臺灣高等法院臺中分院民事裁定

110年度抗字第121號

抗　告　人　紀金樹
　　陳偉松
共　　同
訴訟代理人　陳怡成律師
相　對　人　第一建築經理股份有限公司
法定代理人　謝萬雄

上列當事人間請求給付履約保證金事件，抗告人對於中華民國110年2月18日臺灣南投地方法院110年度訴字第46號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

理　由

一、抗告人起訴及抗告意旨略以：伊等與第三人李○○、楊○○、鄒○○共有南投縣○○市○○段00地號土地，伊等與李○○、楊○○依土地法第34條之1多數決規定，於民國108年6月21日與第三人林○○簽訂土地買賣契約書，將系爭土地全部出售予林○○，買賣雙方均與相對人簽立「價金信託履約保證申請書」，相對人並依該申請書第1條之約定，核發「價金信託履約保證書」予買賣雙方收執。嗣相對人依其聘請之地政士李○○之誤算金額，撥付價款各新臺幣（下同）5,887,358元、6,086,042元予抗告人紀金樹、陳偉松，惟實則抗告人紀金樹、陳偉松應得之價款分別為7,136,197元、7,000,881元，是伊等得依系爭「價金信託履約保證申請書」第9條「履保專戶結算與撥付」之規定，請求相對人給付差額各1,248,839元。相對人固以定型化契約條款約定臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）為第一審管轄法院，惟該約定對伊等顯失公平，本件訴訟管轄應不受該約定之拘束。而系爭履約保證契約固未明文約定債務履行地，然觀諸系爭履約保證契約特約之地政士李○○所屬代書事務所位於南

投，系爭土地買賣之簽約、用印、結算價金等事宜皆在永慶房屋位於南投之加盟店進行，足認本件履約保證契約之債務履行地即系爭買賣標的亦即上開土地所在之南投，是伊等自得向債務履行地之原法院起訴，原裁定將本件移送臺北地院，尚有未當，爰提起抗告，求為廢棄原裁定等語。

二、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，民事訴訟法第24條第1項固定有明文。惟依同法第28條第2項前段規定「第24條之合意管轄，如當事人之一造為法人或商人，依其預定用於同類契約之條款而成立，按其情形顯失公平者，他造於為本案之言詞辯論前，得聲請移送於其管轄法院」之立法意旨，係以當事人之一造如為法人或商人，他造恆居於經濟弱者之地位，訂立契約時往往被迫接受以合意定第一審管轄法院之不平等條款，一旦因該契約涉訟，必須遠赴法人或商人以定型化契約預定之法院應訴，有失公平，因而規定兩造雖以合意定第一審管轄法院，他造仍得聲請法院將該訴訟移送於管轄法院，以保護其利益。至條文雖僅係就一造向合意管轄之法院起訴時，他造得為聲請移轉管轄之情形為規定，但其立法意旨既在保障因合意管轄而受有不利之他造，自應准許受不利約束之他造得不受合意管轄之限制，改向具有法定管轄權之法院起訴。又按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，民事訴訟法第10條定有明文。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（最高法院108年度台抗字第1041號裁定意旨參照）。再按管轄權之有無，應依原告主張之事實，按諸法律關於管轄之規定而為認定，與其請求之是否成立無涉（最高法院109年度台抗字第1065號裁定意旨參照）。

三、經查：

(一)系爭「價金信託履約保證書」第8條第4項固約定因本保證書

涉訟時，雙方同意以臺北地院為第一審管轄法院，有該保證書在卷可稽（見原法院卷第36頁）。然相對人為法人，揆諸系爭「價金信託履約保證申請書」及「價金信託履約保證書」內容，該等契約書顯係相對人預先製作之定型化契約，自應認為本件合意管轄係依相對人預定用於同類契約之條款而成立者；且相對人為營利法人，而抗告人為自然人，顯為經濟弱勢之一方，而相對人設址於臺北市松山區，抗告人則分別居住在南投縣、新竹市，是如至臺北地院應訴，對相對人並無不便，對抗告人則需舟車勞頓，容有顯失公平之情形，是以，揆諸上開說明，抗告人自得不受合意管轄之限制，改向具有法定管轄權之法院提起本件訴訟。

(二)又本件依抗告人於原法院起訴之事實，係就土地買賣價金履約保證契約發生爭執，觀諸「價金信託履約保證書」第2條約定：「保證額度最高以不動產買賣契約書所載買賣總價額為限」及第4條約定：「保證期限自第一期簽約款存入履保專戶時起，至買賣標的物依約完成點交並結清所有價金止」等語，可見系爭履約保證契約係以「不動產」買賣價金負履約保證責任，核屬與不動產有關之事項而涉訟，揆諸前揭說明，得由不動產所在地即位於南投縣之原法院管轄，是抗告人向有管轄權之原法院起訴，並無不合。原法院遽依相對人聲請，依職權將本件訴訟移送臺北地院，自有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰將原裁定廢棄，發回原法院更為適法之處理。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰依民事訴訟法第492條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　7　　日

民事第五庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　李慧瑜

法　官　吳崇道

正本係照原本作成。

相對人得再抗告。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　洪郁淇

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　7　　日