臺灣士林地方法院民事裁定

110年度重訴字第28號

原　　告　黃月琴
訴訟代理人　林耀泉律師
　　陳貞吟律師
　　李榮林律師
被　　告　合眾建築經理股份有限公司
法定代理人　顏文澤
被　　告　永源建設股份有限公司
法定代理人　常月鏵
被　　告　合作金庫商業銀行股份有限公司
法定代理人　雷仲達

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院裁定如下：

主　文

本件移送臺灣臺北地方法院。

理　由

一、按訴訟之全部或一部，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28條第1項定有明文。又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；同法第24條規定甚明。次按前揭關於合意管轄之規定，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍而予優先適用（最高法院103年度台抗字第917號、99年度台抗字第110號裁定意旨參照）。是關於由一定法律關係而生之民事訴訟，除有專屬管轄外，當事人得以合意定第一審管轄法院。當事人合意訂有管轄法院以後，即應受其拘束，原告須向該法院起訴，被告亦有受該法院審判之義務。又合意管轄依有無排他性而言，固可分為排他的合意管轄與併存的合意管轄，惟當事人既已合意於法定管轄之外另定管轄法院，解釋上應認有排除法定管轄之意，故除另以文書明示法定管轄法院仍有管轄權外，自應認為排他性的合意管轄。

二、經查：

(一)、原告主張伊提供名下土地與被告永源建設股份有限公司（下稱永源公司）於民國104年12月1日簽訂土地合建分售契約書，嗣永源公司向被告合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）貸款興建，並由原告提供名下土地設定抵押權，同年5月11日原告、永源公司、被告合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾建經公司）與合庫銀行簽署不動產信託契約書，是日，永源公司則另與合眾建經公司簽署建築經理業務委任契約書，約定日後興建完成之建物由合眾建經公司以信託方式登記為名義人，原告另於同年月16日將其名下土地信託登記予合庫銀行。上開合建案共興建53戶，其中43戶已辦竣所有權移轉登記予買受人，原告與永源公司於108年3月13日就所餘如附表所示10戶所有權歸屬簽署信託申請暨指示書，其中3戶即附表一所示建物保留作為日後違約責任、找補或應付款項結清等相關給付，餘7戶即附表2所示建物及其所購置停車位暨其坐落基地之應有部分由永源公司將前揭指示書出具予合庫銀行及和眾建經公司，永源公司及合眾建經公司應將附表二所示建物、停車位及坐落基地之信託登記塗銷，並移轉所有權予原告，另合庫銀行應將上開附表二所示建物及停車位暨其坐落基地之信託登記塗銷。爰依不動產信託契約書第4條、第18條第1項、第19條第1項第1款、建築經理業務委任契約書第3條、第11條第2項、第12條第1項第1款、第2款、信託申請暨指示書內容等約定及民法第242條規定提起本件訴訟。

(二)、又前揭不動產信託契約書第24條第1項約定「.....；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約人同意以臺灣臺北地方法院惟第一審管轄法院」（見本院卷第69-1頁）、建築經理業務委任契約書第21條「.....，如因本契約涉訟時，甲（即原告）、乙（即永源公司）、丙（即合眾建經公司）合意以臺灣臺北地方法院惟第一審管轄法院。.....」，據此可知原告與被告間已約定就上開所有權移轉登記等涉訟時，合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，依民事訴訟法第24

條第1項之規定，自應由該地方法院管轄。茲原告向無管轄權之本院起訴，顯係違誤，爰依職權將本件移送管轄法院即臺灣臺北地方法院。

(三)、原告雖主張本件係就如附表二所示建物、停車位暨其坐落基地所示不動產所有權移轉登記等事件，依民事訴訟法第10條規定應由附表二所示建物所在地之法院管轄，故認本院有管轄權云云。惟按因不動產物權而涉訟者，雖應專屬不動產所在地之法院管轄，然因買賣、贈與或其他關於不動產之債權契約，請求履行時，則屬債法上之關係，而非不動產物權之訟爭，應不在專屬管轄之列（最高法院71年台上第4722號裁判意旨參照）。本件原告既主張如附表二所示建物、停車位暨其坐落基地所示不動產移轉登記係因合建及信託法律關係所致，顯係基於債法上之關係而為請求，揆諸前開實務見解，並非不動產物權之訟爭，且原告尚未經登記成為如附表二所示建物、停車位暨其坐落基地所示不動產之所有權人，自亦不得主張所有權之物上請求權，堪認本件確非民事訴訟法第10條第1項專屬管轄之列。至本件依民事訴訟法第10條第2項規定固堪認本院有管轄權，惟兩造已合意由臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，且該合意約定亦未違反專屬管轄規定，依前揭說明應認有排除如被告之主事務所或主營業所所所在地等法定管轄之意，是本件仍應移送臺灣臺北地方法院，併予敘明。

三、爰依法裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　18　　日

民事第一庭　法　官　劉瓊雯

以上正本證明與原本無異。

如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　劉淑慧

附表一

編號	建物部分							土地部分（新北市○○區○○段○○○○○號）		
	建號	門牌號碼 新北市汐止區林森路	購置車位	權利範圍 專用部分	共用部分 車位持份	共用部分 共用持份	共用部分 合計	車位基地持份	建物基地持份	合計
1	5649	35號2樓	B2-10	1/1	1100/100000	1348/100000	2448/100000	2/10000	244/10000	246/10000
2	5650	35號3樓	B2-11	1/1	1100/100000	1332/100000	2432/100000	2/10000	240/10000	242/10000
3	5662	35之2號	B1-40 B1-43	1/1	2200/100000	910/100000	3110/100000	4/10000	162/10000	166/10000

附表二

車編號	建物部分							土地部分（新北市○○區○○段○○○○○號）		
	建號	門牌號碼 新北市汐止區林森路	購置車位	權利範圍 專用部分	共用部分 車位持份	共用部分 共用持份	共用部分 合計	車位基地持份	建物基地持份	合計
1	5648	35號	B1-35 B2-9	1/1	2200/100000	1261/100000	3461/100000	4/10000	225/10000	229/10000
2	5651	35號4樓	B2-12	1/1	1100/100000	1329/100000	2429/100000	2/10000	241/10000	243/10000
3	5692	37號		1/1		446/100000	446/100000		79/10000	79/10000
4	5693	37號2樓之2		1/1		446/100000	446/100000		75/10000	75/10000
5	5694	37號3樓之3		1/1		1449/100000	1449/100000		258/10000	258/10000
6	5699	39號	B2-19	1/1	828/10000	1930/10000	2758/10000	2/10000	117/10000	119/10000
7	5700	39號2樓	B2-20 B2-21	1/1	1656/10000	5586/10000	7242/10000	4/10000	345/10000	349/10000