

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第871號

上訴人 愛家不動產經紀股份有限公司

法定代理人 謝德亮

上訴人 陳三濠

訴訟代理人 劉憲璋律師

被上訴人 華章興

訴訟代理人 吳永鴻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年4月18日臺灣新北地方法院113年度訴字第1519號第一審判決提起上訴，本院於115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊授權女兒華麗出售新北市○○區○○○街00巷0號12樓之3房屋及坐落土地（下稱系爭房地），委任上訴人愛家不動產經紀股份有限公司（下稱愛家公司）銷售，簽立專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），愛家公司則由上訴人陳三濠（下稱其名，與愛家公司合稱上訴人）擔任經紀人員；嗣於112年11月30日出售系爭房地予訴外人李秋美，並簽立買賣契約（下稱系爭買賣）。陳三濠過失告知伊得適用自用住宅優惠土地增值稅率（下稱自用住宅稅率），致伊出售系爭房地後遭稅捐機關按一般稅率課徵，受有多支出稅金120萬元之損害。出售不動產所適用稅率係不動產經紀業之注意義務，上訴人未盡善良管理人之注意義務，且過失不法侵害伊之權利，未將與稅費相關不動產說明書交付伊簽章，違反不動產經紀業管理條例（下稱經管條例）第23條第2項保護他人之法律，爰依民法第544條、第227條第2項、第184條第1項前段、第2項、第188條第1項、經管條例第26

01 條第2項規定，求為命上訴人應連帶給付120萬元及加計自11  
02 3年6月20日起算之法定遲延利息（原審為被上訴人勝訴判  
03 決，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：伊不負使被上訴人適用自用住宅稅率之義務。  
05 被上訴人於系爭買賣前已知悉系爭房地有出租而不能適用自  
06 用住宅稅率。被上訴人按一般稅率繳稅係法定義務，未來仍  
07 可適用自用住宅稅率，並無損害。上訴人無為被上訴人確認  
08 所適用稅率及節稅之義務等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原  
09 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

10 三、被上訴人委任其女華麗出售系爭房地，愛家公司為不動產  
11 經紀業，陳三濠為愛家公司之經紀人員，負責系爭房地銷售  
12 事宜，愛家公司與被上訴人於112年11月18日簽立系爭契  
13 約，被上訴人委託愛家公司銷售系爭房地，被上訴人於同年  
14 月30日與李秋美簽立買賣契約。系爭房地因承租人之家人陳  
15 莊春玉設戶籍該址，致新北市政府稅捐稽徵處○○分處認系  
16 爭房地原有租賃契約存在並於112年2月4日終止；被上訴人  
17 因不符合土地增值稅適用自用住宅稅率規定，於113年1月17  
18 日繳納土地增值稅171萬7,047元，而非適用自用住宅用地繳  
19 納51萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第316至317  
20 頁），並有委任書、系爭契約、不動產買賣契約書、土地增  
21 值稅繳款書、土地所有權買賣移轉契約書等件為憑（見原審  
22 卷第21、23至29、37至51、61頁）。被上訴人主張愛家公司  
23 經紀人員陳三濠錯誤告知稅率，違反善良管理人注意義務等  
24 語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經本院與兩造整  
25 理並協議簡化之爭點（並依本院論述之妥適而調整其內容）  
26 為：(一)經管條例第26條第2項部分：1.上訴人愛家公司、陳  
27 三濠是否負有使被上訴人適用自用住宅稅率繳納土地增值稅  
28 之義務？2.承1.若有，上訴人愛家公司、陳三濠是否告知被  
29 上訴人系爭房地無法適用自用住宅稅率？3.被上訴人於系爭  
30 買賣前是否了解系爭房地若存有租賃關係，將影響是否適用  
31 自用住宅稅率？4.被上訴人於系爭買賣前是否已知悉系爭房

01 地不適用自用住宅稅率？5.被上訴人是否受有損害？(二)陳三  
02 濠是否過失告知被上訴人錯誤之土地增值稅率？有無違反經  
03 管條例第23條第2項規定？愛家公司應否就陳三濠之過失行  
04 為，負僱用人之連帶賠償責任？(三)被上訴人對於損害之發  
05 生，是否與有過失？（見本院卷第318至319頁）茲分述如  
06 下：

07 (一)按仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者  
08 委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介  
09 行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負  
10 善盡預見危險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064  
11 號判決意旨參照）。而經紀業因經紀人員執行仲介業務之故  
12 意或過失，致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員  
13 負連帶賠償責任，經管條例第26條第2項亦定有明文。受任  
14 人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為  
15 同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。  
16 民法第535條定有明文。所謂善良管理人注意義務，係指具  
17 有相當知識經驗且忠於職守之受任人，依交易上一般觀念應  
18 負之注意義務（最高法院110年度台上字第595號判決要旨參  
19 照）。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，  
20 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  
21 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。  
22 民法第227條定有明文。按不完全給付，係指債務人所為之  
23 給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而造成債  
24 權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任。是以，不完  
25 全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不  
26 完全（未符債務本旨）為其成立要件（最高法院112年度台  
27 上字第301號判決要旨參照）。經查：

28 1.系爭契約第7條關於受託人之義務第1項約定：「受託人  
29 （即愛家公司）受託處理仲介事務應以善良管理人之注意  
30 為之。」（見本院卷第71頁）。愛家公司之注意義務範  
31 圍，應以依通常交易經驗及專業能力所得合理調查、查證

之事項為限，尚非對所有交易結果負擔保證責任。不動產經紀業者之調查及據實報告事項，係針對買賣標的物產權、品質、鄰近交易行情等影響交易之重要資訊，難認經紀業者對於不動產交易之賣方有確認稅率及節稅之義務。再者，自用住宅稅率之適用，涉及稅捐法規之解釋適用及納稅義務人個人戶籍、持有期間、實際居住使用情形、是否出租營業、本人配偶及未成年子女持有不動產情況等諸多事項，須由稅捐稽徵機關依具體個案事實綜合認定。除契約另有約定外，不動產仲介業者之義務，主要係就交易標的現況、權利狀態及交易安全相關事項為調查與說明，並不負有稅賦優惠資格為實質認定或保證適用結果之義務。縱仲介人員提供相關稅賦適用資訊予委託人參考，亦非確認或保證必得適用何種稅率。是仲介業者於居間契約中，主要義務係促成交易，並非當然負擔稅務、優惠資格或自用住宅費率等事項之主動告知義務；關於土地增值稅、房地合一稅、自用住宅稅率等事項，本屬納稅義務人自身之稅務權益問題，除契約另有明文約定由仲介業者負責審查、說明或保證適用外，尚難認仲介業者當然負有主動告知義務。系爭契約既未約定上訴人應確認或保證適用自用住宅稅率，則被上訴人主張上訴人有正確告知系爭房地適用土地增值稅優惠稅率條件之義務，尚屬無據。

2. 陳三濠於112年11月16日以LINE傳送二份土地增值稅概算表予華麗，其中一份土地增值稅概算表記載自用土增稅為51萬2,800元、一般增值稅180萬7,415元；另一份土地增值稅概算表記載自用土增稅111元、一般增值稅222元。陳三濠再傳訊「512800+111」、「一生一次自用還沒使用掉吧」，經華麗回覆「還沒」等情，為兩造所不爭執（見本院卷第316、317頁），並有LINE對話截圖為佐（見原審卷第205、207、209頁），堪認陳三濠已將系爭房地所分別適用自用住宅稅率及一般稅率計算之金額併列提供予華麗。又依被上訴人出售系爭房地時之不動產說明書，內附

之土地增值稅概算表，將分別適用自用土增稅及一般增值稅之金額併列記載（見本院卷第94、96、97頁）。再證人即承辦代書游文宜結證稱：簽約當天，被上訴人授權華麗，華麗及陳三濠都有到場，不動產說明書有附上鈞院卷第94、96、97頁的土地增值稅概算表，陳三濠向華麗說明整份不動產說明書的內容，伊向華麗解釋不動產自用與一般稅率不同，「華麗明確告知本案可以適用自用稅率申報，並在不動產說明書簽被上訴人及自己的簽名」等語（見本院卷第502至504頁）。可知陳三濠已分別列載一般土地增值稅及自用住宅用地優惠稅率之試算金額，被上訴人於簽約時，亦已閱覽上開文件，自應知悉土地增值稅一般稅率與自用稅率之區別，難認陳三濠於簽約過程中有何錯誤陳述、保證適用優惠稅率，而有違反善良管理人之注意義務。被上訴人主張：其與愛家公司簽立委託銷售契約內容變更同意書約定委託銷售底價不含土增稅、服務費；陳三濠以LINE通訊軟體告知華麗土增稅為51萬元，故愛家公司有使被上訴人適用自用住宅稅率之義務云云，難為可採。

3. 綜上，被上訴人以系爭買賣未能適用自用住宅稅率，即認上訴人愛家公司、陳三濠違反仲介業善良管理人注意義務，而依經管條例第26條第2項、民法第544條、第227條第2項規定請求上訴人連帶賠償，即屬無據。

(二) 按因過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。而過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷，亦即以一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準（最高法院111年度台上字第1352號判決要旨參照）。經查：

1. 系爭契約未約定上訴人有使被上訴人適用自用住宅稅率之責，上訴人亦未保證能適用自用住宅稅率，業如前述，則被上訴人主張陳三濠過失告知伊得適用自用住宅稅率，致

伊受有額外支出120萬元稅賦之損害云云，即無可採。

2.又陳三濠於系爭買賣簽立契約時，曾向華麗解釋、說明不動產說明書之內容，亦如前述，是被上訴人主張陳三濠未將與稅費相關之不動產說明書交付被上訴人簽章，違反經管條例第23條第2項之保護他人法律規定云云，自無足採。

3.綜上，被上訴人主張陳三濠應依民法第184條第1項前段、第2項規定負侵權行為責任，尚乏依據。上訴人陳三濠既不成立受僱人侵權行為，愛家公司自無依民法第188條規定負僱用人之連帶賠償責任。

(三)上訴人對被上訴人不負損害賠償責任，民法第217條第1項規定減輕或免除賠償責任部分，不另贅述。

四、綜上所述，被上訴人依民法第544條、第227條第2項、第184條第1項前段、第2項、第188條第1項、經管條例第26條第2項規定，請求上訴人連帶給付120萬元，及自113年6月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判決為上訴人敗訴判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 2 日  
民事第三庭

審判長法 官 李昆霖

法 官 何悅芳

法 官 徐淑芬

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

