

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度補字第767號

原告 林素鳳

被告 陳建州
洪宜姍

君揚不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 葉誌螢

被告 朱堅仁

上列當事人間減少價金等事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣橋頭地方法院。

理 由

一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；對於私法人之訴訟，由其主事務所或主營業所所在地之法院管轄；就不動產之物權或其分割或經界以外其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權，但依民事訴訟法第4條至第19條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄，民事訴訟法第1條第1項前段、第2條第2項、第10條第2項、第20條分別明定。次按當事人就關於一定法律關係而生之訴訟，得以合意定第一審管轄法院，惟於民事訴訟法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，此觀於同法第24條第1項、第26條之規定自明。是以，關於合意管轄之規定，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍而優先適用，當事人及法院均應受其拘束，當事人間經合意定管轄法院後，即由該合意管轄之法院

取得管轄權，除當事人不以該合意管轄為抗辯，並為本案之言詞辯論外，其他法院就該合意管轄之事項即喪失管轄權。又所謂「由一定法律關係而生之訴訟」，係指該法律關係本身；或由該法律關係而生之各種權利義務關係而言。復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項明揭其旨。

二、本件原告起訴略以：原告透過被告君揚不動產仲介經紀有限公司（下稱君揚公司）之經紀人員即被告朱堅仁仲介，與被告陳建洲、洪宜姍簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），購買坐落高雄市○○區○○段000地號土地及同段119建號建物（下合稱系爭房地），惟系爭房地有物之瑕疵，爰依民法第359條、第179條與民法第227條、第226條第1項規定，請求陳建洲、洪宜姍返還減少價金或賠償價差損害；及依民法第184條第2項、不動產經濟業管理條例第2條及第26條第2項規定，請求君揚公司與朱堅仁負損害賠償責任等語。

三、查原告訴請陳建洲、洪宜姍減少價金或賠償價差部分，核屬因雙方買賣契約法律關係而生之訴訟，依原告所提系爭買賣契約書第13條第5項所載，雙方已約定以房地所在地之法院即為管轄法院，揆諸前揭說明，自應受此合意管轄約定之拘束，而應以系爭房地所在地法院即臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）為管轄法院，本院即無管轄權。次查原告訴請君揚公司、朱堅仁賠償損害部分，此二被告固非系爭買賣契約之當事人，不受系爭買賣契約合意管轄約定之拘束力所及，惟此部分與上開合意管轄部分之訴係基於同一原因事實，且原告主張陳建洲、洪宜姍與君揚公司、朱堅仁間應為不真正連帶債務，自不宜割裂處理，應併由橋頭地院管轄；況陳建洲、洪宜姍之住所地位於高雄市大社區、烏松區，君揚公司設址及朱堅仁住所地位於高雄市鼓山區，有起訴狀、個人戶籍資料查詢結果表、經濟部商業司商工登記公示資料在卷可稽，即有共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域

內之情形，而本件既係因不動產涉訟，揆諸前揭規定，亦應以系爭房地所在地之橋頭地院為共同管轄法院。爰依職權將本件移送於該管轄法院。

四、據上，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 17 日
民事審查庭 法 官 洪培睿

以上正本係照原本作成。

本裁定得抗告，如有不服，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 112 年 7 月 17 日
書記官 吳國榮