

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

108年度中小字第5818號

原告 賴政榆

兼 訴訟

代理人 賴政助

被告 富屋不動產經紀有限公司

法定代理人 李英豪

兼上一人

訴訟代理人 張淑芬

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年3月18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、兩造爭執要旨：

一、原告主張：原告於民國108年5月2日委請訴外人賴政興與被告辦理原告2人及賴政興名下臺中市○○區○○段000地號土地及坐落其上同段241建號即門牌號碼為臺中市○○區○○○○街○○號建物（下稱系爭房地）買賣移轉事宜，在此之前，原告賴政助於108年4月30日即已委託原告賴政榆將原告母親即訴外人張文惠之戶籍遷入系爭房地，如此一來，系爭房地所有權移轉之土地增值稅應可適用優惠稅率，縱使已先適用一般稅率，在完稅後1個月內仍可變更為優惠稅率。詎被告在原告不知情之情況下，竟將不動產買賣契約之簽約日期提前至108年4月27日，且未依原告之要求辦理土地增值稅優惠稅率，顯然就訂約有重要關係之事項，對原告惡意隱匿或為不實之說明，且事後經原告一再要求修正錯誤，被告均以各種理由推託拒絕，造成原告2人受有新臺幣（下同）66,150元之稅務損失，以及事後處理此事之時間損失13,850元，以上合計8萬元。為此，爰依民法第245條之1之規定提起本件訴訟，請求被告賠償8萬元，並聲明：(一)被

01 告應給付原告80,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行
03 。

04 二、被告辯稱：原告委託賴政興前來簽訂不動產買賣契約，該不
05 動產買賣契約載明適用一般稅率申報土地增值稅，且依土地
06 稅法規定，土地增值稅適用自用住宅優惠稅率，要在立約日
07 即108年4月27日前1年內設籍在系爭房地內，被告在簽約
08 前，即明確告知系爭房地買賣無法適用自用住宅優惠稅率，
09 且原告在系爭房地過戶及交屋期間從未聯絡被告要申請適用
10 自用優惠稅率或終止授權賴政興辦理系爭房地買賣事宜。事
11 後原告始打電話告知被告，表示希望將系爭房地買賣程序取
12 消、重新辦理，被告才知悉原告欲辦理自用住宅之優惠稅率
13 等語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免
14 為假執行。

15 貳、得心證之理由：

16 一、查系爭房地原為原告2人及賴政興所有，於108年4月27日
17 賴政興透過被告富屋不動產經紀有限公司之介紹，以原告2
18 人代理人之名義與買方林玉棉簽訂不動產買賣契約書，約定
19 以買賣總價880萬元出售系爭房地，原告2人及賴政興依該
20 買賣契約書負有將系爭房地移轉登記予買方林玉棉之義務，
21 而系爭房地移轉登記事宜係由代書即被告張淑芬代為處理，
22 系爭房地已移轉登記予林玉棉，原告並已繳納移轉系爭土地
23 所有權所需繳納之土地增值稅60,736元，該稅額係適用一般
24 稅率，而非自用住宅優惠稅率等情，有系爭房地登記謄本、
25 不動產買賣契約書及土地增值稅繳款書附卷可稽，此部分之
26 事實堪予認定。

27 二、觀諸上開不動產買賣契約書第4條第1款表格內增值稅申請
28 乙欄，係勾選一般，而非自用（另區分一人一生一次、一生
29 一屋）；參以證人賴政興於本院審理中證稱：「（108年4
30 月27日談價格的時候是否約定土地增值稅適用一般稅率？有
31 無告知要適用優惠稅率？）如果有提到，也沒有確定。從

01 108 年 4 月 27 日到 108 年 5 月 4 日之間我和原告跟代書及被
02 告張淑芬之間有提到要用一般稅率或優惠稅率，我始終都贊
03 成用一般稅率，也有跟我母親及原告屋主報告過，母親也同
04 意，所以簽約就勾選一般稅率。（原告於何時要求土地增值
05 稅要適用優惠稅率？你是如何處理？）108 年 4 月 27 日到
06 108 年 5 月 4 日之間，原告 2 人來回討論，我跟原告 2 人說
07 自己去問母親，到 108 年 5 月 4 日被告來母親家要拿相關過
08 戶文件的時候，那時候原告不在場，被告有講稅率要確定是
09 哪一個，我母親就打電話給原告，我在電話中問原告，我把
10 我查到的資料跟原告講，我跟原告說我堅持要用一般稅率，
11 當時原告說他再想想看，當場我回覆代書說要用一般稅率」
12 等語（見本院卷第 140 頁），足證上開不動產買賣契約書簽
13 訂時，代理原告 2 人簽訂買賣契約之賴政興確係指示被告張
14 淑芬移轉系爭土地所需繳納之土地增值稅要適用一般稅率，
15 於上開不動產買賣契約書簽訂後之 108 年 5 月 4 日，被告張
16 淑芬至原告 2 人母親家中拿取過戶文件時，被告張淑芬再一
17 次詢問稅率要如何適用，賴政興仍回覆稱要適用一般稅率。
18 是被告張淑芬確係依賴政興之指示，以一般稅率申報系爭土
19 地之土地增值稅，應無疑義。而原告 2 人既出具授權書，授
20 權賴政興簽訂上開不動產買賣契約書及簽署、用印買賣相關
21 文件（見本院卷第 109 頁授權書授權事項第 1、2 點），被
22 告張淑芬以一般稅率申報系爭土地之土地增值稅自亦係事先
23 取得原告 2 人之同意。

24 三、原告雖主張其 2 人於 108 年 5 月 2 日始委請賴政興與被告辦
25 理系爭房地買賣移轉事宜，在此之前，原告母親張文惠之戶
26 籍已於 108 年 4 月 30 日遷入系爭房地（見本院卷第 151 頁戶
27 籍謄本），系爭房地所有權移轉之土地增值稅應可適用優惠
28 稅率，被告卻將不動產買賣契約之簽約日期提前至 108 年 4
29 月 27 日，以致系爭房地無法適用優惠稅率云云。惟查：
30 （一）原告 2 人所授權之賴政興確實向被告張淑芬表示移轉系爭
31 土地所需繳納之土地增值稅要適用一般稅率，業如前述，

01 則不論上開不動產買賣契約書之簽約日期是否在108年4
02 月27日，或在該日期之後，被告張淑芬依賴政興之指示適
03 用一般稅率繳納土地增值稅，尚無違反上開不動產買賣契
04 約書之約定。

05 (二)又上開不動產買賣契約書係由賴政興代理原告2人出面與
06 買方簽訂，賴政興於本院審理中雖證稱其忘記108年4月
07 27日在被告富屋不動產經紀有限公司之辦公室敲定價格後
08 有無簽訂契約，日期有可能是倒填等等（見本院卷第139
09 頁）。惟依上開不動產買賣契約書第17條第4項所載：「
10 簽約款由買方先行開立商業本票乙張，嗣買方於108年4
11 月29日匯入履保專戶後，本票無息返還」等語（見本院卷
12 第95頁），上開不動產買賣契約書簽訂時買方既尚未將買
13 賣款項匯入履保專戶，並約定買方應於108年4月29日以
14 前匯入履保專戶，應可推論上開不動產買賣契約書之簽約
15 日期在108年4月28日之前。則原告2人於上開不動產
16 買賣契約書簽訂後之108年4月30日始將張文惠戶籍遷入
17 系爭房地，本即不符合土地稅法第9條自用住宅用地之要
18 件，亦即需於出售前由土地所有權人或其配偶、直系親屬
19 於該地辦竣戶籍登記。是被告張淑芬事實上亦無可能以自
20 用住宅之優惠稅率申報土地增值稅。

21 (三)原告2人於108年4月27日賴政興與買方簽訂上開不動產
22 買賣契約書後，直至108年5月2日始出具授權書，固有
23 原告賴政助與賴政興間之LINE對話紀錄在卷可憑，而被告
24 亦不否認其直到108年5月2日才收到該2紙授權書（見
25 本院卷第126頁）。然上開授權書之日期不僅填載為108
26 年4月27日；稽之證人賴政興證稱：「（原告2人有無授
27 權給你簽訂不動產買賣契約書？於何時授權）一定有授權
28 ，我才可以進行。原告2人是在108年5月3日辦印鑑證
29 明的時候就確定有授權給我，108年4月27日敲定價格的
30 時候，有通知原告要簽授權書給我，敲定價格的時候，原
31 告2人也有同意這個價格」等語（見本院卷第140頁），

足證原告2人早於108年4月27日即已先口頭授權賴政興簽訂上開不動產買賣契約書，而土地增值稅所適用稅率係不動產買賣契約書之一部分，從形式上觀之，原告2人所授權之範圍自包括土地增值稅所適用稅率之選擇，原告2人於108年5月2日出具之授權書僅係事後補正文書資料而已。是原告主張其於108年5月2日才授權賴政興簽訂不動產買賣契約書，且所同意範圍不包括土地增值稅部分云云，核與授權書所記載之內容不合，自不足採。

(四) 至於原告所提原告賴政助與賴政興之LINE對話紀錄，原告賴政助於108年4月28日、5月1日雖曾向賴政興傳送土地增值稅適用自用住宅優惠稅率所需具備要件之訊息，並提及「今天簽約今天要去遷戶籍，否則不適用」、「只要媽媽遷戶籍，全體適用」等語；然賴政興只是回應「我沒打算遷，誰要遷戶籍誰去遷…簽約日應可配合調整」、「你去請她（按：即兩造之母親）辦吧，反正省下來的也歸她」等語（見本院卷第23頁），原告賴政助既未明確表示移轉系爭土地之土地增值稅要適用自用住宅優惠稅率，賴政興亦未表示會將原告賴政助選擇適用自用住宅優惠稅率之訊息傳達予被告，上開對話應僅係兩人間互相討論而已，被告張淑芬自無從得知。則縱使原告2人對賴政興之授權範圍不包括土地增值稅所適用稅率之選擇，此係對賴政興之授權範圍有所限制或事後撤回，惟原告2人均不爭執渠等在系爭房地買賣及辦理過戶之過程中始終未與被告張淑芬接觸，均係透過賴政興與被告張淑芬聯絡（見本院卷第125頁），被告張淑芬自無從得知原告2人實際上之授權範圍，依民法第107條本文之規定，原告亦不得以之對抗善意之被告。

四 綜上所述，原告主張被告於其出具授權書後才倒填不動產買賣契約書之簽約日，未依其指示申請適用優惠稅率云云，與事實不符，自非可採。從而，原告依民法第245條之1之規定，請求被告賠償8萬元之稅務損失及時間浪費，為無理由

，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦缺乏宣告之依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

六、依民事訴訟法第436條之19、第78條之規定，本件訴訟費用額確定為1,000元，應由敗訴之原告負擔。

中 華 民 國 109 年 4 月 17 日
臺中簡易庭 法 官 林筱涵

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日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 4 月 17 日
書記官 吳欣叡