臺灣高等法院臺南分院民事裁定

115年度上易字第49號

上　訴　人　施佳伶

000000000000000000

被上訴人　　吳建廷

訴訟代理人　施志遠律師

複代理人　　郭子信律師

　　楊喻淵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人為反訴之追加，本院裁定如下：

主　　文

反訴追加之訴駁回。

反訴追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此有民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款可參。又依同法第463條準用第249條第1項規定，起訴不合程式或不備其他要件者，法院應以裁定駁回之。

二、查被上訴人主張坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上同段000建號建物（門牌同市區○○路○段000巷00號，合稱系爭房地）原均為上訴人所有。兩造於民國110年4月21日以被上訴人為買受人，簽訂附買回權契約書、不動產買賣契約書（下依序分稱系爭買回契約、系爭買賣契約），約定價金新臺幣（下同）690萬元，於同年6月11日完成所有權移轉登記；又於同年月25日以上訴人為承租人另立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向伊承租系爭房地，租賃期間自110年6月25日起至同年9月24日止，因上訴人尚欠被上訴人代書、仲介費用，故約定租期屆滿後續租，自110年7月起至111年9月間15期，每月租金24,000元，自111年10月以後月租

金19,000元。詎上訴人自111年8月起未依約給付租金，計至113年8月起訴時已欠租金575,000元，扣抵押租金24,000元後，仍欠551,000元，已逾2個月租金額，經被上訴人催告均未置理，遂以113年8月14日存證信函終止系爭租約，而依系爭租約請求上訴人遷讓返還系爭房地、給付租金及不當得利。上訴人則反訴請求確認被上訴人租金債權551,000元不存在等情。故本件被上訴人係基於系爭租約請求上訴人遷讓返還系爭房屋、給付租金及不當得利；上訴人之反訴亦係請求確認被上訴人租金債權551,000元不存在，其事實均係有關系爭租約所產生之爭執，雖兩造曾就系爭房地之系爭買賣契約有所爭執，惟本件之訴訟標的及聲明請求之內容均係有關系爭租約涉訟，並非基於系爭買賣契約為請求，而上訴人於本院追加之訴係請求被上訴人將系爭房地所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴人所有，其基礎事實係有關系爭買賣契約有效與否之爭執，與上訴人提起之反訴請求租金債權551,000元不存在，並非基於同一事實，亦非原反訴聲明之擴張，上訴人提起反訴之追加並不合前揭追加之要件，是上訴人為本件追加，自屬不合法，應予駁回。

三、據上論結，本件反訴之追加為不合法，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　林育幟

法　官　黃建都

上為正本係照原本作成。

不得抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　劉紀君