

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度司促字第1587號

聲 請 人

即債權人 李碧芬

上列聲請人聲請對相對人榮騰建設有限公司發給支付命令事件，
本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣伍佰元由聲請人負擔。

理 由

一、按支付命令之聲請，依聲請之意旨認債權人之請求為無理由者，法院應以裁定駁回之；就請求之一部不得發支付命令者，應就該部份之聲請駁回，民事訴訟法第513條第1項定有明文。

二、本件聲請意旨略以：兩造間有居間契約，由聲請人委託相對人出售不動產（下稱系爭不動產），詎相對人促使其與第三人李涵宇簽署協議書，就系爭不動產負擔瑕疵擔保責任，扣留其履約保證金新臺幣（下同）30萬元，惟該協議書條款違反誠信原則，依消費者保護法第12條規定，協議書無效。另相對人未經聲請人同意逕自履約保證金專戶轉出仲介服務費38萬0800元，是相對人違反不動產銷售契約書第7條約定及民法第571條規定，故聲請對相對人核發支付命令，促其返還68萬0800元等語。

三、經查，就相對人扣留聲請人之履約保證金30萬元部分，據聲請人與第三人李涵宇簽署之協議書第2條第2項記載「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」，然聲請人未提出「瑕疵已排除或已確實修復」之釋明文件，致本院形式上無從認定聲請人得請求相對人返還履約保證金30萬元。又系爭不動產業已移轉登記予第三人李涵宇，買賣價金為952萬，依聲請人與相

對人簽署之專任委託銷售契約書第5條第1項記載「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」，是相對人得向聲請人請求之服務報酬金額為新臺幣38萬0800元，則聲請人請求相對人返還前開仲介服務費亦屬無據。綜上，本院基於形式審查原則，尚難認定聲請人對相對人核發支付命令之請求為有理由，依首開法條規定，應予駁回。

四、依民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議。

中 華 民 國 111 年 3 月 3 日

民事庭司法事務官 黃菀茹