

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度重訴字第329號

原告 許似櫻
訴訟代理人 鄭曉東律師
 魏緒孟律師
被告 徐正青

上列當事人間請求給付報酬事件，就被告聲請移送管轄部分，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣臺北地方法院。

理 由

一、聲請意旨略以：被告就本件土地買賣並未與原告有何接觸，亦未簽訂任何契約，原告所提不動產買賣契約（下稱系爭契約）為因土地買賣所簽立之契約，並非買賣土地之居間契約，原告請求被告給付居間報酬，自與系爭契約無涉，不應適用系爭契約第14條由本院為管轄法院之約定；又被告未簽立系爭契約，本件訴訟應由被告居所之管轄法院即臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）管轄，請求移送臺北地院等語。

二、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；又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。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第1條第1項前段、第24條定有明文。又當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1項雖定有明文，但此合意管轄之約束力，僅及於合意管轄約定之當事人，而不及於第三者（最高法院97年度台抗字第110號裁定意旨參照）。再部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之應有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分；此種處分權乃係基

01 於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出
02 賣之共有人與買受人訂立買賣契約，未同意出賣之共有人與
03 買受人間，自不發生何等法律關係（最高法院88年度台上字
04 第1703號判決意旨參照）。則該買受人自不得援引其與同意
05 出賣之共有人之買賣契約中有關合意管轄之約定，主張「未
06 同意出賣之共有人亦應受該合意管轄約定之拘束」。

07 三、本院之判斷

08 (一)原告主張訴外人楊振宗向共有人徐美麗、周嘉志購買位於高
09 雄市○○段00地號土地（下稱系爭土地），徐美麗、周嘉志
10 委託原告居間仲介，嗣楊振宗、徐美麗及周嘉志簽立系爭契
11 約，被告以其為共有人為由而行使優先購買權，故依系爭契
12 約第13條第2項之約定，應給付仲介費用予原告；又依系爭
13 契約第14條約定，雙方就系爭契約爭議涉訟，以本院為第一
14 審管轄法院，被告雖非系爭契約之當事人，然被告既已行使
15 系爭土地優先購買權，其因此而取得買受人之地位，自應接
16 受系爭契約所定之一切條件等語。

17 (二)承上，依原告起訴主張之原因事實，原告係請求被告給付居
18 間仲介系爭土地之報酬，顯見本件並非因不動產物權或其分
19 割或經界以外與不動產有關之事項而涉訟。又被告住所地在
20 臺北市大安區（審重訴卷第45頁），非屬本院管轄區域；原
21 告雖以被告行使優先購買權後，即系爭土地買受人而應接受
22 系爭契約所約定之合意管轄條款，主張本院有管轄權，然依
23 前開說明，不論原告或被告均非系爭契約之簽署當事人（審
24 重訴卷第19頁），自不受該合意管轄約定之拘束。是以本件
25 應依民事訴訟法第1條規定定其管轄，而應以被告住所地之
26 臺北地院為管轄法院，原告向無管轄權之本院起訴，顯係違
27 誤，爰依職權將本件移送於臺北地院。

28 (三)本件被告雖聲請移送管轄至臺北地院（審重訴卷第53-54
29 頁），然依民事訴訟法第28條第1項規定，僅原告有聲請
30 權，被告並無此權利，故被告聲請僅係促使法院職權移送之
31 原因，併予敘明。

01 四、爰依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

03 民事第五庭法官 賴寶合

04 以上正本係照原本作成。

05 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，並繳
06 納裁判費新台幣1,000元。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

08 書記官 曹德英