# 臺灣雲林地方法院民事裁定

115年度簡抗字第3號

抗　告　人　亞東不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳頌揚

相　對　人　張心心

000000000000000000

上列當事人間請求給付違約金事件，抗告人對於本院斗六簡易庭民國115年5月5日所為裁定（115年度六簡調字第224號），提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

理　由

一、抗告意旨略以：本件係因不動產買賣契約所生之訴訟，訴訟標的與坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）具有直接關聯，屬不動產物權以外與不動產有關之事項而涉訟，依民事訴訟法第10條第2項規定，本院具有管轄權；又兩造所簽訂之買賣議價委託書（下稱系爭契約）第7條已約定因本契約所生訴訟，同意以不動產所在地之法院為第一審管轄法院，本件契約之不動產係坐落於雲林縣斗南鎮，依上開約定，本院具有第一審管轄權甚明，且依內政部公告之不動產委託銷售契約書範本第15條亦有：「除專屬管轄外，以不動產所在地之法院為第一審管轄法院」內容，而內政部為不動產買賣關係之主管機關，上開範本於不動產交易相關定型化契約具有指標性地位，如逕行認定該條款顯失公平而無效，將使國內現行定型化契約關於管轄法院之約定皆遭動搖，嚴重影響交易安全與法秩序之安定性，亦與私法自治原則有悖；復依民事訴訟法第28條第2項規定，得移送於合意管轄法院以外法院之規定，應以「他造」、「於為本案之言詞辯論前聲請移送」為要件，本件並無此情形，是以原裁定逕行援引上開規定而裁定將本件移轉管轄至

臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院），顯於法不合，為此提起抗告，請求廢棄原裁定。

二、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；第24條之合意管轄，如當事人之一造為法人或商人，依其預定用於同類契約之條款而成立，按其情形顯失公平者，他造於為本案之言詞辯論前，得聲請移送於其管轄法院，但兩造均為法人或商人者，不在此限，民事訴訟法第24條、第28條第2項分別有明文。該民事訴訟法第28條第2項規定既非屬無管轄權而移送管轄之規定，且條文明白規定「他造…得聲請」，則在原告一造為法人或商人之場合，應僅被告有聲請移送之權利，法院不得依職權移送他法院管轄（臺灣高等法院暨所屬法院94度法律座談會民事類提案第22號法律問題研討結論參照）。

三、經查，抗告人起訴主張：相對人於民國114年12月27日就系爭土地委由抗告人與出賣人居間議價事宜，簽訂有系爭契約及確認書，並交付抗告人新臺幣（下同）5萬元斡旋金，嗣經抗告人斡旋成立，惟相對人於系爭土地之買賣契約成立後，於115年4月1日向抗告人表示拒絕履行契約，已構成違反系爭契約之事實，依系爭契約第4條第5項約定，系爭土地之買賣契約解除，保證金由出賣人沒收，依上開確認書約定事項第2條第2項約定，相對人應給付抗告人依實際成交價6%計算之違約金共18萬元（計算式：300萬元×6%＝18萬元）等語。本件雖非因不動產之物權或其分割或經界涉訟，而無民事訴訟法第10條第1項規定專屬管轄之適用，惟仍屬「其他因不動產涉訟」之事件，依同法第10條第2項規定，

自得由系爭土地所在地之本院管轄，原裁定以本件並非民事訴訟法第10條第2項規定適用之對象，尚有違誤。又依兩造所簽訂系爭契約第7條約定：「因本契約而生之消費訴訟，雙方同意以不動產所在地之法院為第一審管轄法院」，本院既為系爭土地之所在地，則依該合意管轄約定，本院就本件訴訟亦有管轄權，且相對人未曾聲請將本件移轉管轄，原審逕依職權將本件裁定移送至橋頭地院，顯於法不合，亦有違誤。綜上，原裁定以相對人住所地設在高雄市仁武區，認本院無管轄權為由，逕依職權將本件裁定移送橋頭地院，容有未洽。抗告人提起本件抗告請求將原裁定廢棄，為有理由，應予准許，爰裁定如主文。

四、據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第495條之1第1項、第492條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

民事第一庭　審判長法　官　蔡碧蓉

法　官　楊昱辰

法　官　廖國勝

以上正本係照原本作成。

本裁定不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　白豐瑋