臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

110年度抗字第30號

抗　告　人　小巢建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊佩佩

代　理　人　許仁豪律師

相　對　人　蔡媗宇

上列抗告人因與相對人間返還定金事件，對於中華民國110年7月12日臺灣臺東地方法院110年度訴字第65號所為移轉管轄之裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

理　由

一、抗告意旨略以：

(一)依最高法院104年度台抗字第538號裁定意旨，民事訴訟法第10條第2項規定所謂其他因不動產涉訟，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。文義上既曰與不動產有關之一切事項，即不問法律關係是否出於債權契約或物權契約而來，但凡因當事人約定之標的物為不動產而涉訟者，當有維護不動產坐落所在地之法院調查證據便利之利益存在，即屬其他與不動產有關。原裁定採法律關係或請求標的必須限於直接與不動產本體有關之訴訟之見解，限縮上開最高法院裁定意旨之適用範圍，不利於日後由不動產坐落所在法院調查證據，殊有違立法目的，難謂妥適。且與不動產本體請求有關之要件或概念為何，不見有何其他最高法院實務見解詳加闡明，適用上不無疑義。以本件紛爭事實而言，一般人皆可清楚認知肇因於兩造間不動間買賣衍生而來，買賣標的物為不動產，自屬與不動產有關事項而涉訟之範圍，為一般人簡明易懂之事，與上開最高法院裁定意旨一致，如依原裁定所採見解，其適用反而悖於常人所理解。

(二)另依最高法院86年度台抗字第79號(解除不動產買責契約請求加倍返還定金而涉訟)、108年度台抗字第1041號(解除不動產合建契約後，請求加倍返還保證金)、101年度台抗字第624號裁定(本於分割遺產協議請求移轉登記)、104年度台抗字第538號裁定(終止購地建屋契約後請求損害賠償)、臺灣高等法院106年度抗字第87號裁定(與本件涉訟事實相同)皆不以法律關係為債權契約或物權契約為限，益徵原裁定誤解最高法院104年度台抗字第538號裁定意旨，難謂適用法律正確。

(三)抗告人營業處所本在台東地區，透過嘉家公司仲介，向相對人購買系爭土地，雙方已簽訂不動產買賣意願書，依系爭意願書第3條約定，兩造間之買賣契約即已成立，衡情仲介公司即會邀集買賣雙方前往公司所在處所辦理不動產買賣契約書之簽訂，點交在現實上出賣人必須在不動產所在地始能點交，買賣契約所必要履行之事項，所在處所皆位於臺東地區，為兩造可得預見之事，顯見兩造有默示以系爭土地所在之臺東地區作為買賣契約債務履行地之意思，依民事訴訟法第12條規定，原審法院亦應有管轄權。

(四)綜上，原裁定有諸多違背法令之處，爰提起抗告，請求原裁定廢棄，由臺灣臺東地方法院依法審理，抗告費用由相對人負擔。

二、相對人答辯意旨略以：

(一)抗告人係依契約法律關係請求相對人給付新臺幣(下同)100萬元違約金，縱該契約內容與不動產有關，惟抗告人既未併為請求交付不動產等訴訟自不足認因不動產涉訟，並無民事訴訟法第10條第2項特別管轄之適用。細究民事訴訟法第10條第2項規定旨在當爭訟內容涉及不動產時，由不動產所在地之法院管轄較為方便調查，本件爭點與不動產本身無涉，無適用該項規定之必要。參酌本院105年度抗字第20號裁定理由，可見起訴之事實縱與不動產有關，但若訴訟標的之法律關係、請求標的與不動產無直接牽涉，即不屬於民事訴訟

法第10條第2項所規定之「其他因不動產涉訟者」。

(二)相對人係在花蓮簽立之不動產買賣意願書，抗告人起訴要加相對人加倍返還定金，此債務履行地應與不動產座落地點無必然關連，相對人與抗告人法定代理人試為調解亦係在花蓮為之，故無從認定兩造已合意以系爭不動產坐落之臺東作為定金加倍返還之履行地，本件無民事訴訟法第12條特別管轄之適用。

三、本院查：

(一)抗告人主張相對人前於民國108年11月間，委託第三人嘉家不動產經紀有限公司(即有巢氏房屋臺東傳廣加盟店，下稱嘉家公司)仲介出售其名下臺東縣○○市○○段000○0地號土地(下稱系爭土地)，抗告人獲悉該銷售訊息後，即與嘉家公司簽立不動產買賣意願書(下稱系爭意願書)，並交付票面金額新臺幣(下同)100萬元之支票1紙(系爭支票)作為斡旋，由嘉家公司出面與抗告人斡旋，相對人收受定金後，依系爭意願書第3條：「㈠自簽立本意願書至108年12月31日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及意願書條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交付賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書。」之約定，雙方之不動產買賣契約於相對人同意簽訂系爭意願書時即為成立生效，上開斡旋金並轉為買賣定金，相對人負有與抗告人訂立系爭土地買賣契約之義務。詎相對人拒絕與抗告人簽訂系爭土地買賣契約書，爰依系爭意願書第4條之約定，抗告人自得請求相對人返還加倍計算之訂金，並聲明：相對人應給付抗告人100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語。原裁定以本件訴訟標的之法律關係或請求之標的(物)，難認與系爭土地直接牽涉，純屬因系爭意願書所生之債而涉訟；依系爭意願書第3條約定，相對人縱有抗告

人主張之已接受抗告人承買價款及系爭意願書條款等情，然相對人僅負有與抗告人簽訂系爭土地買賣契約之義務，故仍須待兩造簽立系爭土地之「不動產買賣契約書」後，系爭土地始為該不動產買賣契約之標的物；且兩造亦無默示以系爭土地所在地為債務履行地之情，無民事訴訟法第12條之適用，本件依民事訴訟法第1條第1項規定，應由相對人住所地或居所地之法院管轄。而相對人業已陳明其住所地在花蓮縣花蓮市，則本件訴訟應由臺灣花蓮地方法院管轄，爰依相對人之聲請將本件移送於臺灣花蓮地方法院等語。

(二)按民事訴訟法第10條第1項規定：「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。」第2項規定：「其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」所謂其他因不動產涉訟，係指當事人因不動產物權或其分割或經界以外與不動產有關事項涉訟者而言(最高法院108年度台抗字第396號、第1041號、104年度台抗字第538號、101年度台抗字第624號、98年度台抗字第155號裁定意旨參照)，如因以不動產為標的物之債權契約涉訟是(最高法院101年度台抗字第702號裁定意旨參照)。「本件相對人起訴係主張其向再抗告人購買坐落台中縣潭子鄉之房地，因再抗告人將該房地移轉他人，致不能給付，依民法第二百四十九條第三款之規定及解除契約之法律關係，請求再抗告人加倍返還定金及返還已付之價金，自屬其他因不動產涉訟範圍」(最高法院86年度台抗字第79號裁定意旨參照)。

(三)本件系爭意願書(見原審卷第15頁)載明為不動產買賣意願書，買賣之標的物為系爭土地應有持分，其中第3條約定：「...若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可為收受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交付賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書。」，抗告人及相對人均於系爭意願書上簽名，抗告人簽

發之系爭支票影本並經相對人簽收(見原審卷第17頁)，則抗告人依系爭意願書第4條約定，請求相對人加倍返還已收全部之定金，所主張之原因事實顯係基於系爭意願書之債權契約，非屬民事訴訟法第10條第1項規定之因不動產物權涉訟而無專屬管轄規定之適用，然系爭意願書之標的物為系爭土地，依前揭說明，仍屬民事訴訟法第10條第2項規定其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。系爭土地既位於原法院轄區，抗告人向原法院起訴，即合於民事訴訟法第10條第2項規定，為法之所許。

(四)次按因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管轄，此乃民事訴訟法第12條就特別審判籍所設之規定，是項約定，無論以文書或言詞，抑以明示或默示為之，是否與債權契約同時訂定，固均無不可，即其履行地定有數處或雙務契約當事人所負擔之債務雙方定有互異之債務履行地者，各該履行地之法院亦皆有管轄權，惟必以當事人間有約定債務履行地之意思表示合致，始有該條規定之適用(最高法院109年度台抗字第1256號、98年度台抗字第468號裁定意旨參照)，至民法第314條所定之法定清償地則不與焉(最高法院106年度台抗字第642號裁定意旨參照)。本件系爭意願書並未有債務履行地之相關約定，抗告意旨所指衡情買賣雙方會在仲介公司所在處(即臺東縣境)簽約或現實上會在不動產所在地點交等語，或為抗告人單方面之主觀意見，或為民法第314條約定之法定債務履行地，均難認為兩造間已有明示或默示約定債務履行地，抗告人主張系爭土地所在為債務履行地，依民事訴訟法第12條規定，原法院亦有管轄權等語，尚非有據。

(五)綜上所述，系爭土地所在地為臺東縣，原法院依民事訴訟法第10條第2項規定，就抗告人提起之本件返還定金事件有管轄權，原裁定以其無管轄權為由，為移轉管轄之裁定，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院將原裁定廢棄，發回原法院續為審理。

據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　1　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　張健河

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

本件不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　徐珮綾