臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度訴字第1439號

原　　告　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　李孟璟

　　梁升銘

被　　告　王有倫

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院裁定如下：

主　文

本件移送臺灣士林地方法院。

理　由

一、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；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10條、第28條第 1項分別定有明文。次按當事人如係行使物上請求權，係屬因不動產物權涉訟，應專屬於該不動產所在地之法院管轄（最高法院 74年台上字第280號裁判意旨參照）。另按當事人就關於一定法律關係而生之訴訟，得以合意定第一審管轄法院，惟於民事訴訟法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，此觀民事訴訟法第24條第 1項、第26條自明，故專屬管轄之事件不得以合意定管轄法院。

二、經查，本件原告起訴主張兩造間租賃契約（下稱系爭租約）業已終止，爰依民法第767條第1項前段及中段規定、系爭租約第14條第 2項約定請求被告應將門牌號碼新北市○○區○市○路0段000號15樓之房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告，並依系爭租約第3條第2項約定請求被告給付積欠之租金，暨依民法第 179條規定請求被告按月給付相當於租金之不

當得利。惟原告依民法第 767條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，乃物上請求權之行使，揆諸前開說明，自屬因不動產物權涉訟，依民事訴訟法第10條第1 項規定，應專屬系爭房屋所在地之臺灣士林地方法院管轄。至原告請求被告給付積欠之租金及相當於租金之不當得利部分，係因不動產之其他情事而涉訟，依民事訴訟法第10條第 2項規定，亦得由臺灣士林地方法院合併管轄，且與前述請求返還系爭房屋之專屬管轄部分之原因事實具有關連性，自不宜割裂由不同之法院管轄（最高法院85年度台上字第 296號裁判意旨參照）。另兩造雖於系爭租約第22條第 1項約定，如因系爭租約涉訟時，雙方同意以本院為第一審管轄法院，惟專屬管轄之事件不得以合意定管轄法院，故本院不因而取得管轄權。從而，本件訴訟自應由臺灣士林地方法院管轄，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該管轄法院。

三、依首開法條裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　112　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　葉佳昕