

臺灣臺中地方法院民事裁定

112年度訴字第1079號

原告 世界不動產有限公司

法定代理人 鄭秀月

訴訟代理人 林亮宇律師

王雲玉律師

被告 凱勝綠能科技股份有限公司

法定代理人 陳怡仁

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣嘉義地方法院。

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。又前揭法條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（最高法院99年度台抗字第110號裁定意

旨參照)。

二、本件原告主張：被告委託原告居間出售其所有坐落嘉義縣○○鄉○○段00○0000地號，及其上門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村○○○○區○路00號建物（下合稱系爭不動產），並簽訂一般委託銷售契約及不動產專任委託銷售契約。經原告居中斡旋尋得買主即安東貿易股份有限公司（下稱安東公司）有意願購買，安東公司並與兩造於民國111年11月22日簽訂不動產買賣契約意願書，詎被告竟另委託信義全球公司擔任仲介，將系爭不動產出售予訴外人中興電工機械股份有限公司，顯見被告業已違反前開委託銷售契約，致使原告不能取得因上開委託銷售服務所應得之報酬，爰依兩造間前開不動產委託銷售契約請求被告給付居間報酬等語。

三、經查，本件兩造兩造係因居間不動產買賣而涉訟，兩造之住所雖在臺中市，然系爭不動產所在地位於嘉義縣，依據民事訴訟法第1條第1項、第10條第2項規定，法定管轄法院為臺灣臺中地方法院或臺灣嘉義地方法院。而兩造所簽定之不動產一般委託銷售契約書第16條後段約定：「若因本契約涉訟，雙方合意以本不動產所在地之地方法院為第一審管轄法院。」、不動產專任委託銷售契約書第18條後段，亦有相同之約定。此一約定，雖屬原告預定用於同類契約所作成，但因雙方當事人之契約標的在不動產所在地，相關交易流程通常亦在不動產所在地作成，故上開合意管轄之約定，應屬公平適當。又本件原告起訴主張之事實，無涉於專屬管轄規範之法律關係，依前揭說明，兩造間合意管轄之約定，自得排斥其他審判籍而優先適用。從而，臺灣臺中地方法院對於本件即無管轄權，應裁定移送至臺灣嘉義地方法院。

四、依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 1 日
民事第六庭 法 官 夏一峯

上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告

01 費新臺幣1000元。

02 中 華 民 國 112 年 5 月 1 日

03 書記官 陳建分