

臺灣新竹地方法院民事裁定

112年度訴字第384號

原告 陳奕瑄

熊祖玲

共同

訴訟代理人 黃匡麒律師

被告 張正忠

訴訟代理人 陳泓年律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，原告為訴之追加，本院裁定如下：

主 文

一、原告追加之訴駁回。

二、追加之訴訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加」，民事訴訟法第255條定有明文。又該條所謂「請求之基礎事實同一」，係指原當事人間，追加之訴與原訴之基礎事實同一而言，且追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之；亦即係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證

據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，始屬之，應考慮被告之防禦權是否受到不利益及在訴訟之過程，准予為訴之變更、追加後，原來已經進行過之訴訟資料與證據資料，有無繼續使用之可能性及價值（最高法院103 年度台抗字第39號、91年度台抗字第648 號、90年度台抗字第519 號裁定意旨參照）。

二、本件原告於起訴時原以張正忠為被告，請求之原因事實為：原告於民國111年9月21日以新臺幣（下同）2,060萬元向被告購買門牌號碼新竹縣○○市○○路000號之建物（即新竹縣○○市○○段000○號，下稱：系爭房屋），及其坐落新竹縣○○市○○段000地號（權利範圍1/1）、5-75地號（權利範圍1/21）、5-76地號（權利範圍1/21）、5-77地號（權利範圍1/21）、5-78地號（權利範圍1/21）土地（下與系爭房屋合稱：系爭房地），兩造並簽訂不動產賣賣契約書（下稱：系爭買賣契約）。而因被告張正忠保證系爭房屋絕對沒有漏水，經仲介協助兩造協商，雙方同意出賣人僅就系爭買賣契約附件1至6之部分不負瑕疵擔保責任，其餘部分出賣人仍須負責，雙方乃據以簽訂免除被告應負瑕疵擔保責任之特約條款。嗣原告發覺系爭房屋存有多達14處嚴重漏水瑕疵之情形，被告張正忠乃故意隱瞞不告知上開瑕疵，依民法第366條之規定，系爭買賣契約關於免除瑕疵擔保責任之特約條款無效，被告張正忠就系爭房屋存有之瑕疵並缺少其所保證品質之情，應負物之瑕疵擔保責任等情，爰依民法第359條規定請求減少買賣價金112萬元，另依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項等規定請求被告張正忠賠償包含修復費用、交易價值貶損、房屋難以利用損失等不履行之損害，並聲明：(一)被告應給付原告112萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於113年4月22日提出民事追

01 加起訴狀，主張依民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款規
02 定，追加曾欣怡、吳詩裕與陞豐開發有限公司為被告，其追
03 加之訴請求之原因事實為：曾欣怡、吳詩裕係受原告、被告
04 張正忠委任之房屋仲介，渠等竟配合被告張正忠隱匿前開系
05 爭房屋漏水之情形，而陞豐開發有限公司為提供不動產仲介
06 服務之企業，為曾欣怡、吳詩裕之僱用人，並指派曾欣怡、
07 吳詩裕為系爭買賣之負責仲介，渠等竟罔顧不動產仲介應負
08 之調查及告知義務，於系爭買賣契約書之不動產現況說明書
09 上未勾選系爭建物有滲漏水之情形，並配合被告張正忠所謂
10 「現在不漏水」之說詞，誤導身為消費者之原告，顯未提供
11 符合當時科技或專業水準可合理期待之服務等情，乃主張曾
12 欣怡、吳詩裕依民法第184條第1項前段、後段、第185條規
13 定，應與被告張正忠負共同侵權行為責任；陞豐開發有限公
14 司應依民法第188條第1項本文規定負僱用人連帶責任，原告
15 並得依消費者保護法第51條規定，請求陞豐開發有限公司賠
16 償向原告收取之仲介費五倍計算之懲罰性賠償金，而追加聲
17 明請求：(一)被告張正忠、曾欣怡、吳詩裕與陞豐開發有限公
18 司應連帶給付原告112萬元，及被告張正忠自起訴狀繕本送
19 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；曾欣
20 怡、吳詩裕與陞豐開發有限公司自追加起訴狀繕本送達翌日
21 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)請准宣告假
22 執行等語（詳本院卷2第13頁至第19頁）。

23 三、經查，原告雖依民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款規定
24 而為訴之追加，惟稽之原訴與追加之訴顯係基於不同請求權
25 基礎（即不同訴訟標的）所生不同原因關係，二者間法律關
26 係之權利義務內容顯不相同，認定事實之範圍及證據之取捨
27 亦迥然相異，致其追加之訴之訴訟標的、訴之聲明均已非同
28 一，所應調查認定之社會生活事實及法律構成要件亦均非同
29 一，主要爭點顯有差異，難認有互相援用之處，自不能認為
30 基礎事實同一，二訴訟標的間亦無必須合一確定之情事，原
31 告據此請求為訴之追加，難認可採。再者，被告張正忠已當

庭表示不同意原告為上開訴之追加（詳本院卷2第9頁），且原告本件對於被告張正忠之訴訟，經本院於民國113年4月22日言詞辯論期日辯論終結，則原告於同日提出對於曾欣怡、吳詩裕與陞豐開發有限公司之追加書狀，在原訴與追加之訴所須調查事證有所差異下，難認不甚礙被告張正忠之防禦及訴訟之終結，亦不符民事訴訟法第255條第1項第7款之規定。從而，原告所為訴之追加，核與民事訴訟法第255條第1項各款規定之事由不符，難認合法，應予駁回。

四、據上論結，原告追加之訴為不合法，依民事訴訟法第249條第1項但書第6款、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
民事第二庭 法 官 王佳惠

以上正本係照原本作成。

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，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
書記官 黃伊婕