

臺灣臺中地方法院小額民事裁定

114年度沙小字第488號

原告 張家瑄

訴訟代理人 王慧華

被告 許智凱

被告 弘利不動產有限公司

法定代理人 陳慧琴

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年3月25日言詞辯論終結，裁定如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告透過被告弘利不動產有限公司（下稱弘利公司）居間仲介，於民國113年8月26日與被告許智凱簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以總價新臺幣（下同）12,500,000元向被告許智凱購買門牌號碼臺中市○○區○○○道○段000巷00弄00號【包括坐落臺中市○○區○○段0○○○段0○000○號建物，原告之權利範圍為全部；下稱系爭房屋）及其坐落土地（即同段第414地號土地《權利範圍86分之2、同段第368地號土地《權利範圍為全部》）；下合稱系爭房地】。原告、被告許智凱簽立系爭買賣契約後，原告於113年12月初正式入住系爭房屋，惟原告嗣於114年2月初發現系爭房屋2樓天花板在滴水，請水電師傅會勘後，始知漏水之原因係系爭房屋3樓浴缸下大片漏水，經原告委請水電師傅至系爭房屋現場就前開天花板漏水問題之修繕估價，預估修繕費用為68,000元，被告許智凱對原告自應負系爭買賣契約之瑕疵擔保責任，賠償原告前揭預估修繕費用68,000元及延長保固費用30,000元，合計98,000

元。又被告弘利公司係以居間為營業，被告弘利公司就系爭房屋之屋況未善盡調查義務，其對原告應負居間之損害賠償責任，並應依不動產經紀業管理條例第26條規定，與被告許智凱對原告連帶負損害賠償責任，連帶賠償原告98,000元。再者，原告、被告許智凱雖於113年10月14日簽立協議書(下稱前開協議書)協議被告許智凱承諾辦理點交系爭房屋時，以現金交付原告120,000元作為修繕補償之折讓，及原告與被告許智凱、弘利公司就系爭房屋買賣糾紛均於113年12月26日在臺灣臺中地方法院(下稱本院)調解成立(即原告、被告許智凱間為本院113年度沙司調字第729號調解筆錄；原告、被告弘利公司間為本院114年度沙司簡調字第1號調解筆錄)，惟前開協議書之120,000元係就交屋時發現之瑕疵而為協議，前開調解成立之120,000元則就系爭房屋之磁磚裂縫(1樓到4樓的衛浴)、化糞池破洞(1樓)而調解成立，前開協議書及前開調解成立之範圍，均不包括原告對被告二人之本件請求。為此，原告依前述法律關係，請求被告連帶給付原告前揭98,000元及其法定遲延利息。並聲明：被告應連帶給付原告98,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告爭執要旨：

(一)被告許智凱抗辯：被告許智凱出售系爭房屋給原告時，原告所述漏水部分實際上沒有這種情形，被告許智凱在系爭契約有標是四樓漏水，原告主張漏水之實際原因，被告許智凱不清楚。惟被告許智凱與原告就系爭房屋之瑕疵爭議，被告許智凱、原告已先後於113年10月14日簽立前開協議書達成和解及於113年12月16日以前開113年度沙司調字第729號調解筆錄調解成立，原告不得再追究已發生及未發生之法律責任。並聲明：駁回原告之訴。

(二)被告弘利公司抗辯：被告弘利公司對原告已盡居間仲介之告知義務，且依原告、被告弘利公司間於113年12月16日調解成立之114年度沙司簡調字第1號調解筆錄，原告已拋棄其餘

請求。並聲明：駁回原告之訴。

三、法院之判斷：

(一)除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力；和解成立者，與確定判決有同一之效力，民事訴訟法第400條第1項、第416條第1項、第380條第1項分別定有明文。又原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁回之，民事訴訟法第249條第1項第7款亦有明文。前揭規定於小額程序亦準用之，民事訴訟法第436條之23、第436條第2項亦定有明文。又當事人所提起之新訴，如與前訴確定判決之內容相同，或正相反對，或可以代用者，即屬於法不合（最高法院70年度台上字第3454號民事裁判意旨參照）。又判斷當事人前後二訴是否同一，應以訴之要素為其基準，換言之，當事人相同、訴訟標的相同及訴之聲明相同、相反或可以代用，即屬禁止重複起訴之範疇（最高法院97年度台抗字第542號民事裁定參照）。經查，原告以其透過被告弘利公司居間仲介並於113年8月26日與被告許智凱簽立系爭買賣契約後，嗣因原告與被告許智凱、弘利公司關於系爭房屋瑕疵及損害爭議，原告以同一聲請調解狀（見該聲請調解狀上之113年12月6日本院收件章）向本院聲請與被告許智凱、弘利公司調解，原告與被告許智凱、弘利公司均於113年12月26日在本院調解成立（即原告、被告許智凱間為本院113年度沙司調字第729號調解筆錄，調解條件為：一、相對人許智凱願於114年1月10日前給付聲請人（即指本件原告，下同）120,000元；二、如第三人弘利公司於上開款項內清償，則相對人智凱於清償範圍內免清償義務；三、聲請人其餘請求拋棄；原告、被告弘利公司為114年度沙司簡調字第1號，調解條件為：一、相對人弘利公司願於114年1月10日前給付聲請人120,000元；二、如第三人許智凱於上開款項內清償，則相對人弘利公司於清償範圍內免清償義務；三、聲請人其餘請求拋棄；下就前開二調解筆錄，合稱系爭調解筆

錄)等情，有前開聲請調解狀、系爭調解筆錄在卷可按，並經本院調閱前開本院113年度沙司調字第729號、114年度沙司簡調字第1號案卷全卷查核無訛。則兩造間就被告弘利公司居間仲介原告、被告許智凱買賣系爭房地及原告、被告許智凱因買賣系爭房地之同一原因事實即關於系爭房屋瑕疵及損害爭議既經調解成立，依前開說明，系爭調解筆錄之調解成立內容即與訴訟上和解、民事確定判決具有同一之效力，兩造均應受系爭調解筆錄調解成立內容之拘束，即令兩造間可能因調解成立內容而受有不利益，亦屬調解過程相互讓步之結果，自不得再就相同原因事實之同一法律關係為請求甚明。

(二)原告雖以前詞主張系爭調解筆錄之調解成立範圍，不包括原告對被告二人之本件請求。惟系爭調解筆錄第三點均明確載明：「聲請人(即本件原告)其餘請求拋棄」等語，足見原告與被告二人以系爭調解筆錄調解成立時，已同意被告二人賠償其總額120,000元並拋棄其餘之請求，且原告當時並未特別聲明就系爭房屋其餘瑕疵及損害，保留他日另行起訴請求之權利，堪認原告就系爭房屋其餘瑕疵及損害爭議之損害賠償請求權均拋棄而歸於消滅，否則被告二人在考量後續不可預知之損害賠償金額情形，在客觀上實無與原告成立調解之可能。準此，原告各與被告許智凱、弘利公司間就系爭房屋瑕疵及損害爭議既已調解成立，依前開說明，原告執此同一事件對被告二人提起本件訴訟，應為與訴訟上和解、民事確定判決具有同一效力即系爭調解筆錄之前開調解事件所及，原告對被告二人所為本件請求為不合法，且無從補正，應予裁定駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用之負擔：依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第249條第1項第7款、第95條、第78條裁定如主文，並確定本件訴訟費用額1,500元(即原告所繳納之第一審裁判

費) 由原告負擔之。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

沙鹿簡易庭 法 官 何世全

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀（抗告理由應表明一、原裁定所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原裁定有違背法令之具體事實。須附繕本），並應繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 4 月 27 日

書記官 陳淑芬