

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度訴字第2364號

反訴原告

即被告 上一國際光電股份有限公司

法定代理人 施梅櫻

訴訟代理人 謝銘仁

反訴被告

即原告 東成德記實業股份有限公司

法定代理人 薛樹華

訴訟代理人 林佳穎律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，被告提起反訴，本院裁定如下：
下：

主 文

反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

理 由

一、按反訴之標的，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，或反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第260條第1項、第2項分別定有明文。又所稱「相牽連」者，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。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律關係，與為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，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，方可認為兩者間有牽連關係。是若反訴標的與本訴之標的及其防禦方法不具牽連關係者，自不合於前揭規定，依民事訴訟

01 法第249條第1項第6款規定，法院應以裁定駁回反訴。

02 二、經查，本訴係原告即反訴被告東成德記實業股份有限公司

03 (下稱東成公司)主張門牌號碼新北市○○區○○路0段00
04 巷00弄0號1樓房屋為其所有，原出租予第三人嘉陞興業有限
05 公司(下稱嘉陞公司)，嘉陞公司再將該房屋其中如附圖
06 A、B所示部分(下稱系爭房屋)，再轉租予被告即反訴原告
07 上一國際光電股份有限公司(下稱上一公司)，其租期至民
08 國111年10月25日屆至，上一公司未經東成公司同意，自111
09 年10月26日起無權占用，妨害東成公司對於系爭房屋所有權
10 行使之圓滿性，爰依民法第767條第1項規定，請求上一公司
11 返還系爭房屋，並遷出其於該址之營業登記，併請求相當於
12 租金之不當得利等語。上一公司則提出答辯暨反訴狀(見本
13 院卷一第89頁至第97頁)，主張前於109年9月29日向嘉陞公
14 司承租系爭房屋，租期至114年9月28日到期，在此期限之
15 前，依據「占有連鎖」之原理，上一公司占有系爭房屋有正
16 當權源，再基於債之相對性原則，應由東成公司向嘉陞公司
17 請求，方為當事人適格，故先位之訴聲明請求「確認上一國
18 際光電股份有限公司與嘉陞興業有限公司之間租賃契約存續
19 中」；又東成公司與嘉陞公司之租約應於111年4月30日到
20 期，東成公司於本訴民事起訴狀卻記載「民國111年10月25
21 日」到期，若租約為真，嘉陞公司於111年10月25日前占有
22 系爭房屋係具有法律上正當權源，東成公司豈能收回系爭房
23 屋？東成公司竟在本院111年度重簡字第361號嘉陞公司與上
24 一公司間請求遷讓房屋之訴中，提供虛偽不實之證據，顯示
25 東成公司與嘉陞公司間就系爭房屋根本無租賃契約關係存
26 在，其惡性重大，戕害上一公司「適足居住權」，故備位之
27 訴聲明請求「東成德記實業股份有限公司與嘉陞興業有限公
28 司於民國110年5月12日簽訂之房屋租賃契約，係通謀虛偽無
29 效」等語。

30 三、查本件東成公司本訴之訴訟標的係基於民法第767條第1項所
31 有物返還及除去妨害請求權之法律關係，請求上一公司返還

01 系爭房屋，而上一公司於113年5月23日提起反訴之先、備位
02 聲明請求確認上一公司與嘉陞公司間之租賃契約存續中、確
03 認東成公司與嘉陞公司間所簽訂之房屋租賃契約，係通謀虛
04 偽無效，本訴訴訟標的法律關係為物權關係，係對世效權
05 利，反訴訴訟標的之法律關係為相對效權利，東成公司對上
06 一公司主張所有物返還請求權，與上一公司與嘉陞公司間之
07 租賃契約關係，並無審判資料之共通性與牽連性，況上一公
08 司反訴先位聲明請求部分，於上一公司提起反訴前，業經嘉
09 陞公司先於110年12月21日即以兩造間租賃契約關係已終止
10 為由，對上一公司提起返還系爭房屋之訴（即本院111年度
11 重簡字第361號請求遷讓房屋等訴訟，且上一公司對於與嘉
12 陞公司間就系爭房屋之租賃期間為109年10月26日起，至111
13 年10月25日止，且自110年4月26日未按時給付租金予嘉陞公
14 司之事實並不爭執，並於本院裁定駁回反訴時，該案件已判
15 決上一公司敗訴確定）在案，上一公司提起反訴聲明請求確
16 認上一公司與嘉陞公司就系爭房屋之租賃關係存續中，亦無
17 必要性存在；關於上一公司反訴備位聲明請求確認東成公司
18 與嘉陞公司間就系爭房屋之租賃關係因通謀虛偽而無效，此
19 聲明請求顯與上一公司於本件本訴所為「占有連鎖」之防禦
20 方法之抗辯自相矛盾，更與原告依民法第767條第1項前段無
21 權占有之法律關係請求，應由被告就有權占有之事實負舉證
22 責任，而是否有權占有亦與原告與嘉陞公司間之租賃契約是
23 否通謀虛偽無效無涉，防禦方法與本訴不相牽連，且審判資
24 料實無共通性與牽連性可言。再者，本訴東成公司係依民法
25 物權編關於無權占有之法律關係請求，顯與上一公司反訴主
26 張其與嘉陞公司間、東成公司與嘉陞公司間就房屋租賃契約
27 關係存否之原因事實各自獨立，而東成公司本訴請求返還系
28 爭房屋，更與上一公司反訴請求確認東成或上一公司與第三
29 人嘉陞公司間租賃契約關係存否之訴，在法律上或事實上並
30 無密切關係，審判資料亦無共通性或牽連性，難認與本訴之
31 標的及其防禦方法相牽連。從而，上一公司提起之反訴核與

01 民事訴訟法第260條第1項規定不符，為不合法，且無從補
02 正。

03 四、綜上所述，本件反訴與本訴之標的及其防禦方法不相牽連，
04 依法不得提起反訴。反訴原告如欲請求，應另行起訴為之。
05 故依民事訴訟法第249條第1項第6款規定，予以裁定駁回反
06 訴。

07 五、爰裁定如主文。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

09 民事第八庭 法官 張紫能

10 以上正本係照原本作成。

11 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，並應
12 繳納抗告費新臺幣1,500元整。

13 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

14 書記官 許碧如