

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1154號

抗 告 人 時代園邸社區公寓大廈管理委員會

法定代理人 陳郁琦

上列抗告人因與相對人鴻邑建設有限公司間請求移交公設等事件，對於中華民國112年8月9日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1188號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人起訴主張：伊為時代園邸社區（下稱系爭社區）依法成立之管理委員會，相對人為系爭社區建築起造人。相對人未依與系爭社區區分所有權人（下稱系爭區權人）簽立之不動產買賣契約（下稱系爭契約）交付使用執照謄本、竣工、水電、機械設施、消防及管線圖說、設備設施使用維護手冊、廠商資料（下合稱系爭資料）、系爭社區之共用部分及其附屬設施，又拒絕修繕公共設施，系爭區權人乃授權伊代為行使訴訟實施權，依公寓大廈管理條例第57條第1項規定起訴，請求：(一)相對人應交付系爭資料予伊。(二)相對人應將系爭社區共用部分，及其附屬設施交付予伊。另依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求(三)相對人應給付伊新臺幣（下同）168萬0,347元本息等語。經原法院以系爭契約第24條約定，關於契約所生爭議合意由臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）管轄（下稱系爭合意管轄約款），裁定移送於臺中地院。抗告人對之不服提起抗告，理由略以：系爭合意管轄約款係相對人以定型化契約方式預定，對伊有失公平，應可不受該約款之拘束。本件消費關係發生地在桃園市八德區，依消費者保護法（下稱消保法）第47條規定，原法院自有管轄權。又伊訴請交付系爭社區共用部分，及其附屬設

01 施，屬因不動產物權涉訟，應專屬系爭社區所在地之原法院
02 管轄，爰請求廢棄原裁定等語。

03 二、相對人則以：抗告人係以系爭契約為請求權基礎，而非以不
04 動產物權為之，無專屬管轄之適用，又消費關係地管轄不能
05 排除合意管轄，故依系爭合意管轄約款，應由臺中地院管轄
06 等語置辯。並聲明：抗告駁回。

07 三、按訴訟之全部或一部，法院認為無管轄權者，依原告聲請或
08 依職權以裁定移送其管轄法院，民事訴訟法第28條第1項定
09 有明文。又當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由
10 一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。
11 為民事訴訟法第24條所明定。是當事人以合意定第一審管轄
12 法院者，如具備民事訴訟法第24條所定之要件，當事人及法
13 院均應受其拘束，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍而優先
14 適用。

15 四、經查：

16 (一)民事訴訟法第24條所定之合意管轄，如當事人之一造為法人
17 或商人，依其預定用於同類契約之條款而成立，按其情形顯
18 失公平者，他造於為本案之言詞辯論前，得聲請移送於其管
19 轄法院，但兩造均為法人或商人者，不在此限，同法第28條
20 第2項定有明文。矧以上開規定之立法意旨，乃係當事人之
21 一造如為法人或商人，以其預定用於同類契約之合意管轄條
22 款與非法人或商人之一造訂立契約者，締約之他造就此條款
23 多無磋商變更之餘地，為防止合意管轄條款之濫用，保障經
24 濟弱勢當事人之權益，於同法第28條第2項規定上述情形如
25 按其情形顯失公平者，他造於為本案之言詞辯論前，得聲請
26 法院將該訴訟移送於其法定之管轄法院（民事訴訟法第28條
27 第2項立法理由參照）。是以，定型化契約之合意管轄約款
28 倘有顯失公平之情事，始得認當事人不受該合意管轄約款之
29 拘束。

30 (二)觀諸系爭契約第1條約定已賦予買受人即系爭區權人契約審
31 閱期間，且市場上可選擇之建案眾多，系爭區權人非無選擇

01 其他締約對象之機會，卻仍願與相對人簽訂系爭契約，足認
02 系爭區權人就系爭契約之簽訂並非處於弱勢地位。又依現今
03 陸運交通之便捷，應不致生應訴不便而顯失公平之情形。至
04 消費訴訟之管轄，消保法第47條固規定得由消費關係發生地
05 之法院管轄，惟此非專屬管轄，民事訴訟法之合意管轄，仍
06 有其適用，故即便抗告人本件所提為消費訴訟，亦不影響系
07 爭合意管轄約款之效力。抗告人主張伊應不受系爭合意管轄
08 約款之拘束云云，並不可取。

09 (三)因不動產物權而涉訟者，依民事訴訟法第10條第1項規定，
10 雖應專屬不動產所在地之法院管轄，然因買賣、贈與或其他
11 關於不動產之契約，請求履行時，則屬債權法上之關係，而
12 非不動產物權之訟爭，應不在專屬管轄之列。抗告人主張依
13 公寓大廈管理條例第57條第1項規定，請求相對人交付系爭
14 資料、系爭社區共用部分，及其附屬設施。另依民法第227
15 條第1項、第231條第1項規定，請求相對人給付伊168萬0,34
16 7元本息（見原法院(一)卷第27頁至第31頁），均屬債權法上
17 之關係，並非不動產物權之爭訟，自無專屬管轄之適用，則
18 抗告人此部分主張，亦難採憑。

19 (四)綜上所陳，系爭合意管轄約款無顯失公平之情形，且本件不
20 在專屬管轄之列，從而原法院將本件裁定移送至臺中地院，
21 於法並無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無
22 理由，應予駁回。

23 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 112 年 10 月 3 日
25 民事第八庭

26 審判長法 官 邱育佩

27 法 官 林大為

28 法 官 朱美璘

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

02 中 華 民 國 112 年 10 月 3 日

03 書記官 張郁琳