

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度訴字第1526號

原告 威源建設股份有限公司

法定代理人 林宏儒

訴訟代理人 余月娥

被告 玉宜創新科技有限公司

法定代理人 林繼興

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，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其管轄法院；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；移送訴訟之裁定確定時，受移送之法院受其羈束；前項法院，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28條第1項、第10條第1項、第30條分別定有明文。又專屬管轄之事件不得以合意定管轄法院；且專屬於他法院管轄之事件，無管轄權之法院，並不因移轉管轄之裁定而取得管轄權。而原告依民法第767條第1項規定之物上請求權起訴請求塗銷抵押權登記者，乃所有權人行使其排除他人干涉之所有權權能，自係因不動產物權涉訟，依民事訴訟法第10條第1項規定，應專屬該不動產所在地法院管轄。

二、本件原告起訴主張被告於民國110年11月5日承租其所有、坐落在新北市○○區○○路00號11樓之1之房屋（該屋下稱系爭房屋，該租賃契約下稱系爭租約），因被告積欠租金達7月，經原告催告並於112年6月17日終止系爭租約，是被告於

01 系爭租約終止後無權占有系爭房屋，爰依民法第455條前
02 段、第767條第1項前段、土地法第100條第3款及系爭租約約
03 定，請求被告返還系爭房屋並給付原告積欠之租金、管理
04 費、水電費用等語。

05 三、經查：

06 (一)、依原告上開主張，其係以系爭租約終止後，被告無權占有系
07 爭房屋為由，依民法第767條第1項前段、第455條前段之規
08 定請求返還系爭房屋，顯在行使所有權人之所有物返還請求
09 權，自屬因不動產之物權而涉訟，又系爭房屋所在地為新北
10 市新莊區，此有系爭租約及系爭房屋之第二類登記謄本可憑
11 (新北地院重簡字卷第19頁，同院訴字卷第17頁)，依民事
12 訴訟法第10條第1項規定，本件應專屬系爭房屋所在地法院
13 即臺灣新北地方法院（下稱新北地院）管轄，原告向新北地
14 院起訴，於法並無違誤。

15 (二)、雖新北地院前以兩造已於系爭租約第8條約定合意由本院管
16 轄，認宜由本院管轄為由，而將本件移送本院（新北地院訴
17 字卷第163至167頁移轉管轄裁定）。惟原告於起訴狀中已引
18 用民法第767條第1項前段之規定為請求之依據；且經新北地
19 院書記官致電原告訴訟代理人確認本件起訴之法律關係後覆
20 以「系爭租約終止後，被告拒不遷讓、無權占用房屋，爰本
21 於租賃及無權占有之法律關係請求被告遷讓房屋」；該院三
22 重簡易庭於112年9月4日將本件移由該院普通庭審理之簽呈
23 亦載明「原告係本於租賃契約及無權占有之法律關係，請求
24 被告遷讓系爭房屋，其訴訟標的亦非純係民事訴訟法第427
25 條第2項第1款所定因定期租賃所生之爭執爭訟，是本件似應
26 適用通常訴訟程序」，此有民事起訴狀、新北地院公務電話
27 紀錄、同院112年9月4日簽呈可佐（新北地院重簡字卷第11
28 至12、45、47頁），堪認原告已表明除依租賃之法律關係
29 外，併依民法第767條第1項前段為請求，本件自仍應由系爭
30 房屋所在地之新北地院專屬管轄。新北地院將之以裁定移送
31 本院，尚有未合，依民事訴訟法第30第2項但書規定，本院

01 不受該裁定之羈束，應依職權移送於該管轄法院。

02 四、爰裁定如主文。

03 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日
04 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

05 法官 黃鈺純

06 法官 陳冠中

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 費新臺幣1,000元。

10 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
11 書記官 劉則顯