

最高法院民事裁定

114年度台抗字第271號

抗 告 人 李紹榮

何予甯

上列抗告人因與相對人興富發建設股份有限公司間請求解除契約等（訴之追加）事件，對於中華民國114年1月15日臺灣高等法院高雄分院裁定（113年度重上字第136號），提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，應由臺灣高等法院高雄分院更為裁判。

理 由

一、本件抗告人起訴主張：兩造於民國109年7月3日簽訂房屋土地買賣契約書，由伊以新臺幣（下同）4508萬元，向相對人購買門牌○○市○○區○○路000號00樓房屋（即坐落○○市○○區○○段0000、0000建號建物，含編號B1-000、000、000號車位，下稱系爭房屋）及其基地之應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），於110年10月26日付訖價金，嗣於109年8月27日驗屋發現系爭房屋有7處滲漏水，相對人承諾修繕後，於同年10月29日交屋，惟系爭房屋於110年6月5日再度滲漏水，且除前揭7處滲漏水外，另有4處滲漏水，加計主臥室2處滲漏水，共有13處滲漏水（下合稱系爭滲漏水），致系爭房地之交易價格減損201萬4636元，經伊請求減少價金，相對人應返還同額之該價金。又伊因系爭滲漏水不能使用系爭房地，每月另受有12萬6813元相當於租金之損害等情，爰依民法第179條規定，求為命相對人給付201萬4636元，暨自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起計付法定遲延利息；另依同法第227條第1項準用第231條第1項、第184條第1項前段規定，求為擇一命相對人自109年10月29日起至將系爭房屋修繕至無漏水狀態之日止，按月給付12萬6813元之判決等情。嗣於原法院就其主張之前揭交易價格減損，追加依同法第227條第1項準用第231條第1項規定，求為與同法第

01 179條規定擇一命相對人給付201萬4636元本息之判決（未繫
02 屬本院部分，不予贅述）。

03 二、原法院駁回抗告人前開追加之訴，係以：物之瑕疵擔保責任
04 與不完全給付之債務不履行責任，二者法律性質、構成要件
05 及規範功能各不相同，前者無須可歸責於出賣人之事由，買
06 受人即得依民法第359條規定，請求減少價金，該形成權之
07 行使，須受同法第365條所定除斥期間之限制；後者須有可
08 歸責於出賣人之事由，二者基礎事實難認完全同一，抗告人
09 追加依同法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求相對
10 人給付201萬4636元本息，不符民事訴訟法第255條第1項第2
11 款規定，且抗告人於原法院準備程序程序終結後，始為前開
12 追加，有礙訴訟終結，亦不利於相對人之防禦，復未獲得相
13 對人之同意，自非合法。

14 三、按民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款所稱請求
15 之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，
16 有其社會事實上之共通性及關聯性，變更或追加之訴與原訴
17 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
18 認為同一或關連，因社會生活紛爭事實同一性，而就原請求
19 之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內，於
20 變更或追加後新訴之審理程序有高度利用之可能性，為節省
21 兩造當事人之訴訟時間成本，暨司法資源避免浪費重複審
22 理，因而規定准予變更或追加，無須經他造同意，並期出於
23 同一或重要相關紛爭事實之一次解決。查抗告人主張其向相
24 對人購買系爭房屋，相對人所交付之系爭房屋有系爭滲漏
25 水，致交易價格減損，其已依民法第359條規定，請求減少
26 價金201萬4636元，得依同法第179條規定，請求相對人返還
27 該價金，且系爭滲漏水致伊不能使用系爭房屋，伊得依同法
28 第227條第1項準用第231條、第184條規定，請求相對人按月
29 賠償不能使用系爭房地之損害（下稱原訴），嗣就系爭滲漏
30 水致系爭房屋交易價格減損部分之主張，追加依同法第227
31 條第1項準用第231條規定，請求相對人給付201萬4636元

01 (下稱追加之訴)。則能否謂抗告人追加之訴與原訴之事
02 實，無社會事實上之共通性及關聯性？二者證據是否無從相
03 互援引，而得以在無害於相對人程序權之保障下，利用同一
04 程序解決？非無再行研求之餘地。原法院未遑詳加審認，即
05 以前揭情詞為抗告人不利之裁定，自嫌速斷。抗告論旨，指
06 摘原裁定不當，聲明廢棄，非無理由。

07 四、據上論結，本件抗告為有理由。依民事訴訟法第492條，裁
08 定如主文。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

10 最高法院民事第三庭

11 審判長法官 魏 大 曉

12 法官 李 瑜 娟

13 法官 林 玉 珮

14 法官 胡 宏 文

15 法官 周 群 翔

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 謝 榕 芝

18 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日