

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度訴字第3129號

原告 台灣地產股份有限公司

法定代理人 吳錦融

訴訟代理人 王啟安律師

被告 洪翠燕

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣士林地方法院。

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。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，民事訴訟法第28條第1項、第1條第1項分別定有明文。

二、經查：

(一)原告主張：

1. 原告於民國111年3月18日知悉被告所有位於臺北市○○區○○路0號9樓之9不動產（下稱系爭不動產）欲出售，乃指派業務員即訴外人李宗原與被告接洽，被告則提供其子蘇先生之通訊軟體LINE作為聯繫方式。被告並於111年3月27日至原告公司洽談後簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託銷售系爭不動產價格即為新臺幣（下同）1,088萬元，委託銷售期間自111年3月25日起至111年6月30日止，服務報酬以成交價4%計算。雙方於同日另簽署「契約內容變更合意書（下稱系爭合意書）」，將委託銷售價格調整為970萬元，服務費則約定「以上委託價含4%服務費」。
2. 原告嗣與訴外人許淑華接洽，由許淑華同意以970萬元購買系爭不動產，原告已將上情於111年3月26日下午10時35分通

01 知被告之子蘇先生，並於111年3月27日向許淑華收受定金20
02 萬元。然其後被告卻向原告表示已透過其他仲介將系爭不動
03 產出售其他買方。被告既有上開可歸責事由而不願、無法與
04 原告介紹之買方簽約，原告自得依系爭契約第9條約定，請
05 求以銷售總額6%計算之違約金，即58萬2,000元之違約金。

06 3. 又許淑華已支付20萬元定金，其得依民法第249條第3款之約
07 定請求原告加倍返還所受之定金，該定金給付請求權業經許
08 淑華於111年4月26日債權讓與原告，原告自得據以向被告請
09 求另行給付20萬元之定金。

10 4. 並聲明：(1)被告應給付原告78萬2,000元，及自起訴狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願
12 供擔保請准宣告假執行。

13 (二)原告上開主張係以兩造間有系爭契約、系爭合意書之法律關
14 係關係，請求被告給付違約金、加倍返還定金，又被告住所
15 為新北市淡水區等情，有其戶籍謄本附於個資卷可查，非屬
16 本院轄區，依民事訴訟法第1條第1項之規定，應由臺灣士林
17 地方法院管轄。至原告雖於起訴狀陳明被告之地址為臺北市
18 松江路即系爭不動產之地址，然該址前經送達起訴狀繕本等
19 件後，經郵務機關以原址查無此人退信等情，有送達回證及
20 所附退回郵件可憑（見本院卷第73頁），並經原告起訴主張
21 被告業已經上址之系爭不動產出售他人，自難認被告於起訴
22 時仍有居住於上址之事實。另系爭契約、系爭合意書均無記
23 載任何兩造合意由本院管轄之相關約定。茲原告向無管轄權
24 之本院起訴，顯係違誤，本件應移送臺灣士林地方法院管
25 轄。

26 三、依首開法條裁定如主文。

27 中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
28 民事第七庭 法 官 陳彥君

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 費新臺幣1,000元。

01 中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
02 書記官 吳昭誼