

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1568號

抗 告 人 遠百企業股份有限公司

法定代理人 徐旭東

代 理 人 王詩瑋律師

官翰音律師

上列抗告人因與相對人新竹化工實業股份有限公司間請求返還房屋等事件，對於中華民國112年11月21日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5358號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件抗告意旨略以：相對人新竹化工實業股份有限公司起訴請求伊應騰空返還門牌號碼新竹市○區○道○路0段000號（坐落新竹市○○段0000○號）一層、地下一層及地下二層（坐落新竹市○○段0000○號）建物如起訴狀附圖紅色部分（面積19,359.64平方公尺）及黃色部分（面積1,491.74平方公尺）所示（下稱系爭建物），塗銷坐落新竹市○○段000○000○00000○000地號土地（下稱系爭土地）所設定本金最高限額新臺幣（下同）6億元之抵押權登記（下稱系爭抵押權），係基於兩造間租賃契約、借用契約等債權法律關係所為請求，非因不動產之物權糾葛而涉訟，自非專屬於不動產所在地法院管轄，民事訴訟法第10條第1項所稱因不動產之物權涉訟者，應限於就不動產所有權發生爭執之訴訟，不應擴大解釋包含一切基於不動產之物權發生爭執之訴訟，本件非因房屋所有權歸屬而生爭執，係因租賃關係所生爭議，相對人起訴所為主張及所提證據均為兩造間租賃及借用契約，且兩造主營業所均在原法院轄區，始於租賃契約約定所生爭議以原法院為第一審之管轄法院，基於當事人處分權主

01 義，應尊重兩造便利法庭合意管轄約定，原裁定遽認相對人
02 係本於民法第767條規定為請求權基礎，逕將相對人起訴事
03 件移送臺灣新竹地方法院（下稱新竹地院）管轄，有所違
04 誤，爰提起本件抗告，請求廢棄原裁定等語。

05 二、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
06 地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之
07 法院管轄。訴訟之全部或一部，法院認為無管轄權者，依原
08 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
09 條、第28條第1項定有明文。而所謂因不動產之物權涉訟
10 者，其訴訟標的非僅限於確認物權本體之存否，即本於物權
11 而生之物上請求權亦屬之。所謂其他因不動產涉訟，係指因
12 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
13 項涉訟者而言。次按當事人得以合意定第一審管轄法院。然
14 於本法定有專屬管轄之訴訟，不適用之。民事訴訟法第24條
15 第1項前段、第26條亦有明文。是專屬管轄之訴訟，不得以
16 合意定第一審管轄法院。

17 三、查相對人於原法院起訴主張：兩造間就相對人所有系爭建物
18 於民國90年11月28日簽訂「不動產租賃契約書」，於93年10
19 月9日簽訂「增補不動產租賃契約書」（下合稱系爭租
20 約），於108年間簽訂「場地借用契約書」（下稱系爭借用
21 契約，與系爭租約合稱系爭契約），系爭租約約定租賃期限
22 至111年12月31日止，系爭借用契約約定借用期限與系爭租
23 約到期日同，又為擔保抗告人使用系爭建物權利，系爭租約
24 約定由相對人提供相對人所有系爭建物所坐落系爭土地設定
25 系爭抵押權予抗告人，系爭契約租賃期限已屆期終止，詎抗
26 告人拒不返還，無權占用系爭建物，爰依民法第767第1項前
27 段規定，請求抗告人騰空返還系爭建物，依民法第767第1項
28 中段規定，請求抗告人塗銷系爭抵押權，另依民法第179條
29 規定，請求抗告人按日給付相當於租金之不當得利28萬2,56
30 9元，給付系爭建物之公共管理費餘額117萬4,296元，及按
31 月給付管理費135萬2,803元等情（見原法院卷第7至25

頁）。依相對人起訴主張訴訟標的及原因事實觀之，相對人對抗告人所為應騰空返還系爭建物、塗銷系爭抵押權請求，既依民法第767第1項前段、中段規定，其請求顯係行使系爭建物、系爭土地之所有物返還請求權、除去妨害請求權，自屬因不動產之物權涉訟，則依民事訴訟法第10條第1項規定，應專屬系爭建物、系爭土地所在地之管轄法院即新竹地院管轄。至於相對人其餘依民法第179條規定請求抗告人返還公共管理費餘額、按日給付相當於租金之不當得利、按月給付管理費等非專屬管轄部分，則係本於相對人主張抗告人無權占有系爭建物之原因事實所發生債權債務關係，自屬與系爭建物有關之事項涉訟，則依民事訴訟法第10條第2項規定，得由新竹地院管轄，且此部分請求與前述相對人請求騰空返還系爭建物、塗銷系爭抵押權部分之原因事實具有關連性，不宜割裂由不同之法院管轄（最高法院85年度台上字第296號判決參照），自應一併由新竹地院管轄為妥適。

四、抗告人雖主張相對人係基於兩造間租賃契約、借用契約等債權法律關係所為請求，且兩造主營業所均在原法院轄區，始於租賃契約約定所生爭議以原法院為第一審之管轄法院，基於當事人處分權主義，法院應尊重兩造便利法庭合意管轄之約定云云。然相對人所為請求，顯係屬民事訴訟法第10條所規定本於物權而生之物上請求權及與不動產有關之事項涉訟，且民事訴訟法所規範專屬管轄具有公益性目的考量，故民事訴訟法第26條明文專屬管轄之訴訟，不得以合意定第一審管轄法院，即不許當事人以合意變更之，僅專屬管轄之法院對於該事件有管轄權，是抗告人前述主張，自不足採。原裁定依職權將相對人起訴請求全部移送於新竹地院管轄，自屬依法有據，要無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 3 日
民事第十五庭

審判長法官 陳慧萍

法官 吳若萍

法官 陳杰正

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

書記官 林雅瑩