

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第588號

抗 告 人 巧展實業股份有限公司

法定代理人 李賢清

上列抗告人因與相對人福安工業股份有限公司間不動產所有權移轉登記等事件，對於中華民國111年3月9日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第233號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文
原裁定廢棄。

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條定有明文。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108年度台抗字第1041號裁定意旨參照）。次按當事人關於由一定法律關係而生之訴訟，得以合意定第一審管轄法院，並應以文書證之；惟於民事訴訟法定有專屬管轄之訴訟，不適用之；民事訴訟法第24條、第26條分別定有明文。是當事人間以書面合意定第一審管轄法院者，當事人及法院均應受其拘束，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍優先適用（最高法院99年度台抗字第110號裁定參照）。再按同一訴訟，數法院有管轄權者，原告得任向其中一法院起訴，民事訴訟法第22條亦定有明文。另管轄權之有無，受訴法院應依職權調查，於調查後認無管轄權者，始得裁定移送於其他管轄法院。

二、本件相對人以抗告人為被告向原法院起訴主張：兩造於民國110年11月3日經信義房屋股份有限公司業務員即第三人葉錕良之仲介，合意由伊以新臺幣（下同）1億6,540萬元向抗告人購買其所有臺南市○區○○段0000地號土地及其上門牌號

碼臺南市○○○路0段00號廠房全部（下稱系爭房地），並簽立信義房屋買賣斡旋／要約契約（下稱系爭要約）。又抗告人已同意出售，故依系爭要約第4條第(二)項約定，自負有簽署買賣契約之義務，嗣兩造約定於110年11月18日於代書處辦理簽定正式買賣契約，詎抗告人並未依約前往。又依系爭要約第4條第(十)項第1款約定，斡旋金300萬元已成為定金，抗告人未依約履行，相對人得依上開約定請求抗告人加倍返還定金作為違約賠償，或依同項第2款約定，抗告人應以買賣總價款3%即496萬2,000元作為違約賠償；另依系爭要約第4條第(九)項約定，兩造同意以原法院為第一審管轄法院等情。並聲明：(一)先位聲明：1.抗告人應與相對人訂定正式買賣契約，其內容如民事起訴狀附件契約書樣本所載，並於相對人給付1億6,540萬元扣除代償系爭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4,000萬元暨1,500萬元抵押債務之餘額同時，將系爭房地以買賣為原因辦理所有權移轉登記與相對人。2.抗告人應於相對人代償前揭1.所示之最高限額抵押債務後之同時，將系爭房地點交相對人占有使用。3.上開點交部分，相對人願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.抗告人應給付相對人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。2.願供擔保請准宣告假執行等語。原法院以相對人先位聲明請求內容包括抗告人將系爭房地移轉登記予相對人，自屬因不動產涉訟事件，備位之訴亦併由專屬管轄法院審理，本件應由系爭房地所在地之法院即臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）管轄，相對人向無管轄權之原法院起訴有違誤為由，依職權將本件移送於臺南地院。抗告人不服，提起抗告前來。

三、抗告意旨略以：依系爭要約第4條第(九)項約定，兩造間有民事訴訟法第24條之管轄合意，且相對人係主張基於之買賣債之關係請求抗告人為系爭房地之移轉登記、交付，非屬不動產之物權爭議、不動產之共有物分割訴訟、不動產之經界爭

01 議訴訟，顯非屬民事訴訟法第10條第1項規定專屬不動產所
02 在地法院管轄之訴訟事件，本件應屬同條第2項規定其他因
03 不動產涉訟者，僅係得由不動產所在地法院管轄，非為專屬
04 管轄，即無民事訴訟法第26條之適用。據此，兩造間既已有
05 合意管轄之約定，依民事訴訟法第24條規定，本件由原法院
06 管轄，原裁定未查而將本件移送臺南地院，適用法規自有不
07 當等語，爰求為廢棄原裁定。

08 四、經查：相對人起訴主張抗告人已同意出售其所有系爭房地予
09 相對人，依兩造間系爭要約約定，雙方即負有簽署正式買賣
10 契約之義務，又兩造間有以原法院為第一審管轄法院之約
11 定，然抗告人未依約履行，故相對人先位請求抗告人應與相
12 對人簽定正式買賣契約，及將系爭房地以買賣為原因為所有
13 權移轉登記並點交予相對人；備位依系爭要約請求抗告人給
14 付違約金等情，有民事起訴狀、契約書樣本、系爭要約契約
15 影本及房屋暨土地登記謄本附地籍圖謄本等可稽（見原法院
16 卷第7至49頁），是以相對人係依系爭要約請求抗告人簽定
17 正式買賣契約、移轉登記系爭房地所有權、點交系爭房地或
18 給付違約金，依首揭說明，僅屬民事訴訟法第10條第2項所
19 規定之「其他因不動產涉訟」，得由不動產所在地之法院管
20 轄，而非屬物權法律關係之不動產涉訟之專屬管轄。又兩造
21 業已於系爭約定第4條第(九)項約定原法院為第一審管轄法
22 院，準此，原法院應有管轄權。因此，原裁定將本件移送於
23 臺南地院，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢
24 棄，為有理由，爰將原裁定廢棄。

25 五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日

27 民事第十七庭

28 審判長法 官 黃雯惠

29 法 官 華奕超

30 法 官 朱慧真

31 正本係照原本作成。

01 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
02 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
03 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日

05 書記官 陳永訓