臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度重訴字第233號

原　　告　福安工業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李江河

訴訟代理人　林辰彥律師

被　　告　巧展實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李賢清

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院裁定如下：

主　文

本件移送臺灣臺南地方法院。

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，民事訴訟法第28條第1項、第10條第1項分別定有明文。另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98年度台抗字第155號、最高法院86年度台上字第79號裁定意旨參照）。按同一訴訟，數法院有管轄權者，原告得任向其中一法院起訴。又合意管轄於本法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，民事訴訟法第22條及第26條分別定有明文。準此，專屬管轄與合意管轄間，固不生管轄競合而有選擇管轄法院之問題，惟於原告就不同之訴訟標的，對於同一被告為同一聲明而提起重疊合併之訴，或為其他訴之競合（諸如單純、預備、選擇之訴的合併等是），其中一訴訟標的為專屬管轄，他訴訟標的屬於兩造合意管轄之訴訟，究以何者為其管轄法院？得否分由不同法院管轄？民事訴訟法就此原應積極設其規定者，卻未定有規範，乃屬「公開的漏洞（開放的漏洞）」。於此情形，參照該法除於第1條至第31條之3，分就普通審判籍、

特別審判籍、指定管轄、管轄競合、專屬管轄、合意管轄及訴訟移送等設有專節外，復於第二百四十八條前段針對「客觀之訴的合併」，另規定：「對於同一被告之數宗訴訟，除定有專屬管轄者外，得向就其中一訴訟有管轄權之法院合併提起之。」尋繹其規範意旨，均側重於「便利當事人訴訟」之目的，並基於專屬管轄之公益性，為有助於裁判之正確及訴訟之進行，自可透過「個別類推適用」該法第248條前段規定；或「整體類推適用」該法因揭櫫「便利訴訟」之立法趣旨，演繹其所以設管轄法院之基本精神，而得出該法規範之「一般的法律原則」，將此類訴訟事件，本於是項原則，併由專屬管轄法院審理，以填補該法之「公開的漏洞」，進而兼顧兩造之訴訟利益及節省司法資源之公共利益（最高法院102年度台上字第67號裁定意旨參照）。

二、經查：

㈠原告主張兩造於民國110年11月3日經信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）業務員即訴外人葉錕良之仲介，合意由原告以新臺幣（下同）1億6540萬元向被告購買其所有臺南市○區○○段0000號土地及其地上建物即臺南市○○○路0段00號建號廠房全部，並簽立信義房屋買賣斡旋／要約契約（下稱系爭要約契約）。又被告已同意出售，故依系爭要約契約第4項第㈡點約定，自負有簽署買賣契約之義務，且兩造亦已約定於110年11月17日在臺南市○○路0段000號信義房屋代書處簽定如附件（即本院卷第13至35頁契約書樣本）所示約款之正式買賣契約，原告亦已將斡旋金300萬元交予葉錕良，兩造就原告之付款方式亦已指定由被告委託訴外人安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）指定銀行設定履約保證帳戶，由原告按約定期限付清，並由在場代書即訴外人周國珍承辦，然被告並未於約定之110年11月18日前往代書處辦理簽訂正式買賣契約。另依系爭要約契約第四之㈩第1項約定，斡旋金300萬元已成為定金，被告倘不依約履行，原告自得依上開約定請求被告加倍返還作為違約

賠償。或依同條第2項約定，請求賣方以買賣總價款3%，即496萬2,000元之違約賠償。並聲明：1.先位聲明：⑴被告應與原告訂定正式買賣契約，其內容如附件契約書樣本所載，並於原告給付1億6540萬元扣除代償之下開房地以玉山銀行股份有限公司為抵押權人所為設定最高限額4000萬元暨1500萬元抵押債務之餘額同時，將其所有坐落臺南市○區○○段0000號面積1667平方公尺土地全部暨地上建物即①門牌號碼臺南市○○○路0000號即建號3918號1層510.60平方公尺、地下層23.12平方公尺加強磚造廠房全部、②9063建號一層137.15平方公尺、二層137.15平方公尺、三層125.15平方公尺、防空避難室60.41平方公尺、頂樓突出物12.02平方公尺、陽台109.81平方公尺鋼筋混凝土造住商用房屋全部，以買賣為原因辦理所有權移轉登記與原告。⑵被告應於原告代償前揭⑴所示之最高限額抵押債務後之同時，將上開房地點交原告占有使用。⑶上開點交部分，原告願供擔保請准宣告假執行。2.備位聲明：⑴被告應給付原告600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行等語。

㈡查兩造簽立之系爭要約契約第四條第⑼項固有約定因本契約事項所生一切爭議，立約人雙方同意以本院為第一審管轄法院等節（見本院卷第38頁）；然原告於先位聲明請求內容包括被告應依系爭要約契約簽立正式買賣契約，並將約定坐落於臺南市○區○○段0000號土地及其前開地上物全部移轉登記給原告（見本院卷第7頁），自屬因不動產涉訟事件；且揆諸前開說明意旨，其備位之訴亦應併由專屬管轄法院審理，是本件之不動產所在地之法院為臺灣臺南地方法院，應由臺灣臺南地方法院管轄，否則即與專屬管轄之規定不合。茲原告向無管轄權之本院起訴，顯係違誤，爰依職權將本件移送於專屬管轄法院即臺灣臺南地方法院。

四、依首開法條裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

民事第七庭　　法　官　　陳彥君

以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，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　　吳昭誼