# 臺灣臺北地方法院民事裁定

110年度訴字第3164號

原　　告　豪志工程股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　呂火金
原　　告　呂昭慶
000000000000000000
000000000000000000
　　呂昭賢
000000000000000000
000000000000000000
　　呂昭毅
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　孫榮吉
　　施正騏

上列當事人間請求交付款項事件，本院裁定如下：

主　　文

本件移送臺灣屏東地方法院。

理　　由

一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；因關於財產管理有所請求而涉訟者，得由管理地之法院管轄；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權。但依第四條至前條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄，民事訴訟法第一條第一項前段、第十條第二項、第十四條、第二十條定有明文。而民事訴訟法第十條第二項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。

二、本件原告起訴主張：坐落屏東縣○○市○○○段○○段○○○地號土地上，建號同段第八０五、八二六、八二一、八三五、七九九號、門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○○○號、二五號二樓之七、二五號二樓之二、二五號二樓之十六、二五之四五號房屋，分別為原告所有，均屬「復興大樓」之區分所有房屋，民國一０四年十二月間，訴外人主富服裝股份有限公司（下稱主富服裝公司）經被告孫榮吉引介有意承租「復興大樓」一、二樓全部，經「復興大樓」一、二樓全體區分所有權人同意以每月租金新臺幣（下同）七十三萬元出租，並共同委託被告及訴外人邱健太代為出租及管理，被告及邱健太乃於一０五年一月二十九日代表「復興大樓」一、二樓全體區分所有權人，與主富服裝公司簽立房屋租賃契約，約定由主富服裝公司承租「復興大樓」一、二樓全部，租期自同年二月十五日起至一二０年二月十四日止，租金每月七十三萬元，自一０五年六月十五日起開始計付租金，自第四年起每三年調整租金百分之五，租金開立受款人為被告之支票，由被告按每位區分所有權人持分比例計算金額分配予原告等區分所有權人。惟被告竟未依委任契約約定將應分配予原告之租金給付原告，經原告催告後，竟遭被告施正騏明示拒絕，爰依兩造間委任契約關係、民法第五百四十一條第一項規定，或民法第一百七十三條第二項無因管理準用第五百四十一條第一項、民法第一百七十九條不當得利返還規定，請求被告將就出租原告所有房屋所收取之租金各依約定比例給付原告，任一被告給付後，另一被告於其給付範圍內同免責任。

三、經查，被告孫榮吉住所在高雄市○○區○○○路○○○○號，在臺灣高雄地方法院管轄區域內，被告施正騏住所在新北市○○區○○○○○○號，在臺灣士林地方法院管轄區域內，此經本院職權查證屬實，有司法院戶役政連結作業系統查詢單可稽，是本件共同訴訟之被告數人不唯住所不在同一

法院管轄區域內，且均不在本院管轄區域內；而原告起訴係主張渠等就渠等所有、坐落屏東縣○○市○○○段○○段○○○地號土地上，建號同段第八0五、八二六、八二一、八三五、七九九號、門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○○○號、二五號二樓之七、二五號二樓之二、二五號二樓之十六、二五之四五號房屋與被告訂有委任出租管理契約，或遭被告未受委任而出租，無法律上原因受有租金利益，請求被告將所收取之租金按原告區分所有建物比例分配、返還予原告，為因不動產物權或其分割或經界以外，與不動產有關之事項涉訟，且係就管理不動產涉訟，而前開不動產坐落屏東縣屏東市復興路，在臺灣屏東地方法院管轄區域內。

四、綜上，本件被告住所不在一法院之管轄區域內，且均不在本院管轄區域內，原告因與不動產有關之事項涉訟，係就管理不動產涉訟，不動產所在地、財產管理地均在屏東縣屏東市復興路，仍不在本院管轄區域內，揆諸首揭法條，本件依民事訴訟法第二十條後段規定，應由本件涉訟之不動產所在地法院即臺灣屏東地方法院管轄，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於涉訟不動產所在地法院即臺灣屏東地方法院。

五、依民事訴訟法第二十八條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　9　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後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　　8　　月　　9　　日

書記官　顏子薇