

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度上易字第18號

反訴原告 李文廣（即古羽岑之承當訴訟人）

被上訴人即

反訴被告 松益發建設股份有限公司

法定代理人 蔡秀藝

反訴被告 解雲松

共 同

訴訟代理人 姜智揚律師

上列被上訴人松益發建設股份有限公司與上訴人古羽岑間請求領取履約保證金事件，上訴人古羽岑對於中華民國113年12月27日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第511號第一審判決提起上訴，並提起反訴，李文廣就反訴部分經許可承當訴訟，本院就反訴部分裁定如下：

主 文

反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

理 由

一、反訴原告主張：

(一)古羽岑於民國110年10月15日至微笑世界建案（下稱系爭建案）代銷中心賞屋及議價時，與反訴被告松益發建設股份有限公司（下稱松益發公司）簽訂房屋買賣預約單（下稱系爭紅單），約定以總價新台幣（下同）750萬元（含車位總價145萬元）訂購戶別15棟A6樓預售屋及編號23號停車位，古羽岑嗣於110年11月7日與松益發公司簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭契約），並與反訴被告解雲松簽訂土地預定買賣合約書，約定以總價750萬元購買上開房屋、車位及坐落土地持分面積18.01平方公尺。惟松益發公司擅將系爭契約所載車位價格變造為95萬元，並於內政部實價登錄網站登載錯

01 誤價格且拒絕更正，已違反消費者保護法第22條及公平交易
02 法第21條第1項、第25條之保護他人法律，若車位價格僅95
03 萬元，古羽岑卻支付145萬元，爰依民法第184條、第179
04 條、第177條、第188條規定請求返還車位差價50萬元。另反
05 訴被告違反系爭契約第12條、第14條、第15條、第16條約
06 定，遲延交屋及辦理移轉登記，分別逾期53日、234日，應
07 依民法第231條規定給付遲延利息共149,240元。此外，反訴
08 被告違反系爭契約第2條約定，古羽岑已依民法第224、22
09 7、226、231、233條規定解除契約，爰依系爭契約第25條第
10 3項約定及民法第259條規定，請求反訴被告返還已付價金10
11 4萬元及給付違約金104萬元等語。

12 (二)反訴聲明：(一)反訴被告應連帶返還反訴原告104萬元，
13 及自112年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
14 息，並由高雄銀行股份有限公司九如分行履約保證專戶(戶
15 名：高雄銀行備償專戶—松益發建設有限公司、帳號0000-0
16 000-0000-00)之款項支付；(二)反訴被告應連帶賠償反
17 訴原告違約金104萬元，及自112年11月16日起至清償日止，
18 按週年利率5%計算之利息；(三)反訴被告應連帶返還反
19 訴原告溢收車位差額50萬元，及自112年11月16日起至清償
20 日止，按週年利率5%計算之利息；(四)反訴被告應連帶
21 返還反訴原告149,240元，及其中本金27,560元部分自111年
22 8月22日起，其餘本金121,680元自112年3月22日起，均至清
23 償日止，按週年利率5%計算之利息(見本院卷二第96
24 頁)。

25 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
26 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。民事訴訟法第25
27 9條定有明文。次按反訴制度係為使被告對於原告之訴得與
28 原告對於被告之訴，合併其程序，藉以節時省費，並防止裁
29 判之牴觸而設，故對於原告提起反訴，僅被告始得為之；且
30 除就訴訟標的與本訴原告必須合一確定之人，而得對之提起
31 反訴外，反訴之當事人須與本訴之當事人相同，祇易其原被

01 之地位而已，否則，即與反訴之要件不合（最高法院97年度
02 台抗字第401號裁定意旨參照）。又按所謂訴訟標的必須合
03 一確定，係指依法律之規定必須數人一同被訴，否則當事人
04 之適格即有欠缺者而言。連帶債務之債權人，依民法第273
05 條第1項規定，既得對於債務人中之一人或數人或其全體，
06 同時或先後請求全部或一部之給付，於其對於債務人中之一
07 人或數人提起訴訟時，自不生其訴訟標的對於其他連帶債務
08 人必須合一確定之問題（最高法院93年度台聲字第376號裁
09 定意旨參照）。

10 三、另按第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但有下列
11 各款情形之一者，不在此限：(一)於某法律關係之成立與否有
12 爭執，而本訴裁判應以該法律關係為據，並請求確定其關係
13 者。(二)就同一訴訟標的有提起反訴之利益者。(三)就主張抵銷
14 之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利益者。民事訴訟法第
15 446條第2項另有明文。又第446條第2項但書第1款係指提起
16 中間確認之訴；第2款係指訴訟標的同一，且不延滯訴訟及
17 妨害他造之防禦，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟
18 有利之情形（最高法院92年度台抗字第649號裁定可參）；
19 第3款則指當事人於第二審主張抵銷而尚有餘額，就其餘額
20 部分有提起反訴之利益者而言（最高法院112年度台抗字第7
21 27號裁定參照）。

22 四、經查：

23 (一)反訴被告表明不同意提起反訴（見本院卷二第184頁），且
24 解雲松並非本訴之原告，反訴原告以解雲松為被告提起反
25 訴，即需解雲松係就訴訟標的必須合一確定之人，始符合反
26 訴要件。反訴原告雖主張解雲松應依前揭規定或系爭契約約
27 定與松益發公司負連帶給付責任，但依前揭規定及說明，解
28 雲松縱與松益發公司對反訴原告負連帶債務，亦非就反訴之
29 訴訟標的須合一確定之人，非適格之反訴被告，故反訴原告
30 對解雲松所提反訴，自不合法。

31 (二)松益發公司之本訴係主張古羽岑未依系爭契約給付第12期完

01 稅款，經催告仍不給付而屬給付遲延，其依系爭契約第25條
02 第4項約定主張解除契約及請求判令古羽岑給付違約金104萬
03 元本息等語，故本訴之訴訟標的法律關係乃系爭契約第25條
04 第4項約定之違約金請求權。依反訴原告主張之前揭原因事
05 實、請求權基礎及聲明，並非提起中間確認之訴，且所主張
06 實體法上法律關係均與本訴不同，反訴與本訴訴訟標的顯非
07 同一，均與民事訴訟法第446條第2項但書第1、2款要件不
08 合。另反訴原告就反訴聲明第3、4項主張之債權雖於本訴為
09 抵銷抗辯，但業經本院認其於本訴主張之抵銷不生效力，無
10 因抵銷而尚有餘額可言，亦與民事訴訟法第446條第2項但書
11 第3款要件不符。

12 (三)從而，依上開規定及說明，反訴原告於本院提起反訴，於法
13 不合，應予駁回。

14 五、據上論結，本件反訴為不合法，裁定如主文。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日
16 民事第六庭 審判長法官 郭宜芳
17 法官 黃悅璇
18 法官 徐彩芳

19 以上正本證明與原本無異。

20 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀（須按他造當
21 事人之人數附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,500元。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 18 日
23 書記官 陳雅芳