

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第945號

原告 余慕柔
訴訟代理人 賴永憲律師
被告 琚天下有限公司
法定代理人 林居明
被告 王文慶

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年10月27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

壹、程序方面：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第2款定有明文。經查，原告本起訴請求：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）19萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣於本院審理中，以言詞確認其聲明為：(一)先位聲明：被告應連帶給付原告16萬2,483元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)備位聲明：被告琚天下有限公司（下稱琚天下公司）應給付原告16萬2,483元，及自起訴狀繕本送達被告琚天下公司之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第65頁反面）。經核均係基於兩造就同一委託銷售契約所生之爭執，足認原告所為訴之變更，請求之基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，與上開程式相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前於民國108年9月27日與被告琚天下公司

01 簽立委託銷售契約書，約定由被告琚天下公司居間出售其所
02 有之門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號7樓之4房
03 屋（下稱系爭建物）及所坐落之臺北市○○區○○段0○段
04 000地號、154之5地號土地（下稱系爭土地），委託銷售
05 金額為1,680萬元，底價則為1,600萬元，並委由被告琚天
06 下公司提供相關諮詢服務（下稱系爭契約）。不料被告琚天
07 下公司所屬仲介人員即被告王文慶，不僅未對原告如實說明
08 土地增值稅有一般用地稅率及自用住宅用地稅率之別，更為
09 誘使原告降低出價，而誣以系爭土地之土地增值稅僅須繳納
10 16萬元，致原告因誤信而同意以1,530萬元將系爭建物及系
11 爭土地售予訴外人王玲瑜。嗣於買賣契約成立後，原告以自
12 用住宅用地稅率向臺北市稅捐稽徵處申報土地增值稅時，始
13 因申請遭駁回而知悉系爭土地應適用一般用地稅率，並因此
14 實繳土地增值稅32萬2,483元。而原告受有16萬2,483元差
15 額之損害，顯係被告王文慶未據實說明所致，原告自得依民
16 法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，
17 請求被告連帶賠償之。又被告琚天下公司違反其說明及調查
18 義務，使王玲瑜受有以較低價格購入上開不動產之利益，依
19 民法第571條之明文，被告琚天下公司亦不得享有居間報酬
20 之利益，是已支付報酬之原告當得請求被告琚天下公司依民
21 法第179條返還其所受之不當得利。爰依上揭規定提起先、
22 備位訴訟等語。並聲明：(一)先位聲明：被告應連帶給付原告
23 16萬2,483元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日
24 止，按年息5%計算之利息。(二)備位聲明：被告琚天下公司
25 應給付原告16萬2,483元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日
26 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准
27 宣告假執行

28 二、被告則均以：被告王文慶已詳實向原告告知土地增值稅稅率
29 有一般用地及自用住宅用地之分，及說明其適用之區別何在
30 。而對系爭土地情形最為瞭解之原告，嗣後自行決定以自用
31 住宅用地稅率申報，顯係其自身所為選擇，被告琚天下公司

並無未盡受託人義務之情事等語，資為抗辯。並皆聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告與被告琚天下公司簽有系爭契約，約定由原告以1,680萬元之銷售價格，委託被告琚天下公司居間仲介系爭建物及系爭土地之出售，被告琚天下公司並應提供買賣相關諮詢服務，服務報酬則以實際成交價之4%計之。原告嗣於被告琚天下公司之仲介人員即被告王文慶之媒合下，在108年12月26日以價金1,530萬元將系爭建物及系爭土地售予王玲瑜。原告因上揭買賣實際繳納之土地增值稅為32萬2,483元等情，有系爭契約書、系爭土地之土地增值稅繳款書在卷可證（見本院卷第6至8頁、第35頁），並經本院依職權向臺北市稅捐稽徵處調取系爭土地之土地增值稅相關申報資料核閱無訛（見本院卷第51至62頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

(一)原告先位依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項請求部分：

1. 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之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。又經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文。
2. 原告雖主張被告王文慶於媒介締約之過程中，始終均告知系爭土地因買賣須繳納之土地增值稅僅有16萬元等語。惟上開對話均係透過電話為之，原告就此已無其他客觀事證得佐此情，亦為原告所不爭（見本院卷第44頁），則其空以上詞主張被告有說明不實之違約，已難驟信。
3. 復觀諸經原告簽認之不動產說明書，其中「稅務及重要條件篇」明載：「土地增值稅（此稅額為推估之金額，正確稅額仍應依稅捐機關核發之稅單為準）一般：新臺幣338286元整。自用

：新臺幣167806元整」（見本院卷第37頁），可見被告就系爭土地應繳之土地增值稅，確已依「一般」及「自用」情形分別估算數額，與原告所稱被告自始至終均就稅率區分未置一詞等語，同有扞格。再酌以原告於簽訂系爭契約前，便已知悉土地增值稅有一般用地稅率與自用住宅用地稅率2類型一情，為原告當庭所自承（見本院卷第44頁）；而土地增值稅之數額多寡為原告考量出價金額尤為關鍵之重要因素此節，亦迭為原告所堅稱（見本院卷第4頁反面、第43頁反面）。則縱令被告王文慶未曾就系爭土地應適用之稅率主動另為說明，衡諸常理，明知稅率存有殊異之原告，當無盡信被告王文慶所述系爭土地之土地增值稅無論情形均僅有16萬元之詞，而未加探問之可能。益見被告王文慶辯以其於仲介過程中已屢次向原告告知上開稅率各自適用之要件，並請原告自行衡量、確認後依法申報等語，較堪採信；原告泛以被告王文慶不曾提及30餘萬元之稅額，且因簽名於上揭不動產說明書時無暇細閱，而全然不知稅率有別等語，與其自述顯有未合，要難信取。

4. 原告固另主張被告應主動調查系爭土地適用之正確稅率為何，被告未查證即任由原告申報亦有調查義務之未盡等語。然查，自用住宅用地稅率較一般用地稅率為優惠，並係以土地於出售前1年內，未曾供營業使用或出租為其適用要件等情，自土地稅法第34條第1項、第2項規定以觀，要為自明。而原告出售系爭土地後，遭以一般用地稅率核課土地增值稅32萬2,483元，乃因其賣出前1年內曾出租他人，與前揭要件不符所致，亦為原告所不爭。再參以租賃契約之成立依法本即無登記公示之必要，則就系爭土地究有無出租、出租期間為何等事項，最為明悉者當為土地所有人即原告本人，難認被告就此有何較原告更易確認實情之專業，自不能認定此亦屬被告因系爭契約應負調查義務之範圍。況原告係依其記憶告知被告系爭土地於出售前1年內並未出租，被告方表示原告可採用較有利之自用住宅用地稅率申報等情，亦為原告所自承（見本院卷第44頁）；而原告於報稅時自行填載之土地所有權人無租賃情形申明書亦勾

選「於108年12月26日出售，出售前1年內無他人設立戶籍，亦確無出租情事」選項此節，同有上開申明書可證（見本院卷第58頁），再顯被告稱原告乃因未正確記憶系爭土地之出租時間，而告知被告錯誤訊息，被告亦僅能據此建議原告，無從核實是否為真，原告係自行確認後仍擇定以自用住宅用地稅率申報等語，實為有憑。原告徒謂被告有法定調查義務覆核其所言是否無誤等語，顯有將自己應盡之責任轉嫁他人負擔之不當，委非有據。

5. 準此，依原告所提事證尚不足認定被告琚天下公司之使用人即被告王文慶於履行債務時，有何未盡說明義務或調查義務之情形存在，則其責令被告琚天下公司依民法第544條負損害賠償責任，即無可取；又被告王文慶於仲介原告出售系爭建物及系爭土地時，既無致原告受有損害之故意或過失行為可言，原告併依不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定請求被告琚天下公司與被告王文慶負連帶損害賠償責任，亦乏其理。

(二) 原告備位依民法第571條、第179條對被告琚天下公司請求部分：

1. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條有其明定。

2. 經查，被告琚天下公司並未違反依系爭契約對原告應負之義務，已如上述，是原告援引民法第571條、第179條之規定主張被告琚天下公司應返還已給付之報酬，殊有未合。至王玲瑜經原告降價而買受系爭建物及系爭土地是否屬因而受有利益、被告琚天下公司已受領之報酬是否將因上開規定而失其法律上原因等其餘要件，亦無贅述必要，附此敘明。

五、從而，原告先位之訴依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告連帶給付16萬2,483元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位之訴依民法第571條、第179條規定，請求被告琚天下公司給付16萬2,483元，及自起訴狀繕本送達被

01 告琚天下公司之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息
02 ，均無理由，應予駁回。又原告先、備位之訴既皆經駁回，
03 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
05 擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
06 敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 109 年 12 月 18 日
09 桃園簡易庭 法官 郭于嘉

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 109 年 12 月 22 日
16 書記官 王冠雁