

臺灣桃園地方法院民事裁定

108年度壠小字第1914號

原告 徐苡瑄

被告 廖桂權

汎太資產物業管理股份有限公司

法定代理人 陳映誠

訴訟代理人 孫松弘

上列當事人間請求返還押租金事件，本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣屏東地方法院。

理 由

一、按訴訟之全部或一部，法院認無管轄權者，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28條第1項定有明文。次按當事人就關於一定法律關係而生之訴訟，得合意定第一審管轄法院，惟於民事訴訟法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，此觀於民事訴訟法第24條第1項、第26條之規定自明。故除專屬管轄外，因雙方當事人之合意，使本無管轄權之法院因而有管轄權，本有管轄權之法院即喪失管轄權，合意管轄一經約定，原告即應向合意管轄之法院起訴，不得向他法院起訴。從而，當事人以合意定第一審管轄法院者，如具備上開法定要件，當事人及法院均應受其拘束，關於合意管轄之規定，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍而優先適用。

二、查本件原告主張訴外人SMITH MAURICE VALENTINO於民國108年2月27日向被告承租坐落屏東縣○○鄉○○路○○○號4樓之15之F502室（下稱系爭房屋），其擔任SMITH MAURICE VALENTINO之連帶保證人，並簽立房屋租賃契約書，然退租後被告汎太資產物業管理股份有限公司竟以傢具毀損為由而剋扣押租金新臺幣4,420元，爰依租賃契約之約定提起本件訴訟等語。觀諸兩造簽立之租賃契約第10條約定：「本約如有未盡事宜，雙方應本誠信原則，依民法等相關法令辦理，如有涉訟，各方同意以租賃標的所在地之地方法院為第一審

管轄法院。」等節，有上開租賃契約1份在卷可稽，核契約真意顯係以系爭房屋所在地之法院為第一審管轄法院，否兩造無需特別以約款明定爭議處理之法院，是兩造因本件租賃契約所生之訴訟，應由其合意約定之房屋所在地即臺灣屏東地方法院管轄。茲原告向本院起訴，顯係違誤，爰依職權移轉管轄。

三、依首揭法條規定，裁定如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 14 日
中壢簡易庭 法 官 張得莉

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 108 年 10 月 15 日
書記官 林宛瑩