

臺灣臺中地方法院民事裁定

115年度小抗字第6號

抗 告 人 張家瑄

相 對 人 許智凱

弘利不動產有限公司

上 一 人

法定代理人 陳慧琴

上列當事人間請求損害賠償等事件，抗告人對於民國115年4月24日本院沙鹿簡易庭114年度沙小字第488號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文
原裁定廢棄。

理 由

一、抗告人抗告意旨略以：

(一)抗告人透過相對人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日與相對人許智凱簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向相對人許智凱購買坐落臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍：86分之2）、同段368地號土地（權利範圍全部）及同段159建號建物（權利範圍全部，門牌號碼為臺中市○○區○○○道0段000巷00弄00號，下稱系爭房屋）。惟抗告人於114年2月初察覺系爭房屋2樓天花板滴水，經水電師傅會勘後，始知滴水原因為系爭房屋3樓浴缸下大片漏水，抗告人委請水電師傅就前開漏水問題修繕估價，預估修繕費用為新臺幣（下同）68,000元及延長保固費用30,000元，相對人許智凱對抗告人自應負系爭買賣契約之瑕疵擔保責任，賠償抗告人前揭費用合計9

8,000元。又相對人弘利公司係以居間為營業，相對人弘利公司就系爭房屋之屋況未善盡調查義務，其對抗告人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，與相對人許智凱對抗告人連帶負損害賠償責任，連帶賠償抗告人98,000元。

(二)而抗告人與相對人間於113年12月26日成立之調解成立內容係針對系爭房屋1至4樓衛浴牆壁多處磁磚破裂及1樓化糞池底部及周邊破洞，前案調解筆錄之調解成立內容第3項之聲請人其餘請求拋棄僅限於上開標的有其餘損壞不得再行求償，與抗告人本件主張之系爭房屋3樓浴缸下管線漏水及同位置漏至2樓天花板滲水範圍並非同一事件，而無重覆請求之情。然原審裁定竟以抗告人起訴違反民事訴訟法第249條第1項第7款規定，裁定駁回其訴，爰依法提起抗告，並聲明：原裁定廢棄等語。

二、按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力；調解經當事人合意而成立；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。再按前後兩訴是否同一事件，應依(一)前後兩訴之當事人是否相同；(二)前後兩訴之訴訟標的是否相同；(三)前後兩訴之聲明，是否相同、相反或可以代用等三個因素決定之（最高法院73年度台抗字第518號裁定意旨參照）。而所謂訴訟標的，係指經原告主張並以原因事實特定後請求法院審判之實體法上權利，凡基於不同之原因事實所主張之權利，即為不同之訴訟標的（最高法院104年度台抗字第187號裁定意旨參照）。

三、經查：

(一)抗告人前於113年12月6日提出聲請調解狀向本院沙鹿簡易庭

01 聲請與相對人調解，並於同年12月26日與相對人調解成立等
02 情，有系爭民事聲請調解狀、系爭調解筆錄可稽（原審卷第
03 119、121、161頁）。觀之前開聲請調解狀所列爭議情形
04 為：「聲請人於113年10月透過沙鹿弘利不動產有限公司成
05 交過戶座落於沙鹿區台灣大道七段432巷99弄12號之房屋，
06 因過戶前屋主全家仍居住，其家俱家電民生用品甚多無法一
07 一查看屋況，故由屋主所提供之屋況告知書中瞭解，交款期
08 間本人曾要求再次看屋，卻被婉拒，交屋時卻發現實際屋況
09 與屋主告知出入頗大，於是交屋前已有一次針對壁癌、粉
10 刷、髒污環境滲水等做協調補償。交屋後問題接踵而來、百
11 廢待興，直至今日尚有兩件無法處理，告知書之15項及第10
12 項。1. 告知書之15項屋主說無龜裂，細數光一樓廁所磁磚
13 共有53塊龜裂如附件，更枉論二、三、四樓之衛浴加起來有
14 百來塊磁磚龜裂。2. 第10項其化糞池當初被雜物架子擋
15 住，待交屋要抽水肥時警覺（化糞池）其壁肉眼可見已破一
16 大洞（如圖），這種嚴重瑕疵屋主並未告知，讓人無法接
17 受，影响了本人當初買房出價及未來換屋所減損之價值，今
18 整修控除更換更是對本人居住環境的傷害及金錢負擔」，可
19 知前開調解之原因事實及標的應為相對人因系爭房屋1至4樓
20 磁磚破裂、化糞池破損對抗告人所應負之賠償責任。

21 (二)而抗告人於本件主張之原因事實及訴訟標的為：系爭房屋3
22 樓浴缸漏水致2樓天花板滴水，相對人許智凱對抗告人應負
23 系爭買賣契約之瑕疵擔保責任、相對人弘利公司應負居間之
24 損害賠償責任，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
25 定，應與相對人許智凱連帶賠償。足見前案調解與本件訴訟
26 之原因事實及訴訟標的均不相同，依上開說明，應非屬同一
27 事件。則原裁定以抗告人再行提起本件訴訟，其訴訟標的為
28 前案調解之確定判決效力所及，依民事訴訟法第249條第1項
29 第7款規定，駁回抗告人之訴，應有違誤。

30 四、綜上所述，原裁定依民事訴訟法第249條第1項第7款規定，
31 駁回抗告人之訴，應有違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲

01 明廢棄，為有理由，爰由本院廢棄發回原審即本院沙鹿簡易
02 庭，另為適法之處理。

03 五、據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第436條之32
04 第3項、第492條，裁定如主文。

05 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
06 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

07 法 官 林冠宇

08 法 官 蔡汎沂

09 以上正本係照原本作成。

10 本裁定不得再抗告。

11 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日
12 書記官 陳宇萱