

臺灣士林地方法院民事裁定

113年度重訴字第441號

原告 新觀念資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 張采明

被告 民凱建設股份有限公司

兼

法定代理人 黃振峰

被告 黃凱

黃葉蘇

黃崧滌

黃惠玲

上六人共同

訴訟代理人 徐維良律師

上列當事人間請求給付管理費事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣新北地方法院。

理 由

一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；對於私法人之訴訟，由其主事務所或主營業所所在地之法院管轄；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1條第1項、第2條第2項、第28條第1項分別定有明文。次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，固為民事訴訟法第10條第1項、第2項所明定，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年度台上字

第4722號民事判決參照)；又所謂「其他因不動產涉訟」，係指因不動產之物權或其分割或經界訴訟以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言，惟其範圍仍應限於對不動產主張權利或對於不動產之使用、收益或管理有關之訴訟，例如返還或交付不動產之訴、不動產所有權移轉登記之訴，或以不動產為標的物之債權契約涉訟者等，若非對不動產主張權利或對於不動產之使用、收益或管理有關之訴訟，即難認與該條所定「其他因不動產涉訟」之特別審判籍有關，否則恐有過度擴張管轄範圍而有害於被告應訴權利之虞，蓋民事訴訟關於管轄，乃採「以原就被」原則，以保護被告應訴之利益，因此，除法律為謀訴訟程序進行之便利，兼顧原告之利益而另有特別規定外，即應依「以原就被」原則，定其管轄法院。

二、經查：原告本件起訴乃以被告民凱建設股份有限公司（下稱民凱公司）與其締結土地購買委託整合契約書，而委託其代為整合、洽購坐落臺北市○○區○○段○○段000○地號之土地，該契約嗣雖經終止，惟其仍有持續為被告民凱公司為上開土地之整合、洽購行為，因而本於民法關於無因管理準用委任規定之法律關係，請求被告民凱公司及民凱公司之法定代理人暨其董事即其餘被告連帶給付原告委任報酬即開發管理費用。準此，原告本件起訴既係本於民法關於「無因管理」準用委任之規定向被告為給付委任報酬之請求，而民事訴訟法就關於無因管理之請求，並無特別審判籍之規定，且依原告所主張「無因管理」之事實，乃其為被告民凱公司管理「整合、洽購」土地之事務，而非對於被告民凱公司所有土地為管理，是其上開「整合、洽購事務之管理」向被告為給付委任報酬之請求，顯非對於不動產物權之紛爭，亦非對於不動產主張權利或對於不動產之使用、收益或管理有關之訴訟，揆諸前揭規定及說明，本件自非因不動產而涉訟之情形，故無民事訴訟法第10條第1項或第2項之適用，應回歸「以原就被」原則以定其管轄法院。又被告民凱公司設址於

01 新北市永和區，其餘被告之住所地亦分別設於新北市中和
02 區、永和區，此有本院依職權調取公司變更登記表、個人戶
03 籍資料附卷可稽，是依首揭民事訴訟法第1條第1項前段、第
04 2條第2項之規定，本件訴訟自應由臺灣新北地方法院管轄。
05 茲原告向無管轄權之本院起訴，顯係違誤，爰依職權將本件
06 訴訟移送於該管轄法院。

07 三、依首開規定，裁定如主文所示。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
09 民事第五庭 法 官 趙彥強

10 以上正本係照原本作成。

11 對本裁定抗告，須於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納
12 抗告費新臺幣1,500元。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
14 書記官 陳珮彤