

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

111年度抗字第64號

抗 告 人 君鴻國際酒店股份有限公司

法定代理人 張慶輝

代 理 人 葛光輝律師

馬思評律師

相 對 人 凱德唐股份有限公司

法定代理人 陳玉琴

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於民國110年12月20日臺灣高雄地方法院108年度重訴字第282號所為裁定提起抗告，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、抗告意旨略以：相對人於民國108年3月29日因拍賣而取得原屬抗告人所有之高雄市○○區○○段0000○0000○0000○0000○號建物，但抗告人在拍賣之前，業將上開建物出租予本訴同案被告樂活商旅事業有限公司（下稱樂活公司），樂活公司又將其中如原裁定附表所示建物（下稱系爭建物）轉租予抗告人使用，上開租賃契約對相對人繼續存在。詎相對人以樂活公司積欠租金為由，依民法第440條第1、2項規定催告並終止上開租賃契約後，即認樂活公司與抗告人均無權占有系爭建物，並以函文指示訴外人高雄85大樓管理委員會（下稱85大樓管委會）停止供電予本訴同案被告福勵經營管理顧問有限公司（下稱福勵公司），抗告人因將備料放置在福勵公司冷凍庫內而受有損害，乃反訴請求相對人負侵權行

01 為損害賠償責任。抗告人提起之反訴與相對人之本訴之訴訟
02 標的法律關係具有相同事實前提，即相對人是否合法終止上
03 開租賃契約，二者發生之原因具有主要部分相同之性質，且
04 審判資料有其共通性及關連性，符合民事訴訟法第259條提
05 起反訴之規定，原裁定駁回抗告人之反訴，顯有違誤，爰提
06 起抗告，請求廢棄原裁定等語。

07 二、按反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，
08 不得提起，民事訴訟法第260條第1項定有明文。而民事訴訟
09 法第260條第1項後段所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之
10 法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關
11 係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上
12 或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。
13 換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法
14 律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主
15 張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係
16 發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要
17 部分相同，方可認為兩者間有牽連關係。

18 三、經查：

19 (一)相對人係以其於108年3月29日因拍賣取得原屬抗告人所有之
20 高雄市○○區○○段0000○0000○0000○0000○號建物，但
21 抗告人在拍賣之前，業將上開建物出租予樂活公司，樂活公
22 司又將其中之系爭建物轉租予抗告人使用，上開租賃契約對
23 其繼續存在，但樂活公司嗣後積欠其租金，其乃依民法第44
24 0條第1、2項規定，經催告後仍未給付，而於108年7月11日
25 終止上開租賃契約，樂活公司已無權占用系爭建物，抗告人
26 亦無權占用系爭建物迄今，因而依民法第767條第1項前段、
27 第179條規定，起訴請求抗告人騰空返還系爭建物，並自108
28 年7月12日起至返還系爭建物之日止，按月給付新台幣（下
29 同）8萬元之相當於租金之不當得利。抗告人則以其於相對
30 人拍定後，即將經營飯店所需備料移至福勵公司之冷凍庫內
31 保存，相對人竟人於108年7月16日發函予85大樓管委會，表

01 示與抗告人或其他第三人無租賃關係，凡有逾2期未繳納大
02 樓室內及公共區域水電、空調費並經通知未於期限內繳納
03 者，應停止供應水電、空調，85大樓管委會隨即於同年8月2
04 0日以積欠水電費為由，通知抗告人將於翌日停止供應水
05 電、空調，並於翌日停止供電予福勵公司，造成抗告人存放
06 在上開冷凍庫之備料報廢，受有4,695,519元之損害，應由
07 相對人負損害賠償責任為由，依民法第184條第1項前段、第
08 185條第1項規定，反訴請求相對人給付4,695,519元及法定
09 遲延利息。

10 (二)依兩造上開起訴內容，相對人之本訴訴訟標的及攻擊防禦方
11 法涉及相對人是否已合法終止租賃契約、有無請求返還系爭
12 建物之權利暨抗告人是否占有系爭建物而受有不當得利等事
13 項之調查及認定，抗告人之反訴訴訟標的則為侵權行為損害
14 賠償請求權，攻擊防禦方法乃涉及相對人是否有侵權行為及
15 抗告人受損害數額等事項之調查及認定，二者顯非基於同一
16 法律關係發生。又相對人係以兩造間契約於108年7月11日終
17 止為由而請求返還租賃物及繼續占用所生相當於租金之不當
18 得利，抗告人則係以相對人於其主張之終止契約日後之108
19 年7月16日，發文予85大樓管委會，要求85大樓管委會依照
20 大樓住戶規約第12條之1規定就福勵公司承租範圍予以停止
21 供應水電、空調，85大樓管委會即配合相對人，於108年8月
22 21日逕予斷水斷電，致抗告人之權利受損，有相對人108年7
23 月16日凱德字海總管字第108009號函在卷可稽（原審卷四第
24 411頁），亦顯見本訴及反訴標的之法律關係發生之原因全
25 然不同，審判資料並無共通性或牽連性。抗告人主張本訴及
26 反訴之訴訟標的法律關係發生原因之主要部分均為租約是否
27 經合法終止，審判資料有共通性及牽連性云云，委無足採。
28 況相對人之本訴於108年7月24日即提起，有起訴狀可稽，抗
29 告人迄至110年7月1日始提起反訴，有民事反訴起訴狀可參
30 （原審卷四第403頁），顯意圖延滯訴訟，亦難准許。

31 (三)從而，原裁定以抗告人提起反訴，與民事訴訟法第260條規

01 定不符為由，依同法第249條第1項第6款規定，裁定駁回抗
02 告人之反訴，於法並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求
03 予廢棄，為無理由，應予駁回。

04 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日

06 民事第六庭

07 審判長法 官 魏式璧

08 法 官 賴文姍

09 法 官 黃悅璇

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造
12 當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為
13 抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。
14 如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

15 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日

16 書記官 黃楠婷

17 附註：

18 再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告
19 人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
20 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

21 再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起
22 再抗告或委任時釋明之。