

臺灣新竹地方法院民事裁定

112年度竹東簡字第265號

原告 邱士豪

訴訟代理人 張育銜律師

複代理人 廖婉茹律師

石宗豪律師

被告 吳岳霖

被告 宸家不動產有限公司

兼 上一人

法定代理人 張志安

上二人共同

訴訟代理人 彭鐸瑜 住新竹縣○○鎮○○路0段000巷00弄0
號

上三人共同

訴訟代理人 鄭信煌律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，原告為訴之追加，本院裁定
如下：

主 文

原告追加之訴駁回。

追加之訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、民事訴訟法第255條第1項前段規定，訴狀送達後，原告不得
將原訴變更或追加他訴。

二、本件據原告訴狀所載，係本於購買系爭房地後，於民國112
年6月28日向新竹縣竹東地政事務所申請複丈後，方知系爭
土地遭到鄰屋越界占用，無權占有共計6.6平方公尺，而依
系爭買賣契約第9條第5項、民法第359條、第179條規定，向

01 被告吳岳霖請求減少價金新臺幣（下同）40萬1,923元及法
02 定遲延利息，及依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第2
03 6條第2項，類推適用民法第544條及公司法第23條第2項規
04 定，請求被告宸家不動產有限公司與張志安連帶賠償40萬1,
05 923元及法定遲延利息。嗣於113年4月22日本於相同請求權
06 基礎，擴張應受判決事項之聲明為(一)被告吳岳霖應給付原告
07 72萬2,256元及法定遲延利息。(二)被告宸家不動產有限公
08 司、張志安應連帶給付原告72萬2,256元及法定遲延利息。
09 亦即原告起訴時係主張本於系爭土地遭到鄰地越界建築之事
10 實，而提起訴訟。

11 三、嗣原告卻另於113年6月14日言詞辯論期日，始當庭追加先位
12 聲明以系爭房地之地下層有長期淹水問題，被告均已知悉，
13 卻對原告隱瞞，爰解除契約，並請求返還價金950萬元；另
14 系爭房屋復有室內電線老舊過細、所有用水設備均無法進排
15 水、無熱水器進排水管、外牆未做防水、2樓屋瓦破損不堪
16 釋出有害石棉纖維、全部窗戶遇雨就嚴重滲漏水，無法為通
17 常使用，被告吳岳霖未依債之本旨給付，構成加害給付，應
18 賠償113萬5,000元，爰追加先位聲明被告吳岳霖應給付原告
19 1,063萬5,000元，及法定遲延利息。並追加備位聲明以系爭
20 房屋交付時已存有上開重大瑕疵，並構成不完全給付，爰依
21 物之瑕疵擔保、債務不履行等法律關係，追加請求被告吳岳
22 霖另應賠償113萬5,000元，爰追加備位聲明被告吳岳霖應給
23 付原告185萬7,526元。

24 四、查上開原告於113年6月14日言詞辯論期日，係針對被告吳岳
25 霖部分所為訴之追加，被告訴訟代理人當庭表示不同意此部
26 分之追加。而本件原訴之辯論，已去成熟不遠，原告原請求
27 之基礎事實為系爭土地遭到鄰屋越界建築所生請求買賣價金
28 減少之權利，而追加之訴卻係本於系爭房屋滲漏水，構成物
29 之瑕疵之解除買賣契約、不完全給付之債務不履行損害賠償
30 請求權，二者請求之基礎事實截然不同，原訴所應調查者為
31 系爭土地是否確實遭到鄰屋越界建築，而構成雙方買賣契約

01 第9條第5項之事由，追加之新訴則尚應調查其他證據，有
02 無瑕疵存在、原告所受損害如何及其數額等，原訴之審理資
03 料於後訴並無可利用，若准許其為訴之追加，徒使訴訟之終
04 結延滯。

05 五、另所謂情事變更而以他項聲明代最初之聲明，應係指原告之
06 訴因起訴後兩造間法律關係或事實狀態變動，致不能繼續為
07 原來請求之情形而言（最高法院91年度台抗字第528號裁定
08 意旨參考）。查原告於113年6月14日所為訴之追加，顯然非
09 屬有因情事變更致不能繼續為原來請求之情形，此觀之原告
10 變更後之聲明自明，自不合於民事訴訟法第255條第1項第4
11 款之規定。

12 六、是以，原告為本件訴之追加未經被告同意，自不應准許。

13 七、依民事訴訟法第249第1項第6款、第95條、第78條，裁定如
14 主文。

15 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日
16 竹東簡易庭 法 官 楊祐庭

17 正本係照原本作成

18 如對本裁定抗告須於裁定送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳
19 納抗告費新臺幣一千元

20 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日
21 書記官 范欣蘋