

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第524號

原告 林佳緯 住○○市○○區○○路000號0樓之0

被告 游若玲即游惠嬌

住雲林縣○○鄉○○路000○○號

訴訟代理人 吳佳融律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月1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、原告主張略以：

(一)原告於民國106年12月間，委託經驗豐富執業多年之地政士
即被告辦理出售坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地及其
上795建號建物（下稱系爭房地）相關事宜，並於106年12月
7日以新臺幣（下同）680萬元售予第三人張冠珽（下稱系爭
買賣契約），且於107年1月22日完成所有權移轉登記，惟被
告拒未交付價金為680萬元之系爭買賣契約。又原告委託被
告出售系爭房地時，被告承諾原告就系爭房地買賣後續應申
報之稅務、實價登錄皆由其全權處理。詎被告處理系爭房地
買賣事務時，竟另行偽造價金不實之818萬元買賣契約，並
持之向雲林縣褒忠鄉農會（下稱褒忠鄉農會）為張冠珽辦理高
額房屋貸款，嗣因被告未向財政部中區國稅局雲林分局（下
稱中區國稅局雲林分局）申報原告就系爭房地買賣之個人房
屋土地交易所得稅，致中區國稅局雲林分局逕向褒忠鄉農會
調取該價金不實之818萬元買賣契約，並以818萬元買賣契約
價金2分之1（另2分之1因繼承依法不需申報）即409萬元核
定系爭房地買賣之房屋土地交易所得稅為75萬9,554元；又
因被告未申報該稅務，致使原告被中區國稅局雲林分局科處
罰鍰37萬9,777元。且被告為原告辦理後續申報事宜，要求

01 原告出售系爭房地後將戶籍遷至被告事務所地址，致中區國
02 稅局雲林分局寄發之核定通知及罰款處分皆由被告代收並隱
03 匿不轉給原告知悉，終致法務部行政執行署嘉義分署（下稱
04 執行署嘉義分署）為通知，原告始知欠稅高達143萬餘元，
05 於113年6月20日再以通訊軟體LINE要求被告交付系爭買賣契
06 約，被告亦置之不理。原告嗣後查詢不動產實價登錄系統，
07 竟又發現被告不實登記系爭房地之出售價金為780萬元，足
08 證被告確實利用其地政士身分及因原告委託取得之身分文件
09 及印章，隨意偽造價金不實之買賣契約及為價金不實之實價
10 登錄。

11 (二)按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
12 之損害，對於委任人應負賠償之責；地政士受託辦理各項業
13 務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違
14 反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負
15 賠償責任，民法第544條、地政士法第26條分別定有明文。
16 被告未盡受任人之善良管理人注意義務，偽造原告名義與張
17 冠珽簽訂價金不實之818萬元買賣契約，致使原告需增加支
18 出超過實際價金2分之1之340萬元個人房屋土地交易所得稅2
19 4萬1,499元。又因被告未為原告申報個人房屋土地交易所得
20 稅，致使原告被處罰鍰37萬9,777元及滯納金11萬3,933元，
21 已違反原告與被告間之委任契約，並不法侵害原告權利，爰
22 依民法第544條、第184條第1項前段、第2項及地政士法第26
23 條，向被告請求損害賠償73萬5,209元（計算式：24萬1,499
24 元+37萬9,777元+11萬3,933=73萬5,209元）等語。並聲明：
25 (1)被告應給付原告73萬5,209元，及自起訴狀繕本送達之翌
26 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准
27 宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)被告否認有受任為原告申報個人房屋土地交易所得稅之義
30 務，且並無偽造價金818萬元買賣契約之情事，該部分應由
31 原告負擔舉證責任。於不動產交易實務上，買賣契約成立

01 後，地政士於協助申報地方稅後（包含土地增值稅及契
02 稅），即得辦理不動產所有權移轉登記，而個人房屋土地交
03 易所得稅（即房地合一稅）為國稅，除有特別約定委託地政
04 士協助申報外，於105年1月1日房地合一稅新制上路後，原
05 則上於不動產所有權移轉登記完成後由賣方自行申報。系爭
06 房地買賣原告委任範圍僅有協助出售系爭房地及辦理不動產
07 所有權移轉登記事項（包含土地增值稅及契稅申報），並不
08 包含不動產所有權移轉登記完成後之個人房屋土地交易所得
09 稅申報，被告並無為原告申報個人房屋土地交易所得稅之義
10 務。故原告未自行辦理個人房屋土地交易所得稅申報所生之
11 不利益，應由原告自行負責，與被告無涉。

12 (二)又被告並無偽造價金不實之818萬元買賣契約之情事，各契
13 約內容均經原告同意後始蓋印簽署，當時原告因個人債務問
14 題急需用錢，因此委託被告協助出售系爭房地，而因系爭房
15 地當時設定第二順位抵押權180萬元及預告登記，若買家要
16 購買系爭房地，需先提出180萬元至200萬元之現金，處理原
17 告積欠地下私人借貸債務，始能將上開抵押權及預告登記塗
18 銷，對買家而言毫無保障，且系爭房地當時係經營八大行業
19 （華士理容名店），無論出售或辦理貸款均極具難度，因此
20 買家難尋，故當時買方提出為辦理貸款事項，買賣雙方須簽
21 署第2份買賣契約之條件，原告均同意全權配合。至於原告
22 與張冠珽於106年12月間簽署680萬元價金之買賣契約書，當
23 時原告並未要求留存，且事後不曾聯繫被告要求提供上開買
24 賣契約書，卻於113年6月間突然要求被告提供，顯不合理。

25 (三)另原告出售系爭房地後，並未自行辦理戶籍遷移，因原告有
26 太多法院、銀行催繳掛號信件寄至系爭房地所在地，經張冠
27 珽向戶政事務所申請強制遷出戶籍，原告戶籍於107年9月先
28 遷入雲林縣○○鄉○○村○○街0○○號，復因相同原因，原
29 告戶籍再次經強制遷出至雲林○○○○○○○○，被告考
30 量原告日後工作及生活所需，心生憐憫，於110年6月同意讓
31 原告將戶籍遷入雲林縣○○鄉○○路000○○號，並由原告自

行前往戶政事務所辦理，並非被告要求其辦理。且被告並無為原告代收信件之義務，亦無刻意隱匿不通知原告。故原告遭中區國稅局雲林分局科處罰鍰37萬9,777元、需多繳納之個人房屋土地所得稅24萬1,499元及滯納金11萬3,933元，合計73萬5,209元，應由原告自行負擔，與被告無涉，原告本件請求顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原告於106年12月間，委託為地政士之被告辦理出售系爭房地事宜，於106年12月7日以680萬元出售訴外人張冠珽，並於107年1月22日完成所有權移轉登記。
- (二)系爭房地買賣以總價款為818萬元之「成屋買賣契約書」向褒忠鄉農會貸款。
- (三)原告原住於金門縣金城街之址，於107年10月19日遷徙至雲林縣斗南鎮長安路之址(即系爭房地之址)，於108年9月3日遷徙至雲林縣東勢鄉月眉村守仁街之址，於109年6月4日被強制遷往雲林縣麥寮戶政事務所東勢辦公室(下稱麥寮戶政東勢辦公室)，復於113年7月1日遷徙至雲林縣○○鄉○○路000○○號之址(即原告現戶籍址)。
- (四)系爭房地買賣因未申報房屋土地交易所得稅，中區國稅局雲林分局向褒忠鄉農會調取原告與張冠珽留存於該農會價金為818萬元之「成屋買賣契約書」，並核定原告之個人房屋土地交易所得稅應納稅額為75萬9,554元。原告並因未申報個人房屋土地交易所得稅，經中區國稅局雲林分局科處罰鍰37萬9,777元。
- (五)原告經中區國稅局雲林分局核定系爭房地之房屋土地交易所得稅後，現已繳納37萬9,010元房地交易所得稅。惟尚未繳納罰鍰及滯納金。
- (六)原告曾於112年1月3日以通訊軟體LINE，將執行署嘉義分署執行命令之照片傳送予被告。

01 (七)總價款為818萬元之「成屋買賣契約書」上「林佳緯」之簽
02 名為原告所簽，印章則是原告當時交付擔任地政士的被告。

03 四、本件兩造之爭點厥為：(一)兩造有無約定由被告為原告全權處
04 理系爭房地之房屋土地交易所得稅事宜？被告究有無為原告
05 申報個人房屋交易所得稅之義務？(二)原告得請求之損害賠償
06 金額為何？經查：

07 (一)按個人及營利事業交易中華民國105年1月1日以後取得之房
08 屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下
09 合稱房屋、土地），其交易所得應依第14條之4至第14條之8
10 及第24條之5規定課徵所得稅；第4條之4規定之個人房屋、
11 土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之
12 成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付
13 之費用後之餘額為所得額；個人有前條之交易所得或損失，
14 不論有無應納稅額，應於下列各款規定日期起算30日內自行
15 填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵
16 機關辦理申報；其有應納稅額者，應一併檢附繳納收據：

17 一、第4條之4第1項所定房屋、土地完成所有權移轉登記日
18 之次日，所得稅法第4條之4第1項、第14條之4第1項前段、
19 第14條之5第1項第1款分別定有明文。職是，原告為系爭房
20 地房屋土地交易所得稅之「納稅義務人」，「個人」並負有
21 主動申報之義務。倘原告主張被告有受託為其申報系爭房地
22 房屋土地交易所得稅之約定及義務，此為有利於原告之事
23 項，自應由原告負舉證之責。而查，兩造於本院審理時均稱
24 並無法提出價金為680萬元之系爭買賣契約(本院卷第134頁
25 至135頁)，並無法窺見系爭買賣契約上有無原告囑託被告為
26 其完成爭房地房屋土地交易所得稅之約定。且經本院向中區
27 國稅局雲林分局調取該價金不實之818萬「成屋買賣契約
28 書」，細譯其相關內容，其上亦僅記載：「105年01月起賣
29 方房子，賣方必須適新法令課徵房地合一稅負(由賣方戶籍
30 所在國稅局申報繳交)。」、「本筆土地買賣成交，由賣雙
31 方及仲人繫協議買賣成功，並由買方指定由游代書過戶。代

書只負責產權過戶。」、「雙方約定因為新法令房地合一稅負辦買賣要繳稅(由賣方繳納。)(本院卷第79頁至第81頁)，並未有委託被告為原告辦理系爭房地房屋土地交易所得稅之記載，原告亦未提出其他足認有此約定之書面或證據以實其說，自難認兩造斯時有原告所稱委由被告全權處理系爭房地房屋土地交易所得稅之約定存在。

(二)原告雖提出其分別於112年1月3日以通訊軟體LINE，將執行署嘉義分署執行命令翻拍照片傳送予被告，以及於113年6月20日傳送訊息向被告請求交付系爭買賣契約之手機翻拍照片(本院卷第37頁至第39頁)，並以之作為論據，然上開照片未見被告有何回覆。是上開手機照片僅能證明原告分別於112年1月3日、113年6月20日傳送上開執行命令之照片及上開訊息予被告，並無法證明被告當時有受託辦理系爭房地房屋土地交易所得稅之義務存在。就此原告於本院審理時雖陳稱其於交易結束後有多次詢問被告，然其亦自陳：我當時有更換手機，所以我沒有之前的紀錄，這次是因為我又收到催稅通知書，所以我再次詢問被告為何沒有處理此事等語(本院卷第136頁)，顯見其亦無法提出其他對話紀錄為據。自難認兩造有託由被告處理系爭房地房屋土地交易所得稅之約定存在，亦難認被告有何違反委任契約之義務，應負損害責任之情。

(三)原告雖另主張被告為原告辦理後續申報事實，要求原告出售系爭房地後將戶籍遷至被告事務所地址，致中區國稅局雲林分局寄發之核定通知及罰鍰處分皆由被告代收，並隱匿不轉給原告知悉。然經本院調閱原告之戶籍遷徙紀錄(見限閱卷)，發現原告原住於金門縣金城街之址，於107年10月19日遷徙至雲林縣斗南鎮長安路之址(即系爭房地之址)，於108年9月3日遷徙至雲林縣東勢鄉月眉村守仁街之址，於109年6月4日又被強制遷往麥寮戶政東勢辦公室，於113年7月1日復遷徙至雲林縣○○鄉○○路000○○號之址(即原告現戶籍址)，於107年1月22日完成系爭房地之所有權移轉登記後，

01 期間有多次遷徙之紀錄，甚至有遭直接強制遷往轄區戶政事
02 務所之情形。被告就此於本院審理時亦自陳：上開守仁街之
03 址係被告提供地址給我遷入，後來因為我信件比較多，我就
04 被踢出這個戶籍址，而遷入麥寮戶政東勢辦公室，所以後來
05 我又再去詢問被告有無地方可以讓我放戶籍地，所以才又遷
06 到上開中正路之址等語(本院卷第135頁)。審諸被告其後願
07 意找尋及提供場所供原告遷入戶籍之緣由多端，是並無法僅
08 以被告其後願意為原告找尋及提供處所供遷入戶籍，即認被
09 告如原告所稱欲藉此隱匿國稅局寄發之核定通知及罰鍰處
10 分。

11 (四)原告雖復主張被告稱未盡受任人之善良管理人注意義務，偽
12 造原告名義與張冠珽簽訂價金不實之818萬元買賣契約，致
13 使原告需增加支出超過實際價金2分之1之340萬元之個人房
14 屋土地交易所得稅24萬1,499元等語。惟經本院調取及於審
15 理時提示該價金不實之成屋買賣契約，原告並不否認該價金
16 不實之成屋買賣契約為其本人親簽，且斯時亦有交付便章供
17 被告使用(本院卷第135頁、第137頁)。原告雖爭執其未看到
18 此份買賣契約，然觀諸該成屋買賣契約所載「本買賣總價款
19 為新台幣捌佰壹拾捌萬元整(包括土地及建築物)」之內容，
20 該部分為繕打列印，其上並無塗改之痕跡(本院卷第79頁)，
21 原告既自陳該成屋買賣契約上之簽名為其本人所簽，依其年
22 齡及智識程度，應可期其有能力詳閱該契約之內容，對於該
23 成屋買賣契約所載之價金及內容，自難諉為不知。而被告亦
24 不否認斯時為協助買方辦理貸款，客觀上有簽署2份買賣契
25 約之情事存在，僅係爭執原告當時有同意配合辦理(本院卷
26 第93頁)。故依卷內證據，尚難認被告有何未徵得原告同意
27 「偽造」該份成屋買賣契約之情。至原告雖另主張被告有實
28 價登錄為「780萬元」不實之情事，然被告並不否認其後有
29 因實價登錄錯誤遭雲林縣政府於裁罰前通知其陳述意見之
30 情，有雲林縣政府113年10月16日府地籍價二字第113057116
31 9號函、被告之陳述書1份在卷可考(本院卷第115頁至第117

頁)，此實與原告斯時是否有應允配合簽署該份成屋買賣契約一事，並不相涉。準此，本件既難以排除原告斯時有配合協助買方辦理貸款，並應允簽署另份較高金額買賣契約之可能性，自難認被告有何因故意或過失違反委任契約義務、逾越權限及對原告構成侵權行為之情事，而令被告負損害賠償責任。

五、綜上所述，本件依原告所提事證，並無法認定兩造間有由被告為原告全權處理系爭房地房屋土地交易所得稅事宜之約定，並無從認被告有違反委任契約之義務，且亦無法排除原告斯時有配合協助買方辦理貸款，並應允簽署另份較高金額買賣契約之可能性，尚難認被告有何因故意或過失違反委任契約義務、逾越權限及對原告構成侵權行為之情事。從而，原告訴請被告賠償其因未申報個人房屋土地交易所得稅遭中區國稅局雲林分局所處之罰鍰37萬9,777元、增加之房屋土地交易所得稅24萬1,499元，及滯納金11萬3,933元，與自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

民事第二庭 法 官 李承桓

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀。

中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

書記官 李達成