

最高法院民事判決

110年度台上字第717號

上訴人 黃麗安
訴訟代理人 周政律師
被上訴人 瑞慶實業有限公司
兼法定代理人 董再炎
被上訴人 劉凱平
共同

訴訟代理人 廖晏崧律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年6月3日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度上更一字第103號），提起上訴，本院判決如下：

主文
原判決廢棄，發回臺灣高等法院。
理由

一、本件上訴人主張：伊於民國100年3月間購入門牌號碼為新北市○○區○○路○○○號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地（合稱系爭房地），與配偶即訴外人林義山共同居住，並設址經營采沐室內設計有限公司（下稱采沐公司）。嗣因離婚，擬出售該房地，於100年12月中旬偕同被上訴人瑞慶不動產仲介經紀有限公司（下稱瑞慶公司）受僱人（經紀營業員）即被上訴人劉凱平，查看系爭房屋。劉凱平聽取伊說明相關資訊（伊夫妻名下僅系爭房地，伊戶籍及采沐公司營業所均設於該屋）後，告以伊符合「自住」條件，不會被課徵特種貨物及勞務稅（下稱奢侈稅），伊遂於100年12月21日與瑞慶公司簽立一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），委託該公司銷售系爭房地。同年12月31日在瑞慶公司營業所，伊再次向劉凱平確認不會被課徵奢侈稅後，與訴外人林宏政、林台梅（下稱林宏政等2人）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以價金新臺幣（下同）1000萬元出賣系爭房地。嗣財政部北區國稅局（下稱北區國稅局）以伊持有該房地不符特種貨物及勞務稅條例（下稱奢侈稅條例）第5

01 條免徵奢侈稅之規定，對伊課徵奢侈稅150萬元，及裁處罰
02 鍰37萬5000元（共187萬5000元）。依系爭委託契約第7條第
03 3款約定，瑞慶公司負有接受伊奢侈稅諮詢服務之義務。采
04 沐公司設址系爭房屋，不符奢侈稅條例規定之免徵事由，詎
05 瑞慶公司之履行輔助人劉凱平於執行仲介業務時，未善盡預
06 見危險及充分瞭解系爭房屋奢侈稅課徵之相關事項，提供錯
07 誤訊息，顯然違背善良管理人之注意義務，而瑞慶公司係以
08 提供不動產仲介服務為業務之企業經營者，其所提供之上開
09 服務亦欠缺可合理期待之安全性，致伊財產減損187萬5000
10 元。瑞慶公司應依民法第544條、第227條第2項及消費者保
11 護法（下稱消保法）第7條第3項、不動產經紀業管理條例（
12 下稱經紀業管理條例）第26條第2項規定對伊賠償。劉凱平
13 依經紀業管理條例第26條第2項規定，與瑞慶公司對伊負連
14 帶賠償之責。又被上訴人董再炎為瑞慶公司之法定代理人，
15 執行瑞慶公司之仲介營業業務時，未妥善監督、放任劉凱平
16 提供錯誤資訊，違反不動產仲介經紀業倫理規範（下稱不動
17 產仲介倫理規範）第5條、第12條、第14條規定等屬保護他
18 人之法律，董再炎依民法第184條第2項規定應賠償伊所受損
19 害；董再炎執行職務有上開過失，瑞慶公司依民法第28條、
20 公司法第23條第2項規定，應與董再炎負連帶賠償之責；劉
21 凱平亦違反不動產仲介倫理規範第14條之規定，依民法第18
22 4條第2項規定，亦應負賠償之責。劉凱平與瑞慶公司、董再
23 炎，並應負不真正連帶之責。另伊與劉凱平間亦成立委任關
24 係，因劉凱平欠缺與處理自己事務為同一注意之過失，應依
25 民法第544條規定，對伊賠償等情。爰求為命(一)先位：瑞慶
26 公司、劉凱平連帶給付187萬5000元本息；(二)第一備位：瑞
27 慶公司及董再炎連帶給付187萬5,000元本息，劉凱平給付18
28 7萬5000元本息，並負不真正連帶之責；(三)第二備位：劉凱
29 平給付187萬5000元本息之判決（未繫屬本院部分，不予贅
30 述）。

31 二、被上訴人則以：系爭委託契約第7條第3款未約定瑞慶公司負

有奢侈稅之告知義務。系爭委託契約無消保法之適用。劉凱平在上訴人詢問奢侈稅時，告知相關法條規定，強調符合自用條件且將戶籍遷入，即不用課奢侈稅，至於自用條件則排除房屋有出租或供營業用之情形。上訴人從未告知劉凱平其在系爭房屋經營采沐公司並登記為該公司地址。上訴人被依法課徵奢侈稅，係因其提供系爭房屋係供自住，非供營業使用之錯誤訊息所致，劉凱平並無違反義務可言。又不動產仲介倫理規範係由內政部所發布，非為保護個人權益而設，不屬民法第184條第2項所規定保護他人之法律，董再炎、劉凱平自不成立民法第184條第2項之侵權行為責任。瑞慶公司亦無庸依民法第28條、公司法第23條第2項與董再炎負連帶賠償責任。另劉凱平與上訴人間未存有委任關係等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判駁回上訴人先位之訴、備位之訴，無非以：上訴人於100年3月間購買系爭房地，同年7月5日將戶籍遷入（101年6月1日遷出），同年6月28日將其經營之采沐公司設址於系爭房屋（101年2月間遷出），同年12月21日與瑞慶公司就系爭房地簽訂系爭委託契約，以劉凱平為經紀營業員，同年12月31日在瑞慶公司，與林宏政等2人簽訂系爭買賣契約。北區國稅局於104年間以上訴人銷售系爭房地未依奢侈稅條例第16條第1項規定報繳奢侈稅，核定補繳奢侈稅150萬元，並依同條例第22條第1項規定處罰鍰37萬5000元等情，為兩造所不爭。稽諸系爭委託契約第7條第1、3款之約定，參酌有關房地產相關之法令、貸款及稅費，包括奢侈稅等之房屋交易所生事項，乃不動產交易者會探詢了解事項，且為不動產經紀業者及經紀人員所應具之專業知識及能力，瑞慶公司收取服務報酬，受上訴人委託銷售系爭房地，負有接受委託人諮詢交易事項之義務，堪認就奢侈稅課徵之條件接受諮詢，為瑞慶公司之契約義務。依系爭委託契約簽立時之特種貨物及勞務稅條例（下稱修正前奢侈稅條例）第4條第1項、第5條第1項第1款規定，

銷售持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地，符合①所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地、②辦竣戶籍登記、③持有期間無供營業使用或出租，免徵奢侈稅。瑞慶公司既係提供諮詢服務，僅需就奢侈稅相關規定，及依上訴人提供之系爭房屋個別具體事實而為是否免徵奢侈稅之判斷，至系爭房屋個別具體事實並不負調查義務。如上訴人未諮詢或未告知之事項，除法律另有規定或約定外，被上訴人亦無主動提醒、調查之義務。綜合證人黃馨儀、胡任甫之證述，瑞慶公司之履行輔助人劉凱平於上訴人諮詢其出售系爭房地是否免徵奢侈稅時，告以系爭房屋若為自用，符合免課徵奢侈稅要件，上訴人則未提及系爭房屋有采沐公司之設立登記，佐以系爭房屋為一般住家格局，劉凱平於系爭委託契約簽立近4年後與上訴人閒聊之錄音譯文內容，未能認上訴人告知劉凱平系爭房屋有營業登記，上訴人未舉證劉凱平知悉采沐公司設址於系爭房屋或有出租之情，劉凱平依上訴人所提供之系爭房屋個別具體事實，認上訴人及其配偶僅有1戶房屋及其坐落基地，且辦竣戶籍登記，系爭房屋為自用，而告以如符合自用，可免徵奢侈稅，難謂劉凱平有未盡提供諮詢服務義務或因有可歸責事由而提供錯誤訊息可言。瑞慶公司受上訴人委託銷售系爭房地，已盡處理委任事務之注意義務，並無過失、或為不完全之給付，或不符合理之期待情形。其次，民法第184條第2項規定所謂違反保護他人之法律，係指違反以保護他人為目的之法律，自以該法律具個別保護性質，被害人係該法律所欲保護之人，且所請求賠償之損害，其發生亦係該法律所欲防止者，始足當之。而不動產仲介倫理規範，僅係中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會訂立之同業倫理規範，既非法律，亦非行政機關基於法律授權訂定之行政規則；且不動產仲介倫理規範第5條、第12條規定之目的，無非在確保消費者對於經紀業服務品質之信賴及經紀業應督導經紀人員之行為，第14條規定係為規範督促經紀人員應謹言慎行，而非以保護不動

01 產仲介經紀業之委託人為其目的，不動產仲介經紀業之委託
02 人並非該倫理規範所欲保護之人，揆諸前揭說明，不動產仲
03 介倫理規範非民法第184條第2項所稱之保護他人之法律。上
04 訴人據此所為主張，亦屬無據。再者，劉凱平受僱於瑞慶公
05 司而為其履行輔助人，難認劉凱平與上訴人間有委任關係存
06 在。從而，上訴人先位依民法第544條、第227條第2項、消
07 保法第7條第3項、經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
08 瑞慶公司、劉凱平連帶給付187萬5000元本息；第一備位依
09 民法第184條第2項、民法第28條、公司法第23條第2項規定
10 ，請求瑞慶公司及董再炎連帶給付187萬5000元本息，劉凱
11 平給付187萬5000元本息，並負不真正連帶之責；第二備位
12 依民法第544條規定，請求劉凱平給付187萬5000元本息，均
13 為無理由等詞，為其判斷之基礎。

14 四、接受任人處理委任事務，其受有報酬者，應以善良管理人之
15 注意為之，為民法第535條所明定。所謂盡善良管理人之注
16 意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之
17 人所具有之注意。而房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專
18 業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之
19 原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取
20 高額之佣金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查
21 之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實
22 報告於當事人。瑞慶公司與上訴人簽訂系爭委託契約，於上
23 訴人向瑞慶公司履行輔助人劉凱平諮詢其出售系爭房地是否
24 免徵奢侈稅時，此關涉房屋交易所生事項，為瑞慶公司、劉
25 凱平所具專業，自有提供奢侈稅相關規定之義務，劉凱平並
26 據上訴人所提供其與配偶僅有1戶系爭房地，且辦竣戶籍登
27 記，系爭房屋為自用，判斷如符合自用，可免徵奢侈稅，為
28 原審認定之事實。果爾，稽諸系爭委託契約簽訂時之修正前
29 奢侈稅條例第5條第1項第1款規定免徵奢侈稅之要件，除上
30 訴人夫妻僅1戶不動產、辦竣戶籍登記外，尚須系爭房屋於
31 持有期間無供營業使用或出租，似見劉凱平於上訴人諮詢系

01 爭房地是否免徵奢侈稅時，並未告知免徵規定之全部條件，
02 酌以上訴人確以系爭房屋為采沐公司之登記地址，亦為原審
03 所是認。上訴人已於原審一再主張：倘劉凱平告知該不動產
04 不能為營業使用，伊必會有所反應，當無可能甘冒上百萬元
05 重稅負擔仍默默決意出售等語（見原審卷第302、323頁），
06 是否毫無可採，已非無疑。而奢侈稅既涉及系爭房地之買賣
07 ，且瑞慶公司、劉凱平較諸一般人具有專業知識，則其於上
08 訴人諮詢是否免徵奢侈稅時，未告知免徵奢侈稅包括持有期
09 間無供營業使用或出租之全部條件，是否已善盡預見上訴人
10 恐遭徵奢侈稅危險及調查之義務？就上訴人未諮詢或未告知
11 之事項，劉凱平是否即無主動告知免徵奢侈稅全部條件之義
12 務？倘劉凱平未主動告知免徵奢侈稅全部條件，是否非一般
13 不動產仲介具相當知識經驗之人所能盡之注意？非無研求餘
14 地。乃原審就此未遑詳加審究，遽以劉凱平就上訴人所提供
15 事實告知出售系爭房地免徵奢侈稅，無主動提醒、調查義務
16 ，而為不利上訴人之判斷，非無可議。又上訴人先位之訴有
17 無理由，既尚待事實審調查審認，則備位之訴自應併予廢棄
18 發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理
19 由。

20 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項
21 、第478條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 110 年 7 月 29 日

23 最高法院民事第六庭

24 審判長法官 袁 靜 文

25 法官 林 金 吾

26 法官 陳 靜 芬

27 法官 石 有 媛

28 法官 李 媛 媛

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官

31 中 華 民 國 110 年 8 月 11 日

