

臺灣高雄地方法院民事裁定

110年度訴字第1409號

原告

即反訴被告 新世代精品商務旅店有限公司

法定代理人 林富田

訴訟代理人 林慶忠

被告

即反訴原告 默砌興業股份有限公司

法定代理人 林國旭

上列當事人間請求給付租金等事件，被告提起反訴，本院裁定如下：

主 文

被告即反訴原告默砌興業股份有限公司之反訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

理 由

一、反訴原告主張：兩造於民國106 年6 月23日就高雄市○○區○○○路00號14樓之1 至之3 之房屋（下稱系爭租賃物）簽訂租賃契約，租期自106 年7 月1 日起至116 年6 月30日止，約定前2 年每月租金為新台幣（下同）36萬元，第3 年起為每月38萬元，爾後固定於合約期間每2 年按月租金再調漲2%給付（下稱系爭租約）。反訴原告並開具每紙38萬元之支票共3紙交由反訴被告作為押租金，並已依約給付至108 年10月31日止之租金，惟反訴被告為遂行其非法終止雙方租賃契約以便取回自行經營，竟於108 年11月15日委由莊美玲

01 律師以律師函非法終止系爭租約，並於108 年11月24日晚間
02 派人占據租賃處之大廳，將反訴原告之房客驅趕，更於108
03 年11月25日陸續將反訴原告之工作人員驅離並自己占有租賃
04 物並強行收取反訴原告房客之租金以及旅宿費用，且自108
05 年11月29日起陸續向反訴原告之承租人收取租金並將租賃處
06 所予以斷電，足證反訴原告租賃系爭租賃物僅至11月29日，
07 僅積欠反訴被告11月份之租金。另反訴原告有積欠反訴被告
08 之管理費、水電費以及自來水費等共計264,102 元部分，應
09 予扣除，因此反訴被告自應返還反訴原告上開押租金488,29
10 8元(計算式：1,140,000-387,600-264,102=488,298元。)
11 為此，爰依民事訴訟法第259、260 條規定，提起反訴等
12 語。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告488,298元，及
13 自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5 %計算之
14 利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

15 二、按反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴
16 訟法第260 條第2 項定有明文。若欠缺反訴之要件，應認為
17 不備起訴要件，依民事訴訟法第249 條第1 項第6 款之規
18 定，應以裁定駁回之。次按關於財產權之訴訟，其標的之金
19 額或價額在50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序。民事
20 訴訟法第427 條第1 項亦有明定。經查，本件反訴被告所提
21 起之本訴係適用民事通常訴訟程序，而反訴原告所提起之反
22 訴，因請求給付之金額低於50萬元，依民事訴訟法第427 條
23 第1 項規定，應適用民事簡易訴訟程序，因之反訴與本訴即
24 非得行同種訴訟程序，自屬欠缺反訴之要件，不得提起反
25 訴。按諸前開說明，本件反訴自屬不備起訴要件，且依其情
26 形又無從命補正，爰依上開規定，以裁定駁回之。

27 三、依民事訴訟法第249 條第1 項第6 款、第95條、第78條，裁
28 定如主文。

29 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日

30 民事第四庭 法 官 徐彩芳

31 以上正本係照原本作成。

01 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，並繳
02 納裁判費新台幣1,000元。

03 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日

04 書 記 官 盧瑞芳