

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度審訴字第1221號

原告 蕭慈禪

被告 鄭元寶

永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

上列當事人間請求解除契約等事件，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，由被告住所地之法院管轄；對於私法人或其他得為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；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權。但依第4條至前條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄；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，民事訴訟法第1條第1項前段、第2條、第10條第2項、第20條、第28條第1項分別定有明文。又按民事訴訟法第10條第2項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104年度臺抗字第538號裁定意旨參照）。

二、經查，本件被告鄭元寶、永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋公司）住所地及主事務所分別位在臺北市南港區及臺北市大安區，有被告永慶房屋公司個人戶籍資料及永慶房屋公司經濟部商工登記資料查詢可稽；原告提起本訴主張其於民國114年5月間委託永慶房屋公司居間仲介向被告鄭元寶以新臺幣（下同）1,558萬元購買坐落臺北市南港區之房屋（下稱系爭房屋），詎兩造於114年7月間完成交屋後，系爭

01 房屋於同年11月間發生廁所天花板崩落情形，原告開洞檢視
02 後，始發現該屋次臥天花板內以經裁切螺絲固定之鋼板覆
03 蓋，此顯係為遮蔽實際屋況之施工行為，且原告另發現同一
04 橫切面包括次臥、廁所、主臥廁所、主臥天花板內均有滲漏
05 水及部分鋼筋外露情形，然被告2人提供之標的物及屋況說
06 明書中竟勾選為無滲漏水，顯與實情不合，是系爭房屋之使
07 用安全、居住品質及市場價值顯逾一般中古屋交易可合理預
08 見之風險範圍，已不合契約約定之品質，被告2人並故意隱
09 匿系爭房屋之上開瑕疵，其等應負瑕疵擔保及違反仲介注意
10 義務責任，原告自得主張減少價金，爰請求被告鄭元寶給付
11 原告195萬元，另請求永慶房屋公司給付原告150萬元等語
12 （見本院卷第11、23至27頁），揆諸上開規定及說明，足見
13 本件係因系爭房屋之不動產買賣涉訟，而系爭房屋坐落於臺
14 北市南港區，有建物登記第一類謄本為憑（見本院卷第31
15 頁），依民事訴訟法第20條但書之規定，自應由此事件之共
16 同特別審判籍管轄法院即臺灣士林地方法院管轄；且原告提
17 出之不動產買賣契約書第9條第4款係約定就「本價金之履約
18 保證涉訟」時，合意由本院為管轄法院（見本院卷第82
19 頁），然原告前開主張與履約保證無涉，本件自無該條款適
20 用之餘地。茲原告向無管轄權之本院起訴，顯係違誤，爰依
21 職權將本件移送於該管轄法院。

22 三、依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

23 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
24 民事第十庭 法 官 姜悌文

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 費新臺幣1,500元。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
29 書記官 林昀潔