臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3287號

原　　告　鴻醴開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　林緯信

訴訟代理人　吳存富律師

000000000000000000

　　梁惟翔律師

000000000000000000

　　蔡慧芳　　同上

被　　告　翁鈺霜

　　蔡順傑

共　　同

訴訟代理人　高靜怡律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國112年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告蔡順傑應給付原告新臺幣柒拾肆萬元及自民國一百一十一年十一月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回

訴訟費用由被告蔡順傑負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告蔡順傑供擔保後，得假執行。但被告蔡順傑如以新臺幣柒拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，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255條第1項第2款定有明文。本件原告鴻醴開發有限公司起訴時，原係以被告翁鈺霜委託原告居間仲介購買訴外人顏依如、顏筱雯、徐小芳（下稱顏依如等人）共有門牌號碼為新北市○○區○○

路000巷00號1樓房屋及其坐落基地應有部分（下合稱系爭不動產），翁鈺霜與顏依如等人已簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於民國111年3月20日完成交屋程序，惟翁鈺霜迄今仍未給付居間報酬，遂提起本件訴訟，請求翁鈺霜給付原告74萬元本息（本院卷第11頁）。嗣因翁鈺霜抗辯與原告間無居間契約關係，110年11月19日不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）之當事人為蔡順傑與第三人鴻醴有限公司（下稱鴻醴公司），原告分別於111年10月7日、111年11月17日追加蔡順傑為被告，並追加系爭意願書之法律關係、民法第199條規定為請求權基礎（本院卷第115、123、151頁），最終聲明如下二、㈣原告主張聲明欄所示。被告雖不同意原告為訴之追加，惟核原告上開追加被告、請求權基礎及聲明，仍係基於與系爭不動產買賣相關之居間契約關係之同一基礎事實，核與上開規定相符，自應准許，且得使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭。

二、原告主張：

㈠被告委託原告居間仲介購買系爭不動產，蔡順傑與鴻醴公司於110年11月19日簽署系爭意願書及買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），約定於系爭買賣契約成立時，蔡順傑同意給付買賣總價款2%之服務報酬，嗣翁鈺霜與顏依如等人於110年11月21日簽立系爭買賣契約，並於111年3月20日完成交屋程序，翁鈺霜亦於同日簽署服務費確認單（下稱系爭確認單），承諾給付原告居間仲介報酬74萬元，惟被告迄今仍未給付，依系爭承諾書約定，被告應自110年11月22日起負遲延責任，縱認兩造間未明確約定給付期限，原告業已於111年4月21日以新北蘆洲郵局第105號存證信函催告被告應於3日內給付款項（翁鈺霜於111年4月29日收受），依民法第229條第2項、第3項規定，被告至遲亦應自111年4月26日起負遲延責任。

㈡被告為夫妻關係，蔡順傑及其岳父與鴻醴公司接洽時，因尚

未決定系爭不動產登記名義人為何人，遂先由蔡順傑簽署系爭意願書、系爭承諾書，後經被告討論決定由翁鈺霜為登記名義人，並簽署後續一切文件(包含系爭買賣契約、系爭確認單、不動產說明書、價金履約專戶明細暨點交證明書、房地產權點交書)，即由翁鈺霜受領原告所提供之居間服務，於系爭買賣契約簽立後，翁鈺霜亦無異議簽署系爭確認單，同意給付服務報酬，原告依此向翁鈺霜請求給付居間報酬，於法有據。被告起初欲購買系爭不動產時雖係與鴻醴公司接洽，惟原告與鴻醴公司間本有密切之合作關係，後續因內部營運政策調整，便就雙邊旗下雇用之營業員進行內部更動，鴻醴公司便將系爭承諾書所生居間報酬請求權讓與原告，且原告也已如實依居間契約內容向被告履行。

㈢原告提供之服務並無疏漏：

1. 原告之仲介員曹彤瑋於110年11月19日與蔡順傑簽署系爭意願書時，即已向蔡順傑及其岳父解說不動產說明書，而後始收取斡旋金，蔡順傑並於不動產說明書第1頁簽名，直至被告稱要由翁鈺霜作為契約出名人，曹彤瑋乃於110年11月21日再與被告相約碰面，直至晚上11點被告離開，經過約5個小時，曹彤瑋已向被告充分說明不動產說明書內所載相關事項，翁鈺霜於不動產說明書上簽名。曹彤瑋於翁鈺霜簽署系爭買賣契約前，已多次向被告詳實說明系爭不動產相關事項，包含系爭不動產權利關係、使用現況、有無瑕疵、交易條件及周邊環境等，且簽定系爭買賣契約當日時間已較晚，為避免耽誤買賣雙方過多時間，因此當日始就雙方仍有疑義之事項及系爭不動產相關現狀進行說明（房屋附贈物、車位權利狀態、雨遮等事項再次確認），而非逐字逐句進行解說。另依一般常理，於下斡旋金時並非代表即已順利購得欲出價之不動產，因此曹彤瑋依照原告內部及不動產經紀業管理條例規定，向被告說明不動產說明書內容後，先請被告於不動產說明書之第一頁封面處簽名(表示確實有經仲介人員詳實說明該書面內容)，待買賣雙方確定議價成功後，始於

簽署系爭買賣契約當日要求翁鈺霜於不動產說明書之內頁指定處簽名確認，孰有違反不動產交易之常情。

2. 房屋貸款成數一事會因貸款人之職業、信用程度、貸款房屋狀況等因素綜合影響，原告以居間房屋買賣為業，自始未曾以保證貸款成數一事向客戶招攬生意，於簽署系爭買賣契約當日，曹彤瑋及代書亦多次向被告強調若貸款成數不足需補足現金，被告於簽約完成後，亦留於現場與曹彤瑋及代書討論增貸等貸款事宜，足見原告確實未向被告保證貸款成數。

3. 就車位配置細節，曹彤瑋於收受斡旋金時，已先向蔡順傑說明，另於簽立系爭買賣契約當日，曹彤瑋及代書就房屋附贈物、車位權利狀態、雨遮等事項皆再次向被告確認，特別強調小車庫係登記於公設部分，且系爭買賣契約上亦於「增建或占用部分」標註「車庫前方空地加蓋」，可知曹彤瑋已善盡調查及告知義務，絕無未向被告說明車位之情形。系爭不動產格局較為特殊，且因樓層差異影響價格，又加上交易日期、疫情、國際通膨等諸多因素影響，系爭不動產價格較同社區均價稍高，本屬合理。曹彤瑋亦有提供附近社區均價行情表給翁鈺霜參考。翁鈺霜在了解附近社區行情之狀況下，起初出價便為3,600萬元，成交價格亦僅與出價金額高出100萬元，依一般不動產交易習慣而言，出價與成交價有100萬增幅實屬正常。

4. 原告協助系爭不動產進行移轉登記時，代書回報三重區地政事務所承辦人員說法稱「因出賣人之一為大陸地區人民，因此需依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條規定，經內政部許可始得為之」，而顏依如等人當時便向被告稱倘若因此遲延交屋，其願給付依系爭買賣契約所訂之違約金，同時顏依如等人亦盡速啟動申辦手續，豈料後經代書與原告奔波努力後，三重區地政所又改稱依內政部100年8月19日台內地字第1000165561號函意旨，系爭不動產移轉登記根本無須經內政部許可，因此系爭不動產遲延交屋並非可歸責於原告所致。再者，辦理移轉登記亦非原告一人之專業所得為之，倘

需探究歸責源頭是否亦為代書或地政機關之公務人員所致，且最初產生遲延交屋之事實時，顏依如等人表示願承擔違約金，被告於後續交屋過程均未主張相關權利，反倒針對原告之居間報酬為拒絕給付，被告所為顯無理由。實則，系爭不動產第一次延後交屋乃係因翁鈺霜款項延誤入帳，被告才希望第一次延後交屋。次查，縱認系爭不動產確有逾期交屋之情形，原告亦從未認可以此原因折抵居間報酬，被告所提出之錄音檔係其與店經理之對話，當時僅係雙方在試行調解，且店經理亦非經原告正式授權，故被告稱原告就逾期交屋已同意扣仲介費9萬元，實無理由。

㈣縱認被告所指上開情事可歸責於原告，亦與被告應給付居間報酬核屬二事，原告既未為有利於顏依如等人之行為，也未使顏依如等人收受利益，兩造約定之報酬數額亦未逾越內政部所訂成交價額6%上限，難認此居間報酬之約定為數過鉅失其公平，被告自應依約履行。為此，依民法第199條、第565條、第568條第1項規定、系爭確認單、系爭承諾書之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1.翁鈺霜應給付原告74萬元，及自110年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.蔡順傑應給付原告74萬元，及自110年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.以上任一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免給付之義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

㈠系爭承諾書之當事人為蔡順傑及鴻醴公司，即蔡順傑於110年11月19日委託鴻醴公司居間仲介，嗣鴻醴公司通知顏依如等人同意以3,700萬元出賣，翁鈺霜應允後於110年11月21日到場簽訂系爭買賣契約。簽訂系爭買賣契約時，鴻醴公司人員請翁鈺霜確認居間報酬為74萬元，此為系爭確認單之緣由。

㈡原告提供之服務有瑕疵：

1.退步言，如認原告與翁鈺霜間有居間契約存在，惟翁鈺霜簽

訂系爭買賣契約前，曹彤瑋或其他仲介人員均未依不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定，提出不動產說明書向被告解說，曹彤瑋僅於簽約當日拿出一堆文件露出簽名處讓翁鈺霜簽名，未向被告解說成交行情、產權調查、標的物實際狀況、建物他項權利、土地等詳實重要事項，致系爭不動產相關資訊未充分揭露。系爭不動產之廣告單中停車空間說明與不動產竣工圖、地政事務所建物測量成果圖不符，曹彤瑋於現場帶看系爭不動產時，都是以廣告單、原告自畫空間圖（本院卷第301、303頁）向被告解說屋況，從未提供不動產說明書之建物測量成果圖向被告解說3個車位編號16、17、18實際產權對照原告自畫空間圖之位置及現場屋況之差異。於簽訂系爭買賣契約當日，徐小芳與曹彤瑋併同向翁鈺霜解說小車庫上方遮雨棚為加蓋，完全沒有說到小車庫本身並非翁鈺霜專有或約定專用，致翁鈺霜將小車庫列入車位出價，造成出價過高。

2. 系爭不動產廣告資訊與實際產權有差異，原告未依實將調查結果標註於廣告單，其行為違反民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條之2規定、誠信原則，致翁鈺霜未能充分了解物件，在資訊不全之情況下，而曹彤瑋又保證貸款成數可達8成，翁鈺霜才依曹彤瑋建議同意出價3,700萬元（成交價每坪實價登錄56.6萬，而同社區均價約42萬），出價過高受到不利結果，而致出賣人受有利益。另蔡順傑原僅願以3,600萬元議價，惟曹彤瑋表示如果未達3,700萬元無法議價，被告於出價前慮及自備款金額超出預算等問題，向原告確認可貸成數，經曹彤瑋一再強調依被告條件保證可貸成交金額8成，蔡順傑始簽署系爭意願書，翁鈺霜簽訂系爭買賣契約後，原告配合的銀行僅核貸2,760萬元，與預期差額達200萬元，被告只得四處週轉現金，窘境百出。

3. 此外，因徐小芳為中國人民，因大陸地區人民繼承臺灣地區不動產後再轉讓所有權，其所有權過戶所需文件及流程與一般買賣件不同，流程約需3至4個月，再者，其身分驗證過程

亦推遲交屋進度，原告為專業仲介公司對流程時間應盡調查義務。系爭不動產原訂111年2月28日交屋，出賣人二度遲延交屋，直到111年3月20日才完成交屋，此乃原告未善盡調查及據實告知義務所造成，然被告已依約將應付款項（包括被告自籌的貸款差額200萬元）於111年2月18日匯進履保帳戶。就上揭逾期交屋情事，因可歸責原告，原告已同意扣服務費9萬元。綜上，原告違反民法第567條規定，就訂約事項未盡調查義務，且其行為違反誠信原則，致出賣人受有利益，依民法第571條規定，不得請求給付報酬，退步言，其報酬應酌減之等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷第117頁）：

㈠翁鈺霜於110年11月21日與顏依如等人就其等共有之系爭不動產簽立系爭買賣契約（本院卷第15至25頁），並已完成交屋程序。

㈡原證2之系爭確認單（本院卷第27頁）上客戶簽章之簽名為翁鈺霜所簽。

㈢原告於111年4月21日以存證信函催告翁鈺霜應於收受翌日起3日內給付服務費，翁鈺霜已收受。

五、法院之判斷：

㈠兩造間是否存有原告主張之居間關係？

1.原告主張翁鈺霜委由原告居間仲介承買系爭不動產，依系爭不動產之現況說明書、價金履約專戶明細暨點交證明書、房地產權點交書等均有翁鈺霜之簽名，系爭意願書、系爭承諾書及要約書均有翁鈺霜之配偶即蔡順傑簽名，系爭意願書、系爭承諾書及要約書係被告到場後共同由原告協助說明不動產狀況，由被告同意，先由蔡順傑簽名，由翁鈺霜作為系爭不動產登記名義人，後續一切文件始由翁鈺霜簽名等語，為翁鈺霜所否認，辯稱，系爭不動產之居間契約係存在於蔡順傑與鴻醴公司，翁鈺霜與原告間並無居間契約等語。查，依原告提出之系爭買賣契約、價金履約專戶明細暨點交證明

書、房地產權點交書，其上固載明係由顏依如等人與翁鈺霜所簽立（本院卷第15至25、65至71頁），然按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。是居間契約主要係由一方為他方報告訂約之機會，與嗣後實際訂約者係由委託人或其他委託人所指定之第三人無涉，尚難逕以其後訂立系爭買賣契約、價金履約專戶明細暨點交證明書、房地產權點交書等不動產買賣事宜之事實，即謂與系爭買賣契約之當事人間有居間契約之成立。再者，依原告提出之系爭意願書、系爭承諾書（本院卷第73、75頁）所載，該契約係由鴻醴公司與蔡順傑所簽。此外，原告復未提出其他證據證明其與翁鈺霜間或鴻醴公司與翁鈺霜間就系爭不動產有成立居間契約，是其上開主張即難遽予採信。

㈡原告請求被告給付居間報酬74萬元有無理由?

1.本件原告與翁鈺霜間固無居間契約之存在，惟翁鈺霜陳稱系爭不動產之居間契約係存在於鴻醴公司與蔡順傑間（本院卷第128頁），且有上開原告提出之系爭意願書、系爭承諾書（本院卷第73、75頁）可佐，且依蔡順傑亦自承與鴻醴公司間有上開居間契約存在（本院卷第294頁），足認翁鈺霜上開抗辯為實在。又本件原告以民事追加暨變更訴之聲明狀主張已受讓鴻醴公司對蔡順傑基於居間契約之報酬請求權，提出居間報酬請求權讓與證明書（本院卷第157頁），上開書狀並已送達，並經蔡順傑據以答辯在案，足信該債權讓與通知已對蔡順傑發生效力。又原告不能證明鴻醴公司與翁鈺霜間有系爭不動產之居間契約存在，已如前述，則原告就上開債權讓與之事實，縱有通知翁鈺霜，亦無從對翁鈺霜發生任何效力，附此敘明。

2.蔡順傑辯稱：鴻醴公司之仲介曹彤瑋或其他仲介人員未依不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定，提出不動產說明書向被告解說；且因系爭不動產廣告資訊與實際產權有差異，而未標註於廣告單，違反民法第567條、不動產經紀業

管理條例第24條之2規定、誠信原則。曹彤瑋又保證貸款成數可達8成，致出價過高而受不利結果，損及其利益；且因出賣人徐小芳為中國人民，因大陸地區人民繼承臺灣地區不動產後再轉讓所有權，其所有權過戶所需文件及流程與一般買賣件不同而推遲交屋進度，出賣人二度遲延交屋，直到111年3月20日才完成交屋，此係因原告未善盡調查及據實告知義務所造成，就上揭逾期交屋情事，因可歸責原告，原告已同意扣服務費9萬元，依民法第571條規定，不得請求給付報酬，退步言，其報酬應酌減等語。按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。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565條、第568條第1項、第571條分別定有明文。又債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。債務人於受通知時所得對抗讓與人之事由，皆得以之對抗受讓人，民法第297條第1項本文、第299條第1項分別定有明文。蓋債權之讓與，於讓與人與受讓人意思合致時即成立，其無須債務人之參與，且債務人亦不得拒絕，自不宜因債權讓與之結果，而使其陷於不利之地位，乃使讓與人或受讓人負通知義務，並明定其經通知債務人後，即對之發生效力。至該讓與如有不成立、無效或效力未定等情事，究屬讓與人與受讓人間法律關係認定之問題，債務人並無審查義務，倘讓與人已為讓與之通知，或受讓人將讓與人所立之讓與字據提示於債務人者，債務人自得以對抗受讓人之事由對抗讓與人，不因其為善意或惡意有別，俾保護債務人之利益。是本件原告受讓鴻醴公司對蔡順傑之債權，如鴻醴公司確有民法第571條規定事由而不得請求報酬者，蔡順傑自得據其對鴻醴公司之主張事由對抗原告。爰就蔡順傑上開抗辯分述如下：

①按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條定有明文。

A.查，蔡順傑固具結稱：伊購買系爭不動產過程只透過DM在說明，直到現在才知道有不動產說明書，才開始追去問，自己去跟地政事務所調取該屋竣工圖，從DM來看，仲介跟我們說一樓車庫有獨立車位，有16、17、18三個車位，建商跟我們說這三個車位是分別在自己繪製的平面圖，可是最後看到竣工圖，所謂的16、17、18是在一個車位的空間裡，並不包含另外一個車位的位置。實際的16、17、18的位置根本沒辦法停到3台車，甚至16、17、18或許叫做機車位，仲介的介紹會導致我們出價的誤判，且有利賣方等語（本院卷第285頁）。然證人即系爭不動產提供居間服務之仲介曹彤瑋證稱：伊係為被告服務之仲介，在帶看過程習慣會以缺點開始說明，例如增違建或漏水開始做介紹，然後才在進入房子內的現況做說明。在帶看房子時會提供簡易帶看的簡易表，客戶有進行評估時，我們會再介紹不動產說明書裡面的現況內容以及所需要負擔的相關稅費。不動產說明書通常都是客戶有進行第2次評估就是第2次看屋就是要談斡旋的時候提出予客戶解說並供其閱覽，因為這是公司有規定等語（本院卷第372至373頁）；復於112年8月18日言詞辯論期日證稱：被告稱伊前次作證說110年11月19日翁鈺霜有在場部分，因為伊服務的客人很多，當天的回復是以伊對話紀錄來做回憶，所以導致可能在斡旋跟簽約當日的時間有錯置。經伊反覆確認，收取斡旋金當日僅有蔡順傑及其岳父在場。收取斡旋金當日有向蔡順傑解說不動產說明書（本院卷第313頁），所以他才有在第一頁的解說欄做簽名，其上蔡順傑所為之簽名

是收斡旋當日所簽。本院卷第407、409頁line對話的兩張照片是去屋主那邊，我們帶不動產說明書，因有蔡順傑的斡旋金及他在不動產說明書上簽名，所以做價格上的溝通。我們解說不動產說明書是整本解說，講解完畢後請他在第一頁做簽名的動作，確定都講解完，才會在第一頁簽名。本院卷第354頁不動產說明書，在簽約當天有確認過後才會由賣方與翁鈺霜在這一頁簽名。不動產說明書只有壹份，從頭到尾提供的資訊都在同一份不動產說明書上，會只有翁鈺霜與屋主的簽名是因為，我們確認在簽約當天也有跟翁鈺霜做過一次不動產說明書的解說，才進行簽約。（問：翁鈺霜已經在110 年11月19日出價斡旋，你在110年11月21日才跟翁鈺霜解說不動產說明書，關於不動產詳細的內容，如何在當場可以理解？）因為付斡旋做第一次的不動產說明是蔡順傑與他的岳父，解說完畢才收取斡旋，並請蔡順傑於第一頁做簽名的動作，所以在11月21日當天接收到要登記翁鈺霜的名字，所以才會再重新講解一次不動產說明書，並請登記名義人在相關簽名處簽名。（問：在110 年11月19日與21日如何解說三個獨立車位的產權問題？）不動產說明書的後面有一個建物測量成果圖，其上有車位的說明及其在我們繪製的格局圖上，有額外標示空地增建的部分，去說明這個部分。這三個不是獨立車位，是在產權內，無法獨立做買賣，所以不是獨立車位。在說明這個部分，是建商登記在比較大的停車位標示部分，說明這三個是在那個地方，但我們現場實際使用的狀況也有另外說明。伊有說明現場實際使用狀況跟產權登記狀況不同，我們在帶看時有提供格局圖的資料，且有把現況小的鐵門的位置有標示屬於增違建的部分，所以現況有兩道鐵門，且都可以停車做說明。因為建物測量成果圖與前屋主實際使用狀況有所出入，所以我們才會在提供格局圖的資料，與建物測量成果圖有出入之處，另行做標示。被證7、8（本院卷第301、303頁）部分，被證7是伊帶看時提供的目錄，上面所載獨立車庫是由該戶單獨使用的車庫進出，伊說

的非獨立產權是無法做單獨買賣。被證8為現場實際狀況之格局圖繪製，是伊剛所講的格局圖。被證8小的車庫位置有另行標示為空地加蓋，註明空地加蓋而非註明增違建，是因為我們根據實際現況做闡述，且此車庫上方有做遮雨棚加蓋，並且此處並非於我們權狀產權內，故我們解說為空地加蓋。（問：被證八格局圖車庫部分為何沒有標註車位16、17、18?）被證8格局圖為現況使用之說明，所以我們以實際使用狀況標示為車庫。（問：請問在110年11月21日當日，買受人翁鈺霜詢問這三個車位有無產權時，出賣人是否有表示門關起來別人進不來這個小車庫等語？）因為小車庫是屬於增違建，故出賣人才會表示門關起來別人進不來，當天出賣人講這段話伊沒有印象，伊的上開回答是依照專業來回應，因為當天忙著印資料，所以對於出賣人有無講這段話沒有印象等語（本院卷第467至471頁）。

B. 依證人曹彤瑋之證言，被告二人雖分別於不同時間在不動產說明書上簽名，其中蔡順傑係於斡旋時簽名；翁鈺霜係於簽約時簽名。然參酌本件系爭不動產居間契約雖係由鴻醴公司與蔡順傑所簽立，但系爭不動產買賣實際係由顏依如等人與翁鈺霜簽立而移轉登記於翁鈺霜之名義，依證人曹彤瑋所證，其係嗣後始知系爭不動產並非將登記予委託人即蔡順傑名義，而係欲以翁鈺霜名義登記，且有原告提出之不動產說明書（本院卷第313至362頁）可佐，其上確有被告之簽名（本院卷第313、354頁），蔡順傑陳稱不知道有所謂不動產說明書一節，顯與上開原告提出之不動產說明書不符，其具結後所為上開陳述既有瑕疵，自難採信。至曹彤瑋就有關翁鈺霜於110年11月19日鴻醴公司收取斡旋金時在場一節，雖與事實不符，然此部分距證人曹彤瑋於112年6月6日作證時業已1年餘，而曹彤瑋除帶看被告夫妻及其他家人看系爭不動產外，尚有帶看其他不動產，是曹彤瑋陳稱因以對話紀錄作回憶致有混淆，應屬可信，自難僅憑此即認證人曹彤瑋所為證言均不可取，附此敘明。

C.另有關蔡順傑指系爭不動產廣告資訊與實際產權有差異，而未標註於廣告單一節。依證人曹彤瑋之證言，此部分亦經其解說有關系爭不動產有關停車位建物測量成果圖與前屋主實際使用狀況有所差異，經其提供格局圖（本院卷第303頁），該格局圖上確有註明「加蓋部分」、「外擴增建」、「空地加蓋」等文字；至於不動產廣告上停車空間部分固載：「有車位，獨立車庫、16、17、18」等語（本院卷第301頁），參酌證人曹彤瑋證稱系爭不動產在簽訂前最少看過3次，每次都是30分鐘起跳等語（本院卷第372頁），而蔡順傑亦自陳系爭房屋去看3次，在購買系爭不動產前，被告曾於109年買過房子等語（本院卷第284、286頁），距其前一次購買不動產僅1年左右。就上開被告所在意之16、17、18等停車位現場狀況勘查過，對停車位大小位置應有所認知。另有關廣告單上所言獨立車庫之意思，依證人曹彤瑋所證，係指該車庫係單獨由系爭不動產該戶單獨使用的車庫，與被證七系爭不動產廣告單所載文字尚無出入；且其上亦無載明係獨立產權而得以該停車位單獨出售，蔡順傑徒以此抗辯系爭不動產廣告資訊與實際產權有差異，未依實將調查結果標註於廣告單，其行為違反民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條之2規定、誠信原則等，尚無足取。

D.綜上，本件曹彤瑋確已提供不動產說明書予被告並予以解說，且先後經被告在不動產說明書上簽名，依其情形，尚難認鴻醴公司有未提供不動產說明書予被告，而違反不動產經紀業管理條例第23、24、24之2條、民法第567條之情形，蔡順傑此部分抗辯，尚非可取。

②有關蔡順傑抗辯其原僅願以3,600萬元議價，惟曹彤瑋表示如果未達3,700萬元無法議價，並保證貸款成數可達8成而依其建議同意出價以過高價格之3,700萬元受到不利結果，而致出賣人受有利益，但鴻醴公司配合銀行僅核貸2,760萬元，與預期差額達200萬元，其只得四處週轉現金，窘境百出等語，提出LINE對話紀錄（本院卷第253至257頁）為證，

原告則否認有保證貸款成數。查，蔡順傑固具結陳稱：原證7之系爭意願書係110年11月19日晚上約8點跟伊岳父去做出價的討論簽訂，原本是出價在3,600萬元，仲介說3,600萬元買不到希望可以加價，加價過程中仲介有強調3個車位，光一個停車位200萬元，3個就是600萬元很划算，第一次加了30至50萬，仲介說這樣屋主不會賣，希望加到3,700元，因購屋所有金額大部分來自於貸款，包含前兩次看標的物，我們都希望可以跟銀行貸到8 成，仲介也說可以，所以最後我們就簽了3,700萬元的議價，當日詢問貸款成數就是3,700萬元成交價的8成。曹彤瑋不只是保證，還說客戶的財資歷會再加分往上，在電話溝通或是現場都說成交價可以8成，以翁鈺霜在百大企業，伊又是軍公教，貸款會符合客戶財資歷加分往上的情形，又是透過永慶的品牌，銀行一定會認可等語（本院卷第284、288頁）。然依蔡順傑提出之對話紀錄，仲介曹彤瑋所傳訊息略為：「華南軍公教的貸款針對房屋『初估』58.8坪*33萬加車位200萬成交價2434萬8成，客戶的財資歷上去會再加分往上。這是銀行估的您可以參考一下。」（本院卷第253頁），證人曹彤瑋並到庭證稱：（問：你執業過程中，在帶看屋時是否會順道評估每件標的物的貸款成數？或僅是協助客戶試算頭期款數額?）我們畢竟不是銀行，會大概提供一個周遭的價格幫客戶做頭款的試算，會盡量幫他們自備款做回覆的動作，不要讓客人在自備款上會有誤差疑慮。通常銀行在評估房子的貸款有2 個主要因素，第一個是房子本身跟第二個是借款名義人的財資歷狀況。（問：是否曾於帶被告翁鈺霜及被告蔡順傑看屋過程中【包含線上交談過程中】 ，向被告表示某標的物保證貸款成數可達8 成，或是稱透過永慶房屋的公司名號貸款成數可以加分?）我們沒有保證或是用公司名義做加分效果，我們不會做這種事。本院卷第133頁被證1的line對話是就第一間房子即龍耀藝花園的房子與被告的對話紀錄，因為這是銀行初估的單價跟成交總價的金額。（問：該對話紀錄中所提初估貸

款以及「這是銀行估的您可以參考一下」等語，實際意思為何?）剛有提到銀行說這是房子加上人，這是銀行針對第一間房子的初估有估到這個單價跟成交價等語（本院卷第373至374頁），而依上開LINE對話紀錄所示，固提及華南銀行軍公教貸款就房子初估可以成交價8成貸得，但並未提及蔡順傑所稱保證貸款成數；另依證人曹彤瑋上開證言，亦證稱並未保證貸款成數為8成。再者上開LINE對話紀錄原非針對系爭不動產所為，是依上開蔡順傑所提之證據，尚不足證明所抗辯有關鴻醴公司就系爭不動產有保證貸款成數為8成之事實。此外，蔡順傑所辯有關出價過高部分，亦不能證明系爭不動產以3,700萬元出價，與市場一般價格相比確有過高之情形，且該出價過高係鴻醴公司未盡契約上之注意義務而可歸責於該公司，是蔡順傑此部分抗辯，自難遽予採信。

③蔡順傑復稱：徐小芳為大陸地區人民，其繼承臺灣地區不動產後再轉讓所有權，所需文件及流程與一般買賣件不同，流程約需3至4個月，且其身分驗證過程亦推遲交屋進度，系爭不動產原訂111年2月28日交屋，出賣人二度遲延交屋，直到111年3月20日才完成交屋，此乃原告未善盡調查及據實告知義務所造成，鴻醴公司未盡調查義務，致其受損等語。查，蔡順傑所辯系爭不動產遲延交屋一節，已提出LINE對話紀錄（本院卷第91頁）為證，且依證人曹彤瑋證稱：系爭不動產交屋日應該是3月中旬，延遲交屋第一次係因買方款項的問題有所延誤，所以先做第一次的延後交屋。第二次是因屋主方權狀的補發申請延誤，所以與買方協調做延後交屋的動作等語（本院卷第375頁），足認系爭不動產確有延遲交付之情形。然按民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院52年台上字第2765號判決意旨參照）。復按媒介居間人固以契約因其媒

介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。本件鴻醴公司既已促成翁鈺霜與顏依如等人間訂立系爭買賣契約，其即得依其與蔡順傑間之居間契約請求給付報酬，故鴻醴公司除於與蔡順傑交付斡旋金成立居間契約同時，請蔡順傑簽立系爭承諾書（本院卷第75頁）外，在翁鈺霜與顏依如等人間訂立系爭買賣契約當時即予翁鈺霜簽立系爭確認單（本院卷第27頁），是鴻醴公司於系爭買賣契約成立時，其對蔡順傑之報酬請求權即已發生。至系爭買賣契約成立後，系爭不動產之交付是否有發生遲延給付之情事，核係翁鈺霜與顏依如等人簽訂系爭買賣契約後履行契約之問題，應與鴻醴公司是否有未盡調查義務關聯不大，亦與報酬請求無絕對關聯，除有其他居間契約另行約定之事項或與居間契約有關部分外，鴻醴公司就此僅係居於協調之角色，是否欲就已成立之系爭買賣契約主張出賣人違約，仍須由翁鈺霜提出，本件既經翁鈺霜同意改期交付且免除出賣人遲延責任；且依被告提出之LINE對話紀錄，鴻醴公司亦提出可在不核撥貸款情形下，能先進場裝潢、甚至入住，待出賣人相關申請文件回來後過戶前再辦理貸款核撥之建議（本院卷第93頁），而蔡順傑亦未能提出其他有何因鴻醴公司未盡調查義務而遭受之損害，則蔡順傑此部分抗辯，即無可取。

④綜上所述，蔡順傑抗辯鴻醴公司就與其間之居間契約，有關系爭不動產之居間服務有上開疏失，未盡調查義務，且其行為違反誠信原則，鴻醴公司不得請求給付報酬，或該報酬應予酌減云云，並無可取。本件鴻醴公司既已完成蔡順傑所委託就系爭不動產買賣之居間契約，使蔡順傑因其媒介而由所指定之翁鈺霜與出賣人顏依如等人簽立系爭買賣契約，蔡順傑之配偶翁鈺霜並於簽立系爭買賣契約同時，亦簽立應付報酬為74萬元之系爭確認單（本院卷第27頁），其數額與蔡順傑所簽立之系爭承諾書約定給付總價2%之服務報酬相符（計

算式：37,000,000×2/100=740,000），是原告受讓鴻醴公司對蔡順傑該74萬元報酬之債權，請求蔡順傑給付74萬元，即無不合。

六、原告主張依系爭承諾書所載，蔡順傑應於契約成立時給付服務報酬，系爭契約係於110年11月21日成立，請求其自翌日即110年11月22日給付遲延利息。查，蔡順傑委託鴻醴公司居間而簽立之系爭承諾書固載「立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬」等語（本院卷第75頁），然系爭承諾書內容目的主要在於載述蔡順傑就該居間契約所應負擔之服務報酬，非在定蔡順傑給付該服務報酬之期限，此由鴻醴公司於系爭買賣契約成立時，僅予翁鈺霜簽立系爭確認單，並未即時對蔡順傑請求，是原告主張本件遲延利息應自110年11月22日起算，尚屬無據。民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、同法第233條第1項前段規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」本件原告於受讓鴻醴公司之權利後，追加蔡順傑為被告，而該追加之書狀繕本係於111年11月25日送達蔡順傑，有中華郵政掛號郵件收件回執影本（本院卷第187頁）可查，則原告請求自該書狀繕本送達翌日即111年11月26日起給付法定遲延利息，即屬有據，逾上開請求範圍，尚屬無據。

七、綜上所述，原告基於受讓鴻醴公司對蔡順傑之債權，依民法第565條、第568條有關居間之法律關係，請求蔡順傑給付居間報酬74萬元，及自111年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

八、兩造分別聲請供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至

原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　24　　日

民事第七庭　法　官　蔡政哲

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　　112　　年　　10　　月　　24　　日

書記官　王緯騏