

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第392號

抗 告 人 仲量聯行股份有限公司

法定代理人 Alexander Thomas BARNES

代 理 人 謝文欽律師

王師凱律師

鄭育穎律師

上列抗告人因與太和開發企業股份有限公司間請求給付居間報酬事件，為訴之追加，對於中華民國114年10月29日臺灣士林地方法院113年度重訴字第398號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

一、按民事訴訟法第255條第1項第2款所稱請求之基礎事實同

一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，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認為同一或關連，因社會生活紛爭事實同一性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內，於變更或追加後新訴之審理程序有高度利用之可能性，為節省兩造當事人之訴訟時間成本，暨司法資源避免浪費重複審理，因而規定准予變更或追加，無須經他造同意，並期出於同一或重要相關紛爭事實之一次解決（最高法院114年度台抗字第271號裁定意旨參照）。又訴之追加，係利用原有訴訟程序所為之起訴，為追加時，固須有原訴訟程序之存在，惟一經利用原有訴訟程序合法提起追加之訴後，即發生訴訟拘束之效力，而能獨立存在，不因嗣後原訴已經判決確定而受影響。（最高法院113年度台抗字第821號裁定意旨參照）。

二、抗告人起訴主張：相對人太和開發企業股份有限公司（下稱

01 相對人) 就其所有門牌號碼臺北市○○區○○路000號10
02 樓、10樓之1、364號及366號建物、停車位22位暨坐落之臺
03 北市○○區○○段0○段00○0000地號土地應有部分(下合
04 稱系爭不動產), 於民國112年6月26日與伊簽訂不動產專任
05 委託銷售及出租契約(下稱系爭契約), 專任委託伊銷售系
06 爭不動產, 委任期間自112年6月26日起至同年9月25日(下
07 稱系爭期間), 並於系爭契約第3條約定委任人即相對人不得直接或間接自行或委任第三人銷售或出租系爭不動產。訴
08 外人全科科技股份有限公司(下稱全科公司) 前經伊於112
09 年7月6日電話聯繫, 評估為有意願買受系爭不動產之潛在買
10 家, 詎相對人竟於系爭契約屆滿後未達2個月之期間即112年
11 11月9日, 逕自與全科公司以新臺幣(下同) 4億2300萬元之
12 價金就系爭不動產成立買賣契約, 並於同年11月30日完成不
13 動產移轉登記, 爰依系爭契約第6條第1、3項約定, 及民法
14 第565條、第568條第1項規定, 請求相對人給付成交價格1.
15 5%計算之服務報酬666萬2250元本息(原審卷第10至20
16 頁)。抗告人嗣於114年9月18日提出之民事言詞辯論意旨
17 狀, 另主張相對人違反系爭契約專任銷售之本旨, 於委任期
18 間另委由訴外人林嘉瑞居間出售系爭不動產, 核屬因可歸責
19 於相對人致生債務不履行之情事, 依民法第226條第1項規定
20 請求相對人負債務不履行損害賠償責任等語(原審卷第549
21 至555頁)。原法院以原訴與追加民法第226條第1項規定請
22 求之訴請求之基礎事實並非同一, 且有礙相對人之防禦及訴
23 訟終結, 復經相對人表明不同意追加, 裁定駁回抗告人追加
24 之訴(下稱原裁定)。抗告意旨略以: 伊於原審起訴時, 即
25 已主張相對人於系爭期間故意自行或委請第三人與全科公司
26 就系爭不動產為買賣契約之訂立, 已違反系爭契約專任銷售
27 之約定; 經原法院於114年9月3日調查證人林嘉瑞, 依該證
28 人證述始知相對人係於系爭期間內委請林嘉瑞與全科公司協
29 議買賣條件, 伊並於原法院所定114年9月24日提出言詞辯論
30 意旨狀前之同年月18日, 以書狀補充依民法第226條第1項規
31

01 定請求相對人賠償伊債務不履行所生之損害，並無延滯訴訟
02 之情事，縱認係訴之追加，亦係以證人林嘉瑞之證述確認有
03 伊於起訴時所主張債務不履行之情事，所追加民法第226條
04 第1項規定請求之訴，與原起訴事實於社會生活上可認有共
05 通及關連性，原請求之訴訟及證據資料均可援用，應符合民
06 事訴訟法第255條第1項第2款所定請求之基礎事實同一之情
07 事，爰依法提起抗告，請求將原裁定廢棄等語。

08 三、經查，抗告人於原法院審理中之114年9月18日追加民法第22
09 6條第1項規定為請求權基礎，雖未得相對人同意（見原審卷
10 第579頁），惟抗告人所為訴之追加，與原訴之原因事實，
11 均係本於相對人於訂立系爭契約後之系爭期間，是否違反系
12 爭契約第3條之約定與全科公司就系爭不動產訂立買賣契
13 約，致抗告人未能依系爭契約收取服務報酬，而生之糾紛，
14 於社會事實上具有共通性及關連性。且全科公司副總經理王
15 敏慧於原法院114年6月30日言詞辯論期間到庭證稱：透過林
16 嘉瑞告知而得悉系爭不動產要出售，林嘉瑞有安排看屋，約
17 在112年普渡之後，全科公司董事會有授權一個價錢範圍，
18 經林嘉瑞與相對人協調，最後有談成等語（見原審卷第465
19 至466頁），及林嘉瑞於原法院114年9月3日言詞辯論期間到
20 庭證稱：因與相對人法定代理人為舊識，有約其與王敏慧碰
21 面，並促成系爭不動產買賣交易等語（見原審卷第517
22 頁），抗告人乃引用王敏慧、林嘉瑞之證言及系爭契約之約
23 定（見原審卷第550至554頁）為訴之追加，抗告人原請求給
24 付服務報酬所主張之事實及證據資料，於追加之訴均得加以
25 利用，可就同一紛爭事實一次解決。是本件原訴及追加之
26 訴，符合民事訴訟法第255條第1項第2款規定基礎事實同一
27 之追加要件。且依上情，可認抗告人所提訴之追加對相對人
28 防禦權之保障並無重大影響，亦未損及審級利益及訴訟終
29 結，依上開說明，本件追加之訴應為合法，自應准許。至原
30 法院雖已將原訴言詞辯論終結並判決在案，惟揆諸前開說
31 明，縱已無從合併審理，但仍不影響本件追加之訴獨立存在

01 之訴訟拘束效力，併予敘明。原裁定駁回本件抗告人追加之
02 訴，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有
03 理由，應由本院將原裁定廢棄，發回原法院另為適法處理。

04 四、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

06 民事第十四庭

07 審判長法官 李媛媛

08 法官 周珮琦

09 法官 蔡子琪

10 正本係照原本作成。

11 不得聲明不服。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

13 書記官 馬佳瑩