

臺灣臺南地方法院民事裁定

108年度司促字第10548號

債權人 三鼎不動產實業有限公司

法定代理人 楊倉銘

上列債權人聲請對於債務人王彥騰、王盈穎發給支付命令事件，
本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

程序費用新臺幣伍佰元由債權人負擔。

理 由

一、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，民事訴訟法第513條第1項定有明文。

二、本件聲請人以債務人王彥騰於民國105年12月間，居間仲介
承辦債權人公司客戶邱雅芳、劉元文二人所有坐落臺南市○
○區○○段○○○○號土地(下稱系爭土地)委託銷售事宜，
因債務人王彥騰疏未調查系爭土地有無建築基地面積相關限
制等買賣重要事項，而系爭土地買受人劉信宏、吳慧美事後
主張解除契約並起訴請求返還買賣價金等，致債權人公司賠
付買受人劉信宏等人新臺幣(下同)752,000元，並因該訴訟
支付律師委任費用85,000元；且債務人王彥騰人因疏未調查
上開事項，違反公司規章與守則第2條第4項d款「買賣雙方
接案人員須善盡詳實調查物件之責任；人員疏失或刻意隱瞞
買賣應注意事項，致成交結案後發生糾紛，而應歸責於人員
者，則人員須返還所領之獎金，並負相關應負責任」，應返
還本件不動產交易所領獎金300,105元。承上，因債務人上
開業務疏失，致債權人受有合計1,137,105元(計算式：
752,000元 + 85,000元 + 300,105元 = 1,137,105元)之損害
。另債務人王盈穎業已簽立「連帶保證書」，願就債務人王
彥騰於任職期間致債權人所受之財物損失負連帶保證責任，
則債務人王盈穎就債權人前述損害應與債務人王彥騰負連帶
責任，並請求對債務人王彥騰、王盈穎發核發支付命令。

01 三、查系爭土地出賣人邱雅芳、劉元文等人固因系爭土地存有最
02 小基地建築面積限制之瑕疵，而遭買受人劉信宏、吳慧美主
03 張解除契約及返還價金，並經本院106年度重訴字第335號民
04 事判決(下稱系爭判決)判命應返還土地價金1950萬元，然系
05 爭土地買受人劉信宏、吳慧美另請求債權人三鼎不動產實業
06 有限公司與長遠房屋仲介有限公司(下稱長遠公司)、林勁宇
07 連帶給付仲介費390,000元部分，業經系爭判決駁回原告對
08 債權人公司之聲請，並於理由認以與土地買受人劉信宏等人
09 成立居間契約者僅長遠公司，債權人與劉信宏等人間並無契
10 約關係存在，其請求給付仲介費並無理由。而系爭判決雖經
11 邱雅芳、劉元文不服提起上訴，然經兩造以臺灣高等法院臺
12 南分院108年度重上字第11號成立調解在案，其中債權人公
13 司並以參加人身分，願與第三人郭順芳連帶給付劉信宏、吳
14 慧美752,000元，此經職權調閱本院106年度重訴字第335號
15 民事判決及債權人提出之臺灣高等法院臺南分院108年度重
16 上字第11號調解筆錄附卷可參，足見系爭判決並未以債權人
17 公司或其受僱人疏未調查系爭土地存有最小基地建築面積相
18 關限制，致買受人劉信宏、吳慧美得主張解除契約及返還價
19 金，而債權人公司於第二審逕願主動賠付劉信宏等人，乃係
20 基於其自身之考量，與債務人王彥騰無涉，則債權人就債務
21 人王彥騰是否因故意或過失致生系爭土地買賣糾紛，並致債
22 權人公司受有損害乙事尚無法釋明，則依前開說明，債務人
23 王盈穎亦不因連帶保證契約，即需與債務人王彥騰對債權人
24 負連帶清償責任。是本件依債權人之聲請意旨以觀，其對債
25 務人之請求均無理由，本件聲請，應予駁回。

26 四、依民事訴訟法第95條、第78條裁定如主文。

27 五、如不服本裁定，應於裁定送達後十日內，以書狀向司法事務
28 官提出異議。

29 中 華 民 國 108 年 9 月 30 日

30 臺灣臺南地方法院民事庭

31 司法事務官

