

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第1237號

抗 告 人 王為之

代 理 人 黃匡麒律師

相 對 人 葉雪梅

王家福

上列當事人間請求損害賠償事件，抗告人聲請追加陳勝旗、張素芬、萬昌不動產股份有限公司(下稱萬昌公司)、廖易鴻、惟辰股份有限公司(下稱惟辰公司，與陳勝旗以次4人合稱陳勝旗5人)為被告，經臺灣新北地方法院於中華民國110年9月24日以109年度重訴字第167號裁定駁回，抗告人對於該裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理 由

一、抗告人於民國(下同)109年3月20日以相對人為被告，向原法院提起損害賠償訴訟(109年度重訴字第167號，下稱原訴)，主張：相對人為夫妻，相對人葉雪梅(下稱葉雪梅)代理相對人王家福(下稱王家福)於107年8月28日與伊簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定由伊以總價新臺幣(下同)625萬元向相對人購買坐落新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍5分之1，下稱系爭土地)及其上同段1717建號即門牌號碼新北市○○區○○街000號5樓房屋(權利範圍全部，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)，惟葉雪梅於磋商過程中隱瞞系爭房屋有外牆漏水及天井二次施工之事實，致伊陷於錯誤簽訂系爭買賣契約，爰依民法第92條第1項規定，以起訴狀繕本送達為撤銷系爭買賣契約之意思表示，並先位依民法第179條、第184條第1項前段、後段及第185條第1項前段規定，請求相對人連帶給付伊625萬元本息，或依民法第359條規定解除契約，並請求相對人返還買賣價金625

萬元本息。退步言，相對人故意不告知系爭房屋有外牆漏水及天井二次施工之重大瑕疵，爰備位依民法第360條、第227條第1項及第226條第1項規定請求相對人給付伊625萬元本息，或依民法第359條規定請求減少價金等語(見原法院卷第9至14頁)。嗣於110年9月17日具狀追加陳勝旗5人為被告(下稱追加之訴)，主張：陳勝旗、張素芬受僱於萬昌公司擔任房屋仲介，廖易鴻受僱於惟辰公司擔任房屋仲介，其3人竟配合相對人隱匿系爭房屋外牆漏水及天井二次施工之事實，乃共同施用詐術，不法侵害伊之表意自由，致伊受有損害，爰依民法第184條第1項前段、後段及第185條第1項前段規定，請求陳勝旗、張素芬、廖易鴻應與相對人連帶給付伊625萬元本息。又萬昌公司為陳勝旗、張素芬之僱用人，惟辰公司為廖易鴻之僱用人，爰依民法第188條第1項本文規定，請求萬昌公司應與陳勝旗、張素芬，惟辰公司應與廖易鴻分別連帶給付伊625萬元本息。另伊與萬昌公司成立仲介契約，萬昌公司於提供勞務過程中，未盡善良管理人注意義務，致伊受有損害，爰依民法第226條第1項規定，請求萬昌公司給付伊625萬元本息。上開請求如任一債務人為給付時，其他債務人於其給付範圍內，免除給付責任。茲因追加之訴與原訴之基礎事實同一，相關證據資料可共通使用，且陳勝旗、張素芬、廖易鴻與相對人是否構成共同侵權行為，及萬昌公司是否應與陳勝旗、張素芬負連帶賠償責任，惟辰公司是否應與廖易鴻負連帶賠償責任，有合一確定之必要，爰依民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款規定，追加陳勝旗5人為被告等語(見原法院卷第449至453頁)。原裁定以追加之訴與原訴之訴訟標的並非同一，若准許抗告人為訴之追加，徒使訴訟之終結延滯為由，駁回抗告人追加之訴。抗告人聲明不服，提起本件抗告。

二、抗告意旨略以：原訴與追加之訴基礎事實同一，主要爭點共通，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，且原訴之證據資料於後續審理具有同一性或一體性，得於追加

之訴予以利用，且陳勝旗、張素芬、廖易鴻與相對人是否構成共同侵權行為，有合一確定之必要，以避免另行起訴產生裁判歧異。又原訴於109年3月間繫屬原法院後，因受天候影響，漏水鑑定難以於109年底進行「模擬下雨灑水前/模擬下雨灑水後」之檢測，俟完成漏水鑑定後，復於110年5月間受新冠肺炎疫情影響，僅進行2次言詞辯論程序，伊於110年9月17日為訴之追加，並未妨礙訴訟之終結，況伊所為訴之追加合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款規定，即應予准許，至於是否妨礙訴訟終結，並非准否訴之追加所應考量，原裁定顯有違誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

三、按訴狀送達後，有請求之基礎事實同一之情形者，原告得將原訴變更或追加他訴，此觀民事訴訟法第255條第1項第2款之規定即明。又所謂「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點共通，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，得期待於後請求之審理予以利用，避免重複審理，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之。上開「請求之基礎事實同一」之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加(最高法院106年8月8日第13次民事庭會議決議參照)。

四、經查：

(一)抗告人於原訴主張：葉雪梅代理王家福於107年8月28日與伊簽訂系爭買賣契約，約定由伊以總價625萬元向相對人購買系爭房地，惟葉雪梅於磋商過程中隱瞞系爭房屋有外牆漏水及天井二次施工之事實，致伊陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，爰依民法第92條第1項規定，以起訴狀繕本送達為撤銷系爭買賣契約之意思表示，並先位依民法第179條、第184條第1項前段、後段及第185條第1項前段規定，請求相對人連帶給付伊625萬元本息，或依民法第359條規定解除契約，並請求相對人返還買賣價金625萬元本息。退步言，相對人故意不告知系爭房屋有外牆漏水及天井二

01 次施工之重大瑕疵，爰備位依民法第360條、第227條第1
02 項及第226條第1項規定，請求相對人給付伊625萬元本息
03 ，或依民法第359條規定請求減少價金等語，並聲明：(一)
04 相對人應連帶給付抗告人625萬元，及自起訴狀繕本送達
05 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保
06 請准宣告假執行(見原法院卷第9至14頁)。

07 (二)抗告人於原訴審理中具狀追加陳勝旗5人為被告，原因事
08 實略以：陳勝旗、張素芬受僱於萬昌公司擔任房屋仲介，
09 廖易鴻受僱於惟辰公司擔任房屋仲介，其3人竟配合相對
10 人隱匿系爭房屋外牆漏水及天井二次施工之事實，乃與相
11 對人共同施用詐術，不法侵害伊之表意自由，爰依民法第
12 184條第1項前段、後段及第185條第1項前段規定，請求陳
13 勝旗、張素芬、廖易鴻應與相對人連帶給付伊625萬元本
14 息，並依民法第188條第1項本文規定，請求萬昌公司應與
15 陳勝旗、張素芬連帶給付伊625萬元本息(萬昌公司部分另
16 依民法第226條第1項規定請求)，惟辰公司應與廖易鴻連
17 帶給付伊625萬元本息等語。其追加之訴聲明：(一)陳勝旗
18 、張素芬、廖易鴻應與相對人連帶給付抗告人625萬元，
19 及自追加起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
20 計算之利息；(二)萬昌公司應與陳勝旗、張素芬連帶給付抗
21 告人625萬元，及自追加起訴狀繕本送達之翌日起至清償
22 日止，按年息5%計算之利息；(三)惟辰公司應與廖易鴻連帶
23 給付抗告人625萬元，及自追加起訴狀繕本送達之翌日起
24 至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)如相對人及追加被
25 告任一人為給付時，其他人於其給付範圍內，免除給付責
26 任；(五)願供擔保請准宣告假執行(見原法院卷第449至453
27 頁)。

28 (三)經核抗告人於原訴及追加之訴均係本於系爭買賣契約衍生
29 之爭議有所請求，原訴主要爭執者，乃系爭房屋有無外牆
30 漏水及為天井二次施工情形？相對人是否故意隱瞞上情而
31 有施用詐術之不法情事？抗告人向相對人為撤銷系爭買賣

01 契約之意思表示，是否發生撤銷之效力？相對人是否構成
02 侵權行為或不當得利？系爭房屋若有外牆漏水及天井二次
03 施工情形，是否能修復或補正？影響交易價格若干？抗告
04 人所受損害若干？又追加之訴主要爭執者，乃系爭房屋有
05 無外牆漏水及天井二次施工情形？陳勝旗、張素芬、廖易
06 鴻於仲介過程中，是否故意隱瞞上情，與相對人共同詐騙
07 抗告人簽訂系爭買賣契約？其3人是否應與相對人負共同
08 侵權行為責任？萬昌公司、惟辰公司是否應負僱用人責
09 任？萬昌公司是否應另負債務不履行損害賠償責任？抗告
10 人所受損害若干？可見原訴與追加之訴主要爭點共通，均
11 須審酌系爭房屋有無外牆漏水、天井二次施工情形、相對
12 人是否故意隱瞞上情、抗告人是否受詐騙而簽訂系爭買賣
13 契約、陳勝旗、張素芬、廖易鴻與相對人是否共同施用詐
14 術，及抗告人所受損害若干等，堪認與原訴所爭執者有其
15 共同性，各請求利益之主張在社會生活上屬關連性紛爭，
16 且原訴之證據資料，包括系爭買賣契約、原始設計圖、現
17 場照片、通訊軟體line對話紀錄、錄音譯文、原法院囑託
18 臺灣營建防水技術協進會及新北市不動產估價師公會之鑑
19 定結果等，與追加之訴有關，於審理追加之訴時仍得加以
20 利用，應認原訴與追加之訴在相當程度範圍內之基礎原因
21 事實同一、證據資料得以援用，並得藉此使系爭買賣契約
22 所生爭議能於同一訴訟程序予以解決，避免日後就同一爭
23 執再生訟累，以達訴訟經濟及紛爭解決一次性目的，合於
24 民事訴訟法第255條第1項第2款情形。

25 (四)又抗告人係於109年3月20日提起本件訴訟，原法院僅於
26 109年5月7日、同年6月16日進行2次言詞辯論程序，令抗
27 告人與相對人就原訴各自陳述聲明、起訴原因事實及答辯
28 理由，並訊問證人廖易鴻，另依抗告人之聲請，於109年7
29 月6日囑託臺灣營建防水技術協進會鑑定系爭房屋有無漏
30 水、漏水原因、範圍及位置、修復費用若干、是否曾施作
31 防水工程及目前能否發揮防水效能等，嗣該會於110年4月

01 20日完成鑑定報告書，並於翌日檢送原法院，原法院復於
02 110年6月29日以上開鑑定報告書為附件，囑託新北市不動
03 產估價師公會鑑定系爭房屋漏水情形對於交易價格之影響
04 若干、倘漏水經修復，對於交易價格之影響若干、系爭房
05 屋原設計為天井部分有無違建情形、該違建得否補正、影
06 響交易價格若干等(見外放之原法院影印卷第9、67、68、
07 255至259、347、349、355、407、433、434頁)，可見原
08 法院尚未就原訴進行爭點整理，亦未使原訴當事人就該調
09 查證據之結果為言詞辯論，以盡攻擊防禦之能事，距離訴
10 訟終結尚有相當時間，堪認抗告人於110年9月17日具狀為
11 訴之追加(見原法院卷第449頁)，尚無礙於原訴當事人之
12 防禦及訴訟終結。

13 (五)從而，抗告人所為訴之追加，合於民事訴訟法第255條第1
14 項第2款規定，且無礙於相對人防禦權之行使及訴訟終結
15 ，應予准許。原裁定以追加之訴與原訴之訴訟標的並非同
16 一，若准許抗告人為訴之追加，徒使訴訟之終結延滯為由
17 ，駁回抗告人追加之訴，自有未洽。抗告意旨指摘原裁定
18 不當，求予廢棄，為有理由。

19 五、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

20 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
21 民事第二十一庭

22 審判長法 官 翁昭蓉

23 法 官 林哲賢

24 法 官 鍾素鳳

25 正本係照原本作成。

26 不得聲明不服。

27 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
28 書記官 林吟玲