

臺灣彰化地方法院民事裁定

111年度訴字第1049號

原告 冠霆不動產開發有限公司

設臺中市○○區○○里○○路0段00號

法定代理人 張書凱

訴訟代理人 蔡浩適律師

被告 李府緯

何偉新

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣臺東地方法院。

理 由

一、按訴訟之全部或一部，法院認為無管轄權者，依原告聲請或依職權以裁定移送於其管轄法院，民事訴訟法第28條第1項定有明文。又訴訟，由被告住所地之法院管轄。被告住所地之法院不能行使職權者，由其居所地之法院管轄。訴之原因事實發生於被告居所地者，亦得由其居所地之法院管轄；因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第1條第1項、第10條、第24條第1項分別定有明文。而民事訴訟法第10條第2項規定其他因不動產涉訟者，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言（最高法院104年台抗字第538號裁定參照）。亦即，「其他因不動產涉訟者」，係指以不動產為標的物之「債權契約」涉訟。

01 二、本件原告主張：被告李府緯委託原告居間出售其所有坐落臺
02 東縣○○鄉○○○段0000○0000○0000○0000地號土地及同
03 段29建號建物（下合稱系爭不動產）。經原告之員工即訴外
04 人陳建州尋得買主即被告何偉新，於民國110年2月21日攜同
05 何偉新前往臺東縣，與李府緯洽談買賣事宜，該2人最終以
06 總價新臺幣（下同）5,240萬元成立買賣契約，爰依李府緯
07 簽訂之服務費確認單之約定及民法第565、566條規定，各請
08 求李府緯、何偉新給付居間報酬60萬元、104萬8,000元等
09 語。

10 三、經查，李府緯、何偉新均居住在臺東縣東河鄉，有其等個人
11 戶籍資料可稽，依依首揭規定，即應由其等住所地法院即臺
12 灣臺東地方法院（下稱臺東地院）管轄。且本件原告係因仲
13 介被告買賣系爭不動產，請求被告給付服務報酬，堪認兩造
14 係以系爭不動產為標的物之債權契約涉訟，依前開說明，本
15 件屬「其他因不動產涉訟」，依民事訴訟法第10條第2項規
16 定，得由系爭房地所在地之臺東法院管轄。另依原告與李府
17 緯簽訂不動產一般委託銷售契約書第16條後段約定：「若因
18 本契約涉訟，雙方合意以本不動產所在地之地方法院為第一
19 審管轄法院。」，是原告與李府緯就本件爭議，亦已合意以
20 系爭不動產所在法院即臺東地院為第一審管轄法院。從而，
21 原告向無管轄權之本院起訴，係有違誤，爰依職權將本件移
22 送於臺東地院。

23 四、依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

24 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日
25 民事第三庭 法 官 鍾孟容

26 以上正本證明與原本無異。

27 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
28 繳納抗告費新臺幣1,000元。

29 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日
30 書記官 張茂盛