臺灣新北地方法院民事裁定

111年度簡抗字第53號

抗　告　人　上一國際光電股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　施梅櫻

相　對　人　嘉陞興業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林寶珠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於中華民國111年10月31日本院三重簡易庭106年度重簡字第361號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

理　由

一、抗告意旨略以：兩造合意簽署之廠房租賃契約書（下稱系爭租約）第6條約定「因廠房內之建物結構、原有設備及承租範圍內之公共設施，由甲方(即相對人)負責修繕」，惟相對人於系爭租約生效前，已於租賃標的內圍地約20坪左右，於系爭租約生效後又未善盡出租人之交付義務與將之迅速回復原狀之修繕義務，直至民國110年04月26日始雇工拆除，益徵相對人於伊承租廠房內佔地約20坪乙事係屬無法律上原因，伊請求除去侵害，於法有據。豈料，相對人於上揭拆除侵害物之工程施作結束後，竟未將進出廠區大門遙控器交予伊，與系爭租約約定顯有齟齬，相對人顯有無權占有與侵權事實，伊發函請求相對人履約，均未獲置理。系爭租約第10條第4項約定「產險：廠房及原有設備（甲方，含建物火險及第三責任險）」，惟相對人拒不履約，為維伊財產與其從屬員工之生命安全，伊迭次催告相對人均置若罔聞。相對人拒未交付租賃標的物大門鑰匙，亦未於租賃標的物斷電時及時回復供電，伊催告多日方始維修，妨害承租人之使用與收益事實明確，其亦未履行代收信件之約定，伊為此發函要求

相對人履約，相對人迄今仍拒不履行。再者，伊於110年8月9日函請相對人補寄自110年5月以來之發票，相對人僅補寄至110年7月份發票即無下文。據上可知，本訴標的之租金給付請求權與反訴之履行抗辯權，具有審判資料之共通性，兩者應具有牽連關係。退萬步言，倘反訴標的有誤，依民事訴訟法第199之1條規定，原審法官怠於行使闡明義務，與法院接近性、訴訟紛爭解決一次性顯有違背，原裁定顯有疏漏未盡之處。爰提起抗告，請求將原裁定廢棄等語。

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。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條定有明文。此所稱之「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。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院110年度台抗字第407號裁定意旨參照）。

三、經查，相對人係以其與抗告人於109年9月29日簽立系爭租約，約定由相對人將門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00弄0號、5號房屋（即倉儲用途之廠房，下稱系爭房屋）出租給抗告人(按相對人為二房東)，租期2年，自109年10月26日起至111年10月25日止，每月租金為新臺幣（下同）73,500元（含營業稅），因抗告人自110年4月26日起即未依約給付租金並持續占用系爭房屋，提起本訴終止系爭租約，並依民法第767條、第179條規定，請求抗告人騰空遷讓返還系

爭房屋、給付積欠之租金與返還至遷讓系爭房屋之日止相當於租金之不當得利；抗告人則於本訴中行使同時履行抗辯認相對人未依約交付進出系爭房屋大門鑰匙，且將系爭房屋後段中約20坪空間圍占，迄至110年4月26日始拆除，復未將進出該空間之大門遙控器交付抗告人，至110年5月6日始交付系爭房屋大門鑰匙及該空間之大門遙控器，且詐欺抗告人簽立系爭租約，致抗告人受有搬遷廠房費500萬元、新廠房租金168萬元、受詐欺誤給付租金460,100元、水電費6,000元之損害（見原法院卷第145、156、355-356頁），反訴主張撤銷受詐欺而簽立之系爭租約，依不當得利之法律關係，請求相對人返還抗告人已給付之租金及水電費共計466,100元，並依侵權行為之法律關係，請求相對人賠償搬遷廠房費500萬元、另覓新廠所耗租金168萬元（見原法院卷第155-169頁），足見兩造間本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，均係由同一系爭租約所生之糾紛，抗告人所提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，其主要部分相同，兩者間有牽連關係，且兩造於本訴提出之證據資料，於反訴中復可加以援用，難認抗告人係意圖延滯訴訟而提起反訴，並得行同種之訴訟程序，則依上列說明，抗告人自得提起反訴。是原裁定以難認反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法具牽連關係，抗告人所提反訴不備法定要件，因而駁回抗告人之訴及假執行之聲請，即有未合。至原法院審判長是否應就抗告人所提反訴之訴訟標的是否有誤部分向抗告人闡明，核屬抗告人合法提起反訴後實體審理之問題，要與抗告人所提反訴是否合於反訴相關規定無涉。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由。爰將原裁定廢棄，發回由原法院更為適當處理。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　30　　日

民事第三庭　　審判長法　官　饒金鳳

法　官　劉以全

法　官　楊千儀

正本係照原本作成。

如不服本裁定，僅得於收受本裁定正本送達後10日內，以適用法規顯有錯誤為理由，向本院提出再抗告狀並委任律師為代理人（須按對造人數添具繕本及繳納再抗告裁判費新臺幣1,000元）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　3　　日

書記官　劉雅文