

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度店事聲字第18號

聲明異議人 李碧芬

上列聲明異議人與相對人榮騰建設有限公司間聲請核發支付命令事件，聲明異議人就本院司法事務官於民國111年3月3日以111年度司促字第1587號所為駁回其支付命令聲請之裁定，聲明異議，本院裁定如下：

主 文
異議駁回。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第一項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項至第3項定有明文。本件聲明異議人就本院司法事務官於民國111年3月3日以111年度司促字第1587號民事裁定所為駁回其聲請之處分（依民事訴訟法第240條之2第1項、第513條第1項規定，係以裁定為之），聲明不服提起異議，是本院應依前揭規定，就本院司法事務官所為上該裁定，審究聲明異議人之異議有無理由，合先敘明。

二、本件異議意旨略以：兩造前簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書），由異議人委託相對人居間出售新北市○○區○○段000地號土地，以及門牌號碼新北市○○區○○○路○段00號9樓房屋（下稱系爭房屋），總價為新臺幣（下同）952萬元。嗣後相對人尋得買方即訴外人李涵宇，110年4月發現系爭房屋浴室上方剝落水痕；雙方於7月5日簽訂上開不動產買賣契約（下稱系爭不動產買賣契約書）；8月25日移轉所有權；9月2日簽訂協議書（下稱系爭協議書）約定異議人就上開不動產需負瑕疵擔保責任。嗣後系爭房屋浴

01 室上方漏水，相對人竟扣留履約保證金30萬元，且未經異議
02 人同意逕自從履約保證金專戶轉出仲介服務費38萬800元。
03 系爭房屋漏水問題源於上開同址10樓房屋，經其屋主雇請抓
04 漏師傅完工重置修繕其室內冷熱水管，且系爭房屋已移轉所
05 有權並交屋，異議人無法親自查證浴廁上方瑕疵是否已經排
06 除或確實修復。另依據民法第571條及系爭委託銷售契約書
07 第5條第1項規定，並未允許相對人得以任意提領異議人履約
08 保證金專戶之款項38萬0800元並將之視為服務報酬，故認異
09 議人聲請核發支付命令應屬有理等語。

10 三、按支付命令之聲請，應表明下列各款事項：一、當事人及法
11 定代理人。二、請求之標的及其數量。三、請求之原因事
12 實。其有對待給付者，已履行之情形。四、應發支付命令之
13 陳述。五、法院。債權人之請求，應釋明之；支付命令之聲
14 請，不合於第508條至第511條之規定，或依聲請之意旨認債
15 權人之請求為無理由者，法院應以裁定駁回之，民事訴訟法
16 第511條、第513條第1項前段分別定有明文。所稱釋明，乃
17 謂當事人提出能即時調查之證據，使法院就其主張之事實，
18 得生薄弱之心證，信其大概如此而言（最高法院99年度台抗
19 字第311號裁定要旨參照）。另民事訴訟法於104年7月1日
20 修正時增列第511條第2項，據以強化債權人聲請核發支付命
21 令時之釋明義務，此觀該條項之立法理由揭示：「為免支付
22 命令淪為製造假債權及詐騙集團犯罪工具，嚴重影響債務人
23 權益，為兼顧督促程序在使數量明確且無訟爭性之債權得以
24 迅速、簡易確定，節省當事人勞費，以收訴訟經濟之效果，
25 並保障債權人、債務人正當權益，避免支付命令遭不當利
26 用，爰增列第2項，強化債權人之釋明義務。若債權人未為
27 釋明，或釋明不足，不合於本條第2項規定者，法院得依本
28 法第513條第1項規定，駁回債權人之聲請」即明。

29 四、經查，異議人向本院聲請對相對人發支付命令，雖檢附系爭
30 委託銷售契約書、系爭不動產買賣契約書、土地/建築改良
31 物所有權移轉買賣契約書、系爭協議書、存證信函、統一發

票、公司變更登記表等文件到院，然依據系爭協議書第2條第1、2項約定：「就買賣標的物瑕疵狀態交屋處理方案：1. 屋主負擔法定瑕疵擔保責任：交屋後履保帳戶保留款30萬元，作為浴室上方漏水完繕修復之擔保。期限110.12.6前。完工修繕後觀察14日確認完全止漏後，當撥付上開保留款至乙方(即異議人)指定帳戶。2. 若瑕疵未排除或未確實修復，造成侵權損害繼續擴大，含浴廁上方未修好致買方新裝潢受損，買方有損害賠償請求權，賣方應按買方實支修繕金額賠付。」，惟異議人提出之上開文件，均不足以釋明系爭房屋浴室上方漏水問題已排除或已確實修復。又異議人自陳系爭不動產已於110年8月25日移轉予訴外人李涵宇，買賣價金為952萬，依據系爭委託銷售契約書第5條第1項約定：「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之四(最高不得超過中央主管機關之規定)。數額空白未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或買方簽屬買賣定金收款憑證者，視為買賣成交。」，異議人亦未提出雙方買賣有未成交，或成交前已與相對人解除居間契約之情事，綜觀異議人提出之相關資料，難認異議人已就其請求為釋明，則異議人為本件支付命令之聲請，自乏其據。是原裁定駁回異議人之聲請，於法並無違誤。從而，本件異議人聲明異議，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件異議為無理由，爰依民事訴訟法第240條之4第3項、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
臺灣臺北地方法院民事庭
法 官 張淑美

上列為正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
書記官 馮姿蓉