

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度重訴字第1286號

原告 優昇商用不動產有限公司

法定代理人 葉孺正

被告 李榮坤

上列當事人間請求給付服務費事件，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；前項合意，應以文書證之；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其管轄法院，民事訴訟法第二十四條、第二十八條第一項定有明文。

二、本件原告起訴主張略以：兩造於民國一一四年二月四日訂立不動產銷售委託契約，約定由被告委託原告銷售坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地持分，及其上門牌號碼臺北市內湖區瑞光路五七八、五八〇、五八二、五八四、五八六、五八八號九樓及五八二號九樓之一共七戶房屋，以及地下一、二層、編號五五至七一、一一八號共十八個停車位（下合稱銷售標的），房地委託銷售價格為新臺幣（下同）三億一千九百七十二萬元，車位委託銷售價格為三千九百六十萬元，共三億五千九百三十二萬元，銷售期間自同日起至同年八月三十一日止，原告於買賣成交時，得向被告收取以實際成交價百分之四計算之服務報酬，專任委託期間

01 內，被告如自行出售或另行委託他人仲介，視為原告已完成
02 仲介義務，被告仍應支付委託價百分之四予原告以為違約處
03 罰。詎被告於一一四年五月間將銷售標的以總價三億四千萬
04 元售予訴外人邑錡股份有限公司，違反兩造間不動產銷售委
05 託契約之約定，爰依兩造間不動產銷售委託契約第十一條第
06 二款約定，請求被告給付原告按委託銷售價格（三億五千九
07 百三十二萬元）百分之三計算之違約處罰一千零七十七萬九
08 千六百元，並支付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
09 週年利率百分之五計算之利息。

10 三、經查，本件原告係依兩造間不動產銷售委託契約第十一條請
11 求被告給付違約金，為因兩造間之不動產銷售委託契約涉訟
12 甚明；而兩造間不動產銷售委託契約第十五條「合意管轄法
13 院」約定：「因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地產
14 地之地方法院為第一審管轄法院」（見卷第二三頁），該房
15 地產地即銷售標的位在臺北市內湖區，前已載明，在臺灣士
16 林地方法院管轄區域內；又合意管轄有排他管轄之效力，此
17 復為我國學說及實務所採，茲原告向本院起訴，顯係違誤，
18 爰依職權將本件移送於雙方合意之第一審管轄法院即臺灣士
19 林地方法院。

20 四、依民事訴訟法第二十八條第一項，裁定如主文。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日

22 民事第八庭 法官 洪文慧

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 費新臺幣1,500元。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日

27 書記官 王緯騏