

臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度訴字第3879號

原告 源甦股份有限公司

法定代理人 張永盛

被告 蓬萊神光股份有限公司

法定代理人 陳柏愷

上列當事人間遷讓房屋等事件，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；當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之；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；移送訴訟之裁定確定時，受移送之法院受其羈束，不得以該訴訟更移送於他法院，但專屬於他法院管轄者，不在此限，民事訴訟法第10條第1項、第24條、第28條第1項、第30條分別定有明文。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71年台上字第280號裁判意旨參照）。

二、查本件原告主張門牌號碼新北市○○區○○路000號10樓建物、同號11樓建物所含之編號14停車位，及同路269號地下四層所含編號155、編號156停車位（共一建物、三停車位，下合稱系爭租賃物）為其所有，原告於民國111年9月15日與被告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將系爭租賃物出租予被告，租賃期間二年。因被告積欠租金達2個月以上，經定期催告被告均未置理，原告已依約終止租約，被告

拒不交還，爰依系爭租約、民法第767條第1項前段，及民法第179條規定，請求被告遷讓返還系爭租賃物，並給付積欠租金、所受相當租金之不當得利，暨租賃契約約定之違約金等語。其中本於所有權請求部分，核屬民事訴訟法第10條第1項所稱因不動產物權涉訟之事件，而專屬不動產所在地之法院管轄。另原告併訴請求給付積欠之租金、相當於租金之不當得利，及違約金部分，固非屬專屬管轄事件，惟專屬管轄事件與非專屬管轄事件，如係基於同一原因事實者，仍應併由專屬管轄法院審理，始符專屬管轄之公益性，並兼顧兩造之訴訟利益及節省司法資源之公共利益。再者，兩造系爭租約第16條亦約定以租賃標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院，是本件應由臺灣士林地方法院管轄。從而，本件應專屬臺灣士林地方法院管轄，本院並無管轄權，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 8 月 25 日
民事第七庭 法 官 蔡政哲

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 8 月 25 日
書記官 王緯騏