

臺灣臺中地方法院民事裁定

111年度中小字第3976號

原告 倉和建設股份有限公司

法定代理人 謝文慶

訴訟代理人 李孟武

被告 益照國際開發有限公司

法定代理人 孟繁光

訴訟代理人 高進根律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣桃園地方法院。

理 由

一、按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；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24條、第28條第1項分別定有明文。

二、原告起訴主張略以：兩造於民國111年1月10日，簽定彰化縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）買賣契約書（下稱系爭契約書）及不動產買賣價金履約保證書（下稱系爭保證書），約定原告將系爭土地出售予被告，並約定系爭土地至遲應於111年3月18日前，或於地政機關產權登記完成後三個工作日點交完畢，違者即視同違約。系爭土地業於111年4月26日由泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太建經）特約代書施名弘經手辦理移轉登記作業完畢，經施名弘代書通知兩造於111年5月5日下午2時進行點交，惟遭被告拒絕履行，而違反系爭契約書第7條第8項之義務，被告應依系爭契約書第8條第2項規定，按日給付依該其價款萬分之5計算懲罰性違約金，自111年5月6日起至111年5月13日時共計遲延8

01 日，其違約金總計為63,060元等語。

02 三、經查，系爭契約書第2條第2項約定：「保證生效與否及相關
03 約定，蓋以本約、『申請書』及『保證書』（即系爭保證
04 書）內容為依據」；第9條約定：「賣方依法對買方負有瑕
05 疵擔保之責，但若發生買方未能明確主張確有重大之權利瑕
06 疵或物的瑕疵（即瑕疵程度確屬重大而無法補正者）而無故
07 拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經賣方定期間
08 催告仍拒不配合點交，則賣方免除配合點交之義務（但賣方
09 就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由賣方另以書面通
10 知買方始生效力），並同意泛太建經依第8條第3款規定發最
11 終催告函，如買方未能於期限內起訴或提付仲裁者，即由泛
12 太建經將專戶價金扣除應給付款項之餘額依約給付賣方」；
13 第8條約定：「除本約有特別約定外，買賣人一方若發生不
14 依約履行義務之違約情事，經他方以書面訂七日以上期間催
15 告仍未履行，再經他方以書面解除契約後，雙方同意泛太建
16 經定15日以上期限發最終催告函催告違約之一方起訴或提付
17 仲裁，若違約之一方未能於期限內起訴或提付仲裁者，即由
18 泛太建經依不動產買賣價金履約保證書之約定執行。」（見
19 本院111年度司促字第13583號卷第8、12頁，下稱支付命令
20 卷），顯見兩造係在泛太建經協助下，同時簽立之系爭契約
21 書與系爭保證書，兩造間及泛太建經之權益關係，均以系爭
22 契約書與系爭保證書為據，無從切割處理及認定。而系爭保
23 證書第14條第11項約定：「因本履約保證關係涉訟時，雙方
24 同意泛太建經以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。」
25 （見支付命令卷第20頁），足證兩造及泛太建經間已以文書
26 合意因系爭土地買賣涉訟時，以臺灣桃園地方法院（下稱桃
27 園地院）為第一審管轄法院，本件既係因「點交」問題涉
28 訟，依系爭保證書第2條約定，兩造又共同委任泛太建經特
29 約地政士辦理「點交」事宜，是自應依系爭保證書第14條第
30 11項約定，由桃園地院管轄，以兼顧兩造之訴訟利益，並收
31 訴訟經濟及防止裁判矛盾之效。從而，原告向本院起訴，尚

01 有未合，爰依職權將本件全部移送於桃園地院。

02 四、依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

03 中 華 民 國 111 年 10 月 6 日

04 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

05 法 官 林秉暉

06 以上為正本係照原本作成。

07 如不服本裁定，應於送達後十日內，向本院提出抗告狀並表明抗
08 告理由，如於本裁定宣示後送達前提起抗告者，應於裁定送達後
09 十日內補提抗告理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 111 年 10 月 6 日

11 書記官 巫惠穎