

臺灣基隆地方法院民事裁定

110年度簡抗字第4號

抗 告 人 林美玲

訴訟代理人 黃浩倫

相 對 人 摩力科廣告有限公司

法定代理人 蔡雅玲

上列當事人間請求給付租金事件，抗告人對於民國110年4月28日本院110年度基簡字第404號裁定提起抗告，本院合議庭裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

壹、本件抗告意旨略以：

一、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（以下簡稱民訴法）第22條定有明文，抗告人即原告於原審業已提出兩造之105年戶外廣告租賃契約書，證明本件為相對人向抗告人承租「基隆市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）外牆及鐵架」之租賃契約（下稱系爭契約）租金給付爭議，非但屬於民訴法第10條第2項規定之「其他因不動產涉訟」事件，更屬民訴法第12條規定之「因契約涉訟」事件而得由本院管轄，理由詳述如下。

二、本件屬民訴法第10條第2項之「其他因不動產涉訟」事件

（一）參最高法院65年度台抗字第162號、101年度台抗字第702號、高雄地方法院94年度簡抗字第17號裁定，民訴法之特別審判籍，係因便利證據調查之公益性而設，自應優先適用，殊無以普通審判籍排斥特別審判籍之理，或如相對人般將

01 「以原就被」原則無限上綱，否則民訴法第3至20條豈非形
02 同虛設，且管轄權之調查既僅在認定管轄權有無之程度範圍
03 內行之，如涉及本案訴訟標的時，則應依原告主張之事實從
04 形式上認定。

05 (二)本件抗告人即原告係主張兩造因「房屋外牆及鐵架之租賃契
06 約涉訟」，依抗證2之105年戶外廣告租賃契約書明載：「茲
07 有甲方（即抗告人）房屋及牆壁願租與乙方（即相對人）製
08 作戶外廣告媒體廣告招牌，經雙方同意議定下列條款，俾共
09 同遵守；租賃標的所在地：基隆市○○區○○路00號2～3F
10 外牆鐵架全部」，已可於形式上認定系爭契約以「房屋及牆
11 壁」、「2～3F外牆鐵架全部」為租賃標的物之「不動產債
12 權契約」，屬於民訴法第10條第2項「其他因不動產涉訟
13 者」，抗告人自得選擇向不動產所在地之法院即本院起訴，
14 本院絕非無管轄權之法院，原裁定未依職權詳查系爭契約之
15 性質屬於不動產租賃，徒以民訴法第2條2項為據，遽認本院
16 無管轄權，稍嫌速斷，且未符民訴法第10條第2項之規定。
17 復參高等法院103年度抗字第1588號裁定，該案件與本件均
18 為因不動產租賃契約涉訟而原告向不動產所在地之法院起
19 訴，高等法院最終認定該事件原法院以該件訴訟應由相對人
20 之住所地法院管轄而移送管轄不合法，並將該事件原裁定廢
21 棄，於本件有參考價值。

22 (三)相對人稱其只承租外牆之「鐵架」而鐵架可拆卸使用於別
23 處，故未附合於房屋云云，顯屬狡辯。蓋抗告人係主張系爭
24 契約之租賃標的包含房屋外牆及鐵架二者，與鐵架是否可卸
25 除、是否附合房屋係屬二事，不可混為一談。實則刊登廣告
26 必會同時使用房屋外牆及鐵架，而相對人締約之初即係看中
27 房屋外牆之黃金位置而締約，可知外牆與鐵架均為系爭契約
28 之租賃標的物，倘認僅承租鐵架而不含房屋外牆之答辯可
29 採，則不啻為：抗告人可任意拆卸或移動鐵架至「基隆市○
30 ○路00號2～3F以外之處所」，只要抗告人交付「鐵架」予
31 相對人，即已符合系爭契約約定之出租人義務，此絕非系爭

01 契約之本旨。

02 (四)另上開規定所稱「其他因不動產涉訟者」是否包含不動產租
03 賃契約之租金請求乙節，相對人雖舉出一則否定說之地方方法
04 院簡易庭裁定，惟查，該裁定為少數見解，反之，至少有近
05 200個裁判肯認不動產給付租金事件屬於「其他因不動產涉
06 訟」，諸如高等法院109年度抗字第1290號裁定，此方為司
07 法實務長期以來之穩定主流見解。

08 三、本件屬民訴法第12條之「因契約涉訟」事件

09 (一)參最高法院98年度台抗字第468號裁定，可知當事人對債務
10 履行地約定之意思表示，以言詞或默示均可為之，且雙務契
11 約中各個債務之各該債務履行地法院，對一切因該契約涉訟
12 者均有管轄權。

13 (二)系爭契約明訂：「租賃標的所在地：基隆市○○區○○路00
14 號2～3F外牆鐵架全部」，此為兩造對出租人應交付租賃標
15 的處所之明文約定，該地即為出租人義務之債務履行地甚
16 明，抗告人無法、相對人也絕不會同意於他處履行，相對人
17 一再空言答辯、無視兩造間契約明文約定、依系爭契約債之
18 本旨及債之性質可決定、社會觀念上必然及雙方交易習慣上
19 及事實上之履行地均為系爭房屋外牆，抗告人向該債務履行
20 地法院即本院提起本訴，完全合法。而實務上雖有見解認為
21 民法第314條「關於法定清償地之規定」不在民訴法第12條
22 之適用範圍，然反面推論民法第314條中其他「非關於法定
23 清償地」之規定，例如得依債之性質或其他情形決定清償地
24 者，可認該清償地即為債務履行地而得適用民訴法第12條之
25 規定，蓋依債之性質可決定清償地、債務履行地者，可認當
26 事人間至少已有約定債務履行地之默示同意。

27 (三)本件抗告人即出租人之主給付義務（包含交付房屋外牆、鐵
28 架供相對人使用、租賃物之保持修繕等義務）之清償地、債
29 務履行地均為基隆市○○區○○路00號，依債之性質無法於
30 其他處所為之，蓋戶外廣告之外牆位置乃至關重要，影響廣
31 告刊登費用、廣告效益及能見度甚至租金甚鉅，系爭契約之

廣告外牆為基隆市最精華之三角窗地段，自國道一號抵達基隆市之所有車輛及乘客第一眼所及就是抗告人之房屋外牆，相對人亦係考量此位置之「吸睛程度極高」而向抗告人承租外牆及鐵架，系爭契約第7條第2項甚至明定「廣告位置如被增建之建築物或其他物遮住視線影響效果時」為終止事由，可見廣告外牆位置之重要性極高，故抗告人無法、相對人也絕不會同意抗告人「於基隆市○○區○○路00號2-3F以外之地點/位置」清償或履行出租人之義務，故依債之性質、兩造約定本件「抗告人履行出租人義務」之債務履行地確為基隆市○○區○○路00號無訛，此為事理之當然，並為原裁定所確認之事實，更為相對人所明知，或至少可認相對人自始即默示同意此節，是抗告人以系爭契約之債務履行地位於本院轄區向本院起訴乃於法有據，亦不違反當事人間預期之意思。

(四)原裁定僅以「兩造並未以契約訂定租金清償地」為由，率認系爭契約之債務履行地非在本院轄區，未慮及本件「抗告人交付租賃物之債務履行地」確實位於本院轄區，已有未洽。況且實務有諸如高等法院101年度抗字第1670號、高雄地方法院93年度雄小調字第408號、桃園地方法院98年度簡抗字第9號裁定、臺中地方法院105年度訴字第2596號判決、皆認以租賃物所在地作為債務履行地合於民訴法第12條之規定，再者，相對人於原審之110年4月19日民事陳報暨聲請移送管轄狀自陳系爭契約之簽約地、相對人交付支票地點均為基隆市○○區○○路00號可認雙方確有以該址作為系爭契約之債務履行地之合意，且相對人每次給付租金之方式也均是將支票以郵件寄送至基隆市○○區○○路00號交由抗告人，可知兩造約定之「租金清償地」亦為同址。

(五)姑不論相對人之租金清償地為何，包含前揭最高法院98年度台抗字第468號裁定在內之實務見解皆認「履行地定有數處或雙務契約當事人所負擔之債務雙方定有互異之債務履行地者，各該履行地之法院亦皆有管轄權」，可知相對人及原裁

01 定之見解均有違誤，過度限縮民訴法第12條之適用，尚不足
02 採。蓋民訴法第12條所定之債務履行地本不以具體個案中債
03 務人所未履行之系爭債務履行地為限，故本件抗告人依租賃
04 契約法律關係所請求者雖為租金給付，但民訴法第12條所定
05 之債務履行地本不以具體個案中債務人所未履行之系爭債務
06 履行地為限，只要租賃契約法律關係中任一債務之債務履行
07 地為本院轄區，抗告人即得依法向本院起訴，因本件之出租
08 人債務履行地為基隆市○○區○○路00號，縱認「租金清償
09 地」不在本院轄區（假設語，抗告人否認之），本件起訴亦
10 完全合法，原裁定誤為移送管轄之裁定已違反民訴法第12條
11 之規定甚明。

12 四、結論

13 本件為坐落於本院轄區之不動產租賃契約之租金給付爭議，
14 且依當事人之約定及債之本旨亦均祇以基隆市○○區○○路
15 00號作為出租人主給付義務以及租金給付之債務履行地，抗
16 告人依法自得向本院起訴。實則以本院為管轄法院不但符合
17 民訴法第10、12及22條等規定及當事人間之預期，更便於本
18 院就近調查證據及有助於訴訟之順利進行。原裁定未予詳
19 察，率認並無管轄權，並裁定將本件移送於臺北地方法院，
20 即有可議。

21 五、基於上述，聲明：原裁定廢棄，抗告費用由相對人負擔。

22 貳、相對人答辯意旨略以：

23 一、本件非民訴法第10條第2項之「其他因不動產涉訟」事件

24 (一)按民法第66條第1項、第811條之規定，並參最高法院63年度
25 第6次民庭庭推總會決議(一)、86年度臺上字第723號、10
26 3年度臺上字第280號判決意旨，所謂定著物，係指非土地之
27 構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移
28 動其所在之物而言，又動產因附合而為不動產之重要成分
29 者，該動產已失其獨立性，所有權消滅，不動產所有權範圍
30 因而及於該動產。此項附合，須其結合依經濟目的、社會一
31 般交易通念及其他客觀狀況而言，具有固定性、繼續性。

01 (二)本件，抗告人起訴係請求相對人給付「被告向原告承租基隆
02 市○○區○○路00號2～3F外牆鐵架全部之租金」，可知被
03 告承租係外牆之「鐵架」用以刊登廣告。而鐵架係動產，並
04 非附著於土地上，因此並非定著物。又係爭鐵架雖係釘於外
05 牆上，惟鐵架並非附合於系爭房屋而為重要成分，蓋鐵架為
06 可拆除之動產，且所謂不動產之重要成分係為，如將動產與
07 不動產分離，該不動產將失其功能及價值，且不能自不動產
08 分開而具有獨立之交易價值之狀況。然，鐵架為可拆卸，且
09 今若將鐵架拆卸後，並未影響系爭房屋之功能及價值，且鐵
10 架亦得拆卸後、再度使用於別的建築物之外牆上，因此鐵架
11 亦並非符合民法第811條附合於系爭房屋上之情形。因此，
12 鐵架並非不動產、亦非附合於不動產上之物，而原告向被告
13 請求係承租該鐵架之租金，自非為其他因不動產涉訟之情
14 況，故抗告人主張應由不動產所在地之法院管轄之規定並無
15 理由。

16 (三)退步言，縱認鐵架為不動產（假設語），然本件係請求給付
17 租金之訴訟，並非「其他因不動產涉訟」之案件，蓋參以臺
18 北地方法院99年度北簡字第15762號、100年度北簡字第1208
19 7號裁定，本件為原告請求給付租金，並非以不動產為標的
20 起訴，亦非常見之關於以不動產為標的物之債權契約涉訟，
21 或因債權及擔保該債權之不動產物權涉訟，故本件並無民訴
22 法第10條第2項之適用。

23 二、本件不適用民訴法第12條之「因契約涉訟」事件之規定

24 (一)本件兩造並未約定以依民訴法第12條規定之債務履行地，因
25 此本院無管轄權，蓋參最高法院高雄分院109年度抗字第59
26 號、花蓮分院86年度抗字第182號、臺北地方法院102年度簡
27 抗字第40號、102年度北簡字第3875號、高雄地方法院92年
28 度訴字第3號，可知民訴法第1條關於管轄，以原就被為原
29 則，特別審判籍為例外。又民訴法之所以就特種原因之債務
30 關係，規定特別之審判籍以管轄之，其目的乃在於使該債務
31 關係所生之紛爭易於起訴，或易於立證，或為最合於實際情

01 事之審判，惟必以當事人有約定債務履行地之意思表示合
02 致，始有該條規定之適用，且民法第314條關於法定清償地
03 之規定，並不在民訴法第12條之適用範圍。然抗告人未盡其
04 舉證責任，證明兩造間有約定債務履行地之意思，僅空言表
05 示社會上觀念必然及交易習慣而得適用「因契約涉訟」之特
06 別審判籍，已悖於民訴法第12條之要件。

07 (二)抗告人稱本件債務履行地為系爭房屋地址係無理由，蓋兩造
08 僅係單純特定租賃物為何、地點在哪裡，並未特別約定上開
09 地址為民訴法第12條之債務履行地、亦無任何以基隆為債務
10 履行地之合意，蓋依兩造簽立之戶外廣告租賃契約書，本件
11 相對人雖係向抗告人承租刊登廣告的鐵架在基隆市○○區○
12 ○路00號2～3樓，惟，參以契約書內容，僅記載「租賃標的
13 所在地：基隆市○○區○○路00號2～3F外牆鐵架全部」，
14 因此，兩造僅就特定租賃物為何及地點在哪裡為約定，並未
15 言及上址為債務履行地，縱然債務履行地雖不以書面或明示
16 為必要，但仍必須當事人間有約定債務履行地之意思，始有
17 該條之適用，就此未見抗告人舉證說明，竟泛言將租賃物所
18 在地稱為債務履行地，並不可採。

19 (三)再者，抗告人請求相對人給付租金，則債務履行地亦非以廣
20 告鐵架地點來判斷債務履行地，而應以租金給付來判斷債務
21 履行地。然縱以給付租金判斷，民法第314條關於法定清償
22 地之規定，並不在民訴法第12條之適用範圍。且退步言之，
23 縱相對人曾於簽約之初第一次於基隆市交付支票予抗告人，
24 然此亦僅能認為相對人以開立支票方式履行給付款項之義務
25 而已，尚難以此事實即認定兩造有約定以「租賃物地點」為
26 「契約履行地」之合意。況相對人將支票給抗告人時，亦不
27 等於債務即以清償，仍待支票兌現之時，付款予抗告人後方
28 為清償，而本件相對人提供之支票之付款地亦非於基隆，而
29 係於臺北市（即聯邦銀行微風分行、松江分行，皆位於臺北
30 市），因此，抗告人更不得以此謂兩造有以租賃物地點為
31 「契約履行地」之合意。

01 (四)此外簽立租賃契約地固然第一次曾在基隆市，惟按契約作成
02 地固可能與契約所生債務履行地為同一處所，惟二者並非同
03 一概念，不容混淆。除抗告人能舉證證明契約作成地即係約
04 定債務履行地外，自不得僅以兩造曾於基隆市簽訂契約，即
05 主張基隆市為兩造間約定之債務履行地。且本件兩造自始未
06 以第一次的簽約地（基隆市）作為債務履行地，而抗告人既
07 未舉證證明簽約地即係兩造間約定之債務履行地，因此抗告
08 人亦不得以簽約地為基隆市而主張本院有管轄權。

09 三、本件應適用民訴法第2條之規定

10 綜上，民事訴訟管轄係以「以原就被」為原則，今本件非民
11 訴法第10條第2項之「其他因不動產涉訟」事件，且亦不適
12 用民訴法第12條之「因契約涉訟」事件之規定，然抗告人而
13 逕以本院為管轄法院實不合法，且如此之行為係為規避以原
14 就被原則，意圖增加相對人應訴之困難，故本件應回歸以原
15 就被原則，聲請人即相對人公司登記住址為：「臺北市○○
16 區○○○路0段000號8樓之23」，而相對人公司之通訊地址
17 為「臺北市○○區○○○路0段000號16樓之12」，因此相對
18 人之主事務所或主營業所所在地均在臺北市中山區，故而本
19 件管轄應以該地之法院管轄，即臺北地方法院為有管轄權，
20 因此聲請人聲請移轉管轄為合法，又抗告人於110年4月28日
21 於本院開庭時，已當庭表示同意將本件移送至臺北地方法院
22 管轄，待本院做出移送管轄之裁定後，抗告人反又提起本件
23 抗告，實前後矛盾、造成司法資源浪費，抗告人應已不具其
24 抗告利益之存在。

25 參、本院之判斷：

26 一、按民事訴訟法第22條規定，同一訴訟，數法院有管轄權者，
27 原告得向其中任一法院起訴。同法第10條第2項規定，其他
28 因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。又按所謂
29 其他因不動產涉訟者，乃指當事人因不動產物權或其分割或
30 經界以外與不動產有關事項涉訟，如因以不動產為標的物之
31 債權契約涉訟是。（最高法院101年度台抗字第702號民事裁

定意旨參照)。

二、本件抗告人係主張兩造因房屋外牆及鐵架之租賃契約涉訟，業據提出兩造所訂戶外廣告租賃契約書明載：「茲有甲方(即抗告人)房屋及牆壁願租與乙方(即相對人)製作戶外廣告媒體廣告招牌，經雙方同意議定下列條款，俾共同遵守；租賃標的所在地：基隆市○○區○○路00號2～3F外牆鐵架全部」，堪信本件乃以「房屋及牆壁」、「2～3F外牆鐵架全部」為租賃標的物之「不動產債權契約」，屬於民訴法第10條第2項「其他因不動產涉訟者」之範圍，系爭房屋所在地為基隆市，本院應有管轄權。相對人辯稱其僅租用鐵架並未使用系爭不動產外牆，顯與上開契約約定不合，要無可採。另抗告人未曾捨棄抗告權，則其依法提出抗告，亦難遽認欠缺抗告利益。原審以其無管轄權為由，裁定移送相對人住所地之臺灣臺北地方法院，容有未洽，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰裁定如主文。

五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 28 日

審判長法官 黃梅淑

法 官 姚貴美

法 官 王翠芬

以上正本係照原本作成。

本件裁定不得抗告。

中 華 民 國 110 年 7 月 28 日

書記官 陳怡君