

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度雄簡字第1871號

原告 華嚴建設有限公司

法定代理人 李春生

訴訟代理人 李慶榮律師

林宜儒律師

被告 張慧慈

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣臺南地方法院。

事實及理由

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項、第12條分別定有明文。次按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，同法第28條第1項亦有明文。

二、經查：

(一)本件原告主張：臺南市○○區○○○段000○000○000地號土地（重測前為港段一小段101、97、95地號，下合稱系爭土地），原為訴外人張凝華所有，張凝華於民國85年間提供系爭土地並出資予原告法定代理人李春生興建地下一層、地上十層之集合式住宅（下稱系爭建物），嗣張凝華出售予伊，並將興建中之系爭建物起造人變更為伊，由伊繼續興建。張凝華並出具土地使用同意書，同意李春生及伊使用系爭土地及系爭建物。而系爭建物原同為張凝華所有，嗣張凝華僅將系爭建物讓予原告，依民法第425條之1規定，應推定在系爭建物使用期限內，雙方存有租賃關係。嗣張凝華於87年間死亡，由被告單獨繼承系爭土地，是上開租賃關係亦由被告繼承。因上開租賃關係存否，涉及伊對系爭土地強制執行之拍賣程序是否享有優先承買權，爰提起本訴請求確認租

01 賃關係存在等語。

02 (二)經查，本件原告既主張請求確認兩造間就系爭土地有租賃關
03 係存在，則被告交付系爭土地予原告使用收益之債務履行地
04 即為系爭土地所在地即臺南市。又原告起訴狀固陳報被告住
05 所地於高雄市前金區，惟被告已於104年1月12日遷出國外，
06 且自101年11月迄今未再入境，有被告個人基本資料查詢結
07 果、入出境資訊查詢作業結果在卷可考（見本院卷第59至63
08 頁），顯見被告在台並無住所。復無證據可證本院就本案有
09 何管轄因素，是依前開規定及說明，本件應由系爭土地所在
10 地或債務履行地即臺灣臺南地方法院管轄，爰依職權將本件
11 移送於該管轄法院。

12 三、依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

13 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
14 高雄簡易庭 法 官 陳安信

15 以上正本係照原本作成

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

18 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
19 書 記 官 林勁丞