臺灣苗栗地方法院民事裁定

115年度訴字第277號

反訴原告即
被　　告　徐麗雲
　　林文傑
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　林堃全
反訴原告即
被　　告　楊君國
反訴被告即
原　　告　潤晟建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉雙安
原　　告　葉長青
共　　同
訴訟代理人　張智宏律師

上列當事人間請求履行契約事件，被告提起反訴，本院裁定如下：

主　文

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

理　由

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之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，

兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。是若反訴標的與本訴之標的及其防禦方法不具上述之「相牽連」關係者，自不備反訴之要件，依民事訴訟法第249條第1項第6款規定，法院應以裁定駁回該反訴。

二、反訴原告主張：兩造於民國105年9月5日簽立如附表所示買賣契約（下稱買賣契約），反訴被告建造附表所示房屋（下稱系爭房屋時，未依建築法第56條之規定及程序辦理取得主管機關之同意建築房屋放樣，造成房地不合一，致系爭房屋有占用他人土地及房屋坐落土地現況與地籍圖不符，反訴被告因而有偽造文書、違反建築法第56條相關規定而違反買賣契約第10條、第12條第2、3項約定及消費法保護法第11條之1規定，依買賣契約第10條、第11條第2項、第12條第2、3項約定反訴被告應按房地買賣總價15%支付違約金（買賣價額x15%x年利率5%*118月期間）及精神損害賠償金20萬元等語。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告徐麗雲違約金1,882,600元及買賣契約訂立即105年9月5日起至償還時即115年7月4日止按週年利率5%計算之利息，及精神損害償金20萬元。㈡反訴被告應給付反訴原告林文傑違約金1,886,363元及買賣契約訂立即105年9月5日起至償還時即115年7月4日止按週年利率5%計算之利息，及精神損害償金20萬元。㈢反訴被告應給付反訴原告楊君國違約金1,873,650元及買賣契約訂立即105年9月5日起至償還時即115年7月4日止按週年利率5%計算之利息，及精神損害償金20萬元。

三、經查，反訴被告前對反訴原告提起本訴，係主張兩造就附表所示房地（下稱系爭房地）除簽立買賣契約外，另於105年間分別就非屬買賣契約標的之苗栗縣○○鄉○○段○○段○○○○段○00000○000000地號土地（下稱系爭土地）簽立協議書（下稱協議書），依協議書第3條約定「甲方（即反訴原告）取得同地段295-3、295-11等2筆地號土地所有權應有部分後，應保持同地段295-3、295-11等2筆地號土地原設計車道之原貌，除不得將該車道任意區隔阻礙致妨礙通行

外，並應無條件同意供乙方（即反訴被告）日後新建案通行使用，若乙方新建案之申請文件需甲方用印時甲方應無條件配合用印不得推諉，若有違反致造成乙方受有損害時，甲方應負賠償責任」等內容，嗣反訴被告因在同段295、295-12等地號土地興建新建案建物（下稱系爭新建案），系爭新建案為通行系爭土地需反訴原告依協議書約定出具土地使用權同意書，反訴原告經反訴被告通知後迄未提出系爭土地之土地使用權同意書，致反訴被告受有損害而依協議書第3、5條約定請求反訴原告給付反訴被告111萬元，此有反訴被告之起訴狀存卷可參（見本院卷第13至19頁），堪認本訴之標的、法律關係為反訴被告得否基於系爭土地之「協議書之法律關係」請求反訴原告賠償損害共計111萬元，此核與反訴之標的、爭點為反訴被告是否因系爭房地未依建築法第56條之規定及程序建造、放樣致生房地不一之瑕疵致違反系爭房地之買賣契約而應依買賣契約買賣契約第10條、第11條第2項、第12條第2、3項約定給付違約金及精神損害償金乙情，兩者之基礎事實及法律關係顯非同一，且本訴標的之反訴原告有無違反協議書乙節，與反訴標的之反訴被告依買賣契約所給付之系爭房地是否具有違反建築法第56條之瑕疵而應依買賣契約給付違約金、精神損害償金情事，兩者在法律上或事實上尚無關連，而須各別進行審理，審理資料並無任何共通性或牽連性，難認反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有何相牽連之處，揆諸首開規定及說明，反訴原告所提起之反訴，與民事訴訟法第260條第1項規定之反訴要件不符，不應准許，應予駁回。

四、依第249條第1項第6款、第95條、第85條第1項前段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　24　　日

民事第一庭　法　官　賴映岑

以上正本係照原本作成。

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

告費新臺幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　24　　日

書記官　趙千淳

附表：

編號	買方	賣方	買賣標的（苗栗縣頭屋鄉頭屋段一小段）	買賣價金（新臺幣）
1	徐麗雲	潤晟建設有限公司	403建號建物即門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○路00○00號(B6)房屋	356萬元
		葉長青	295-17地號土地	396萬元
2	林文傑	潤晟建設有限公司	404建號建物即門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○路00○00號(B7)房屋	356萬元
		葉長青	295-16地號土地	395萬元
3	楊君國	潤晟建設有限公司	門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○路00○00號(B8)房屋	370萬元
		葉長青	295-15地號土地	378萬元