

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度訴字第1004號

原告 林翠華

訴訟代理人 何恩得律師(法扶律師)

被告 劉建男

上列當事人間返還租賃物等事件，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；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1項、第28條第1項定有明文。又專屬管轄事件與非專屬管轄事件係基於同一原因事實者，自不宜割裂由不同法院管轄此觀最高法院85年度台上字第296 號判決意旨可知。

二、查，本件原告起訴主張其係門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號4樓房屋及頂樓加蓋建物（其中頂樓加蓋為未保存登記建物，上開房屋與建物合稱系爭房屋）所有權人，兩造間訂有租賃契約（下稱系爭租約），租期自民國111年10月1日起至117年年9月30日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元。詎被告未經同意擅自將系爭房屋違約轉租他人，原告依系爭租約第8條、民法第443條第2項規定終止系爭租約。又被告自112年10月起至113年1月31日止計有4個月租金未付，扣除押租金1萬6,000元後，計欠繳租金1萬6,000元，加計被告欠繳水電費7,422元，合計2萬3,422元（原告誤載為1萬9,048元）。另系爭租約終止後，被告繼續使用系爭房屋，每月可獲相當租金及原告代繳水電費之利息，致原告受有上開損害。爰依系爭租約、民法第455條、第767條第1項、第179條規定，訴請被告騰空遷讓返還系爭房屋，並給付積欠租金、代墊水電費及相當於租金之不當得利等語。本件原告起訴狀所列被告住所地雖在本院轄區，惟原告就遷讓房屋部分

既主張以民法第767條第1項之物上請求權為訴訟標的，揆之首揭規定，自係因不動產物權涉訟，應專屬不動產所在地之臺灣士林地方法院管轄。至原告依系爭租約、民法第179條規定請求給付租金、代墊水電費及占用系爭房屋所受相當租金之不當得利部分，依前開說明，因此部分與前開專屬管轄部分既係基於同一原因事實，不宜割裂審理，故亦應由臺灣士林地方法院一併審理。從而，原告誤向本院提起上開訴訟，容有違誤，爰依職權將本件移送於該管轄法院即臺灣士林地方法院。

三、依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 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 113 年 2 月 27 日
書記官 王緯騏