證據，並不足認定被告有原告主張之侵權行為之事  
02 實，是原告請求被告應賠償其遭國稅局裁罰之罰鍰348,  
03 264元，為無可採。

04 五、從而，原告依債務不履行及侵權行為之法律關係，聲明(一)請  
05 求：被告鼎睿公司、謝旭榮應各給付原告348,264元，及自  
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
07 利息；被告二人中，如其一被告已為給付，在給付範圍內，  
08 另一被告同免給付之義務；聲明(二)請求：被告張宜羚應分別  
09 與被告謝旭榮或被告鼎睿公司連帶給付原告348,264元，及  
10 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
11 之利息，均為無理由，應予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果  
13 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日  
16 臺北簡易庭  
17 法 官 郭麗萍

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○  
20 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數  
21 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日  
23 書記官 陳怡如