

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度重訴字第53號

原告 鍾兆易

訴訟代理人 李松翰律師

鄧湘全律師

被告 光輝實業股份有限公司

法定代理人 古淑芳

訴訟代理人 湯其瑋律師

上列當事人間請求核定租金事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣新竹地方法院。

理 由

一、按當事人得就一定之法律關係合意定第一審管轄法院；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，民事訴訟法第24條第1項前段、第28條第1項分別定有明文。次按前揭關於合意管轄之規定，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍而予優先適用（最高法院103年度台抗字第917號、99年度台抗字第110號裁定意旨參照）。又按民法第451條所謂定期租賃契約期滿後變為不定期租賃者，僅將原契約所定租賃期限變更為不定期限而已，至其契約內容並未有所變更而仍繼續有效，此觀於：「視為以不定期限繼續契約」之文義自明（最高法院69年度台上字第492號判決意旨參照）。

二、經查，原告主張兩造於民國113年4月1日簽訂契約書（下稱系爭契約），約定原告將坐落桃園市○○區○○段00地號土地、同段15-1地號土地（權利範圍均為1/4，下合稱系爭土地）租予被告作為資源回收場，租賃期間自113年4月1日起至114年3月31日止，現租賃期間屆至，被告仍繼續就系爭土地為使用收益，兩造間之租賃關係應屬不定期租賃。系爭契

01 約約定之土地租金即每坪新臺幣(下同)100元，與周遭租與  
02 廠房之市場行情落差巨大，原告屢向被告表示調漲租金均未  
03 果，為此依民法第442條、第227條之2第1項規定，請求擇一  
04 判決被告承租系爭土地，自114年2月8日起每月租金應調整  
05 為30萬8,815元等語。

06 三、查系爭契約第10條約定：「甲（即原告）、乙（即被告）雙  
07 方同意因本契約所生之訴訟以新竹地方法院為第一審管轄法  
08 院」（本院114年度壜簡字第1930號卷第32頁），足認兩造  
09 間就系爭契約及因契約有關之爭議已合意定臺灣新竹地方法  
10 院（下稱新竹地院）為第一審管轄法院，復觀諸本件原告起  
11 訴主張之事實，並無涉於專屬管轄規範之法律關係，揆諸前  
12 揭法條規定及說明，上開合意管轄約定得排斥其他審判籍而  
13 優先適用。從而，本件兩造間之上開爭訟自應由新竹地院管  
14 轄，爰依職權將本件移送於該管轄法院。

15 四、依民事訴訟法第28條第1項，裁定如主文。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日  
17 民事第一庭法 官 劉佩宜

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗  
20 告費新台幣1,500元。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日  
22 書記官 黃忠文