

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度訴字第213號

原告 鄭中惠

被告 新光三越百貨股份有限公司

法定代理人 吳東昇

訴訟代理人 陳信宏律師

被告 合泰建築經理股份有限公司

法定代理人 林淑貞

訴訟代理人 連根佑

被告 中柏不動產有限公司

兼法定代理人 劉靜宜

共同訴訟代理人 賴泐儒律師

被告 許志成

訴訟代理人 劉靜宜

上列當事人間請求確認買賣契約不成立等事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣桃園地方法院。

理 由

一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；對於私法人或其他得為

01 訴訟當事人之團體之訴訟，由其主事務所或主營業所所在地
02 之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法
03 院管轄；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域
04 內者，各該住所地之法院俱有管轄權，但依第四條至前條規
05 定有共同管轄法院者，由該法院管轄；訴訟之全部或一部，
06 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
07 管轄法院，民事訴訟法第一條第一項前段、第二條第二項、
08 第十條第二項、第二十條、第二十八條第一項定有明文。

09 二、本件原告起訴主張：

10 (一) 原告於民國一一二年十二月四日經被告中柏不動產有限公
11 司（下稱中柏不動產公司）居間，與被告新光三越百貨股
12 份有限公司（下稱三越百貨公司）訂立不動產買賣契約，
13 約定由原告以新臺幣（下同）九百三十萬元向三越百貨公
14 司買受坐落桃園市○○區○○段○○○○地號、權利範圍
15 一萬分之二九之土地，及其上建號同段第八四二號、門牌
16 號碼桃園市○○區○○路○○號十樓之二房屋及共有部
17 分建號同段第九三一號、權利範圍一萬分之四二建物（下
18 稱本件房屋，與基地持分合稱本件不動產），原告於同日
19 並簽發到期日分別為同年月七日、一一三年三月十五日、
20 均以三越百貨公司為受款人、面額分別為九十三萬元、七
21 百四十四萬元、票據號碼分別為TH○○○○○○○○、○
22 ○○○○○○號、免除作成拒絕證書之本票（下合稱本件
23 本票）交付三越百貨公司以為擔保。同日原告、三越百貨
24 公司並與被告合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經
25 公司）訂立價金履約保證契約，約定將買賣價款交予合泰
26 建經公司信託予台新國際商業銀行，如三越百貨公司未能
27 依約履行，原告經合法程序催告、撤銷或解除契約確定，
28 或取得確定判決或與確定判決同一效力之文書後，合泰建
29 經公司應將已存入履保專戶之買賣價金扣除相關費用後返
30 還原告。原告乃於同年月七日、二十二日、一一三年四月
31 二日給付價款九十三萬元、九十三萬元、七百四十四萬

01 元、共九百三十萬元入指定之履約保證信託財產專戶，並
02 於一一二年十二月八日以前陸續給付中柏不動產公司居間
03 報酬共十七萬九千元。

04 (二) 原告於一一三年二月二十五日勘查本件房屋，發現數處牆
05 面有陳年滲漏水情事，於同年三月五日確認本件房屋有①
06 客浴排水導致客廳漏水及地排管內有異物、②後陽台天花
07 板損傷漏水、③後陽台地排管內有異物、④糞管滲漏之瑕
08 疵，顯不符劉靜宜、許志成代理三越百貨公司出具之不動
09 產現況說明書第九條記載；詎原告以存證信函通知三越百
10 貨公司、中柏不動產公司均未獲置理，原告業以受詐欺為
11 由，於一一三年五月六日委請律師寄發信函撤銷與三越百
12 貨公司就本件不動產訂立不動產買賣契約之意思表示。爰
13 請求確認原告與三越百貨公司間於一一二年十二月四日就
14 本件不動產所訂不動產買賣契約不成立，及依同法第一百
15 七十九條、第一百一十三條、第二百一十三條規定，請求
16 三越百貨公司返還本件本票；依民法第一百七十九條規定
17 請求合泰建經公司返還所受領之價款九百三十萬元；依民
18 法第一百七十九條、第一百八十四條第一項後段、第二
19 項、公司法第二十三條第二項、不動產經紀業管理條例第
20 二十六條第二項規定，請求中柏不動產公司、劉靜宜、許
21 志成連帶給付原告十七萬九千元，及自起訴狀繕本送達翌
22 日起算之法定利息。

23 三、經查：

24 (一) 本件被告三越百貨公司、合泰建經公司均為私法人，主事
25 務所在臺北市信義區、臺北市大安區，均在本院管轄區域
26 內，但被告中柏不動產公司主事務所在高雄市前鎮區，被
27 告劉靜宜住所在高雄市苓雅區，被告許志成住所在高雄市
28 前鎮區，均不在本院管轄區域內，而在臺灣高雄地方法院
29 管轄區域內，是本件屬共同訴訟之被告數人住所不在一法
30 院管轄區域內情形，如有民事訴訟法第四條至十九條規定
31 之共同管轄法院者，應由該法院管轄。

01 (二) 而原告起訴係主張經中柏不動產公司(負責人劉靜宜、許
02 志成)之居間,劉靜宜、許志成並代理三越百貨公司出具
03 不動產現況說明書,而與三越百貨公司就本件不動產訂立
04 不動產買賣契約,並就前述不動產買賣契約與合泰建經公
05 司訂立價金履約保證契約,但本件房屋有瑕疵,經原告以
06 受詐欺為由撤銷訂立不動產買賣契約之意思表示,而請求
07 確認與三越百貨公司間不動產買賣契約不成立並返還擔保
08 履約之本件本票,及請求合泰建經公司返還所受領之價款
09 九百三十萬元,以及請求中柏不動產公司、劉靜宜、許志
10 成連帶給付所受領之居間報酬十七萬九千元,是本件被告
11 均為「因本件不動產之買賣、履約保證、居間」而涉訟,
12 而本件不動產坐落桃園市桃園區,在臺灣桃園地方法院管
13 轄區域內,揆諸首揭法條,本件依民事訴訟法第二十條後
14 段規定,應由共同管轄法院即因不動產涉訟之不動產所在
15 地臺灣桃園地方法院管轄。茲原告向無管轄權之本院起
16 訴,顯係違誤,本院爰將本件訴訟移送於因不動產涉訟之
17 不動產所在地共同管轄法院臺灣桃園地方法院。

18 四、依民事訴訟法第二十八條第一項,裁定如主文。

19 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日

20 民事第四庭 法官 洪文慧

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 費新臺幣1,500元。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日

25 書記官 王緯騏