

臺灣高等法院民事裁定

113年度上易字第653號

反訴原告

即上訴人 鄭雅文

訴訟代理人 葉韋良律師

陳郁芳律師

反訴被告

即被上訴人 吳雲聖

訴訟代理人 吳仲立律師

上列當事人間解除買賣契約等事件，上訴人對於中華民國113年1月12日臺灣新北地方法院112年度訴字第1364號第一審判決提起上訴，並提起反訴，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、按在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、於某法律關係之成立與否有爭執，而本訴裁判應以該法律關係為據，並請求確定其關係者。二、就同一訴訟標的有提起反訴之利益者。三、就主張抵銷之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利益者。民事訴訟法第446條第2項定有明文。上開第1款規定，係指提起中間確認之訴；上開第2款規定，係指訴訟標的同一，且不延滯訴訟及妨害他造之防禦，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言（最高法院92年度台抗字第649號裁定意旨參照）。

二、反訴被告即被上訴人（下稱反訴被告）於本訴主張：伊於民國111年9月24日與反訴原告即上訴人（下稱反訴原告）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）、價金履約保證申請書，約定由伊以總價新臺幣（下同）1088萬元向反訴原告承購建物

01 門牌新北市○○區○○路0段000號4樓房屋及坐落基地  
02 (下稱系爭房地)，由伊與配偶即訴外人柯姍如分別為系爭  
03 房地2分之1之產權移轉登記名義人。兩造並於系爭契約附件  
04 約定，以系爭房地辦理貸款金額未達924萬元時，伊得解除  
05 系爭契約，或因貸款銀行估價無法貸到924萬元時雙方合議  
06 於111年10月24日解除系爭契約。伊已依約交付109萬元。嗣  
07 經數間銀行估價，僅能核貸買賣總價之8成而未達924萬元，  
08 且伊於111年10月2日發現系爭房屋有滲漏水情況，與標的物  
09 現況說明書記載無滲漏水一節不符，伊委請律師於111年10  
10 月28日發存證信函通知表示解除系爭契約，依附件約定亦屬  
11 已合意解除，爰依系爭契約附件第1、3條解除系爭契約，且  
12 另依民法第88條及第92條撤銷買受之意思表示，請法院擇一  
13 依民法第259條、第114條準用第113條、第179條規定，判令  
14 反訴原告給付伊109萬元及自111年11月8日起算之法定遲延  
15 利息，且反訴原告應同意伊可向合泰建築經理股份有限公司  
16 (下稱合泰公司)領取履約保證信託專戶帳戶內之本金109  
17 萬元及利息。原審判決反訴原告應同意反訴被告可向合泰公  
18 司領取履約保證信託專戶帳戶內之本金109萬元及利息，駁  
19 回其餘請求及假執行聲請。反訴原告就前揭敗訴部分不服，  
20 提起上訴，並於本院提起反訴，主張：反訴被告片面毀約，  
21 其並非無法取得銀行核貸買賣價金85%之貸款，其並無解除  
22 契約之權利，伊已於112年1月7日以蘆洲郵局第9號存證信函  
23 催告其於7日內給付價金，其怠於給付，伊復於112年2月2日  
24 以蘆洲中山路郵局第15號存證信函，依民法第254條規定及  
25 系爭契約第12條第1項、第2項約定，為解除系爭契約及沒收  
26 價金之意思表示，系爭契約業經伊合法解除，伊自得依系爭  
27 契約第12條第2項後段約定，沒收反訴被告已給付價金109萬  
28 元充作違約金。並聲明：(一)反訴被告應同意反訴原告向合泰  
29 公司領取履約保證金專戶內之109萬元。(二)反訴被告應給付  
30 反訴原告自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日  
31 止，依本金109萬元為準，按年息5%計算之利息。

01 三、經查，反訴原告於113年10月28日在第二審程序提起反訴，  
02 經反訴被告於本院113年11月8日準備程序表明不同意對造提  
03 起反訴。反訴原告所提之反訴，並非就反訴被告所提起本訴  
04 之先決問題提起中間確認之訴，且本訴之訴訟標的，乃反訴  
05 被告主張依系爭契約附件第1、3條解除系爭契約，且依民法  
06 第88條及第92條撤銷買受意思表示，而依民法第259條、第1  
07 14條準用第113條、第179條規定為選擇合併之訴。至於反訴  
08 之訴訟標的，反訴原告係依民法第254條及系爭契約第12條  
09 第1、2項約定解除系爭契約，並依系爭契約第12條第2項沒  
10 收履約保證專戶內之款項；本訴與反訴之訴訟標的顯然並不  
11 相同，反訴原告聲稱兩者之訴訟標的同一，合於民事訴訟法  
12 第446條第2項第2款規定云云，要無可採。本件反訴，不僅  
13 非本訴裁判時應先判斷之先決法律關係，二者訴訟標的亦非  
14 相同，難認就同一訴訟標的有提起反訴之利益，更非就主張  
15 抵銷之請求尚有餘額部分提起反訴，與民事訴訟法第446條  
16 第2項各款所列在第二審程序例外得提起反訴之法定要件均  
17 不符，反訴被告亦已表明不同意反訴原告提起反訴。從而，  
18 反訴原告於本院提起反訴，並不合法，應予駁回。

19 四、據上論結，本件反訴為不合法，爰裁定如主文。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

21 民事第十九庭

22 審判長法 官

23 法 官

24 法 官

25 不得抗告。