

臺灣高等法院民事裁定

110年度重上字第319號

上訴人 廖唯治
訴訟代理人 陳漢恭律師
追加被告 台慶國際股份有限公司

法定代理人 劉炳耀
訴訟代理人 連根佑
追加被告 堽鑫不動產有限公司

法定代理人 楊雅華
追加被告 江宜倫
高克邦

上3人共同
訴訟代理人 周福珊律師
王暉凱律師

上列上訴人與被上訴人陳如芳間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年2月5日臺灣新北地方法院109年度訴字第1930號第一審判決提起上訴，並於第二審為訴之追加，本院就追加被告部分，裁定如下：

主 文

上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、按在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，此為民事訴訟法第446條第1項前段所明定。次按依民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，固得適用於當事人之變更或追加。惟在第二審依民事訴訟法第446條第1項適用第255條第1項第2款規定變更或追加當事人，須於對造之審級利益及防禦權之保障無重大影

響，始得為之，以兼顧當事人訴訟權益之保障及訴訟經濟之要求（最高法院106年度第13次民事庭會議決議參照）。

二、經查：

(一)上訴人於原審起訴主張：伊於民國107年4月1日與被上訴人簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）720萬元向被上訴人購買如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），被上訴人曾於107年1月1日填具「標的物現況說明書（成屋）」（下稱系爭說明書）保證系爭不動產無增建（包含頂樓增建、露台增建、夾層增建、防火巷增建、地下室、一樓空地增建、陽台外推、平台外推、上下樓層內梯或其他）、無拆除重建或禁建或糾紛之情事及無其他針對屋況、產權、使用權等重要事項之補充。嗣新北市政府工務局於108年8月2日函知系爭不動產違反建築法第73條第2項及第77條之2規定，未經核准擅自增減室內分間牆（4間居室、4間浴廁作為套房出租使用）、拆除前陽台外牆（陽台外推使用），應立即停止一切違規行為並回復原狀。系爭不動產有前開違反建築法規之瑕疵，欠缺被上訴人保證品質，伊為回復原狀，致支出瑕疵修補費用47萬2,000元、給付承租人違約金1萬4,500元、負擔承租人搬家費8,000元，回復原狀期間租金收入損失6萬1,000元，共計55萬5,500元，爰依系爭買賣契約第9條第5項約定、民法第354條、第360條規定，聲明請求被上訴人應賠償55萬5,500元本息等語（見原審卷第163至167頁）。

(二)原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，於本院審理中，主張被上訴人委任台慶國際股份有限公司（下稱台慶公司）加盟店即垚鑫不動產有限公司（下稱垚鑫公司）銷售系爭不動產，由垚鑫公司業務江宜倫、高克邦媒合成立系爭買賣契約，江宜倫、高克邦故意不告知系爭不動產有違反建築法規瑕疵存在，所提供系爭說明書不實，台慶公司、垚鑫公司未妥善監督江宜倫、高克邦執行仲介業務，致上訴人受有損害，台慶公司、垚鑫公司、江宜倫、高克邦應

依民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條第1項、第179條、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定，與被上訴人負連帶賠償55萬5,500元本息及連帶返還仲介費14萬4,000元本息，爰依民事訴訟法第466條第1項及第255條第1項第2款規定，追加台慶公司、堯鑫公司、江宜倫、高克邦為被告之情，有上訴人提出之民事訴之追加暨擴張聲明狀、民事擴張聲明狀可據（見本院卷第27至39、125至127頁）。惟被上訴人與堯鑫公司、江宜倫、高克邦均陳明不同意上訴人所為追加（見本院卷第103至105、121頁），且如准許上訴人於第二審訴訟程序追加台慶公司、堯鑫公司、江宜倫、高克邦為被告，將損及台慶公司、堯鑫公司、江宜倫、高克邦之審級利益，對其防禦權保障有重大影響，揆諸首揭說明，上訴人提起上開追加之訴，難認合法，應予駁回。

三、爰裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 日
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍
法 官 戴嘉慧
法 官 陳杰正

附表

土地：										
編號	土地坐落					使用分區	面積 (平方公尺)	權利範圍	備考	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號					
1	新北市	樹林區	東昇段		455	空白	70.89	1/5		
2	新北市	樹林區	東昇段		456	空白	80.74	1/5		
房屋：										
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）				權利範圍	備考
					層次	樓層面 積合計	層次面 積	附屬建 物用途 及面積		
1	209	新北市 ○○區 ○○路0段 000號3樓	新北市 ○○區 ○○段 000○○00 地號	鋼筋混凝 土造5層	3	102.6	97.5	陽台： 5.1	1/1	

01 正本係照原本作成。

02 如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
03 繳納抗告費新臺幣1千元。

04 中 華 民 國 110 年 10 月 13 日

05 書記官 林雅瑩