

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度訴字第4126號

聲 請 人

即 原 告 莊翔淵

聲 請 人 莊志勳

相 對 人

即 被 告 昕彤建設開發股份有限公司

法定代理人 劉致錚

相 對 人

即 被 告 品適建築股份有限公司

法定代理人 劉致錚

相 對 人

即 被 告 振宇資產管理股份有限公司

法定代理人 王美雲

共 同

訴訟代理人 楊延壽律師

複 代 理 人 李冠衡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，聲請人聲請移送管轄，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、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條第1項、第2項定有明文。

01 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
02 界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言。又因不動產
03 物權而涉訟者，雖應專屬不動產所在地之法院管轄，然因買
04 賣、贈與或其他關於不動產之債權契約，請求履行時，則屬
05 債法上之關係，而非不動產物權之訟爭，應不在專屬管轄之
06 列（最高法院71年台上字第4722號判決參照）。次按當事人
07 就關於一定法律關係而生之訴訟，得以合意定第一審管轄法
08 院，同法第24條第1項亦有明文。從而，當事人以合意定第
09 一審管轄法院者，如具備上開法定要件，當事人及法院本均
10 應受其拘束；惟按被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言
11 詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院，民事訴訟法第25條
12 亦有明定。

13 二、聲請人莊翔淵起訴主張其向相對人即被告買受坐落新北市○
14 ○區○○○街00號15樓之2房屋（下稱系爭房屋）及基地，
15 於民國110年6月7日簽訂買賣契約（下稱系爭契約）；惟相
16 對人竟未依約交付合於契約之設備、有重大瑕疵、亦未施作
17 隔間等，另拖延點交公設予管理委員會等，而有瑕疵、不完
18 全給付等違約情事，為此本於買賣契約之法律關係，依系爭
19 契約之約定、民法第184條、第359條、第360條、第227條、
20 消費者保護法第4條、第7條、第7條之1、第22條、第25條、
21 第51條請求相對人為給付或賠償等情（本院卷一第343頁、
22 卷二第45頁、第191至192頁）。而觀之系爭契約第13條，固
23 約定以系爭房屋及基地所在地法院為第一審管轄法院（本院
24 卷一第81頁），亦即兩造就系爭契約所涉訴訟，合意以系爭
25 房屋及基地所在地法院即臺灣新北地方法院為第一審管轄法
26 院。然莊翔淵既係依債之關係即系爭契約債務不履行、瑕疵
27 擔保請求權等及依侵權行為、消費者保護法等規定，請求相
28 對人履行契約或負損害賠償責任（其中關於系爭房屋基地遭
29 鄰房占有，而請求損害賠償或清除地上物，亦係本於物之瑕
30 疵及權利瑕疵相關規定為請求，見本院卷二第187頁），自
31 均非屬民事訴訟法第10條第1項所定因不動產物權之訟爭，

01 應不適用專屬管轄之規定；且相對人已先後於本院111年11
02 月4日、112年5月26日準備程序期日，就本件訴訟標的之法律
03 關係為實體上之陳述（本院卷一第139至144頁、第313至3
04 16頁、卷二第187至188頁），而為本案言詞辯論（最高法院
05 93年度台抗字第539號裁定參照），依上開規定，本院即為
06 有管轄權之法院。是聲請人以本件有民事訴訟法第10條第1
07 項之專屬管轄、第24條第1項合意管轄等規定之適用等情為
08 由，聲請將本件移送臺灣新北地方法院，於法尚有未合，應
09 予駁回。

10 三、爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日
12 民事第七庭 審判長 法官 姜悌文

13 法官 郭思妤

14 法官 賴錦華

15 以上正本係照原本作成。

16 本裁定不得聲明不服。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日
18 書記官 周筱祺