

臺灣高雄地方法院民事裁定

112年度訴字第168號

原告 張煜昌

訴訟代理人 呂坤宗律師

被告 頂記建設股份有限公司

法定代理人 顏奇文

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院裁定如下：

主 文

本件於兩造仲裁程序終結前，停止訴訟程序。

原告應於收受本裁定之翌日起十四日內將本件提付仲裁，並向本院陳報，逾期即駁回其訴。

理 由

一、按有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議，約定由仲裁人一人或單數之數人成立仲裁庭仲裁之。前項爭議，以依法得和解者為限。仲裁協議，應以書面為之。當事人間之文書、證券、信函、電傳、電報或其他類似方式之通訊，足認有仲裁合意者，視為仲裁協議成立；仲裁協議，如一方不遵守，另行提起訴訟時，法院應依他方聲請裁定停止訴訟程序，並命原告於一定期間內提付仲裁。仲裁法第1條、第4條第1項前段分別定有明文。次按仲裁係基於私法上契約自由原則而設立私法紛爭自主解決之制度。當事人間約定以仲裁解決爭議，基於契約信守之原則，均應受其拘束。兩造已有仲裁協議，依據私法上契約自由原則，為解決雙方依系爭契約應給付之報酬及墊款之爭議，自應依仲裁程序辦理（最高法院98年度台抗字第396號、99年度台抗字第733號裁定意旨參照）。

二、原告起訴略以：原告前向被告購買「謙謙大戶NO.8」建案（下稱系爭建案）之高雄市○○區○○段000000地號土地

（面積80.56平方公尺，下稱系爭土地）及其上同段879建號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），而兩造簽立之買賣契約書之建物現況確認書係記載無未登記之改建、增建、加建、違建。詎被告取得使用執照後，違法二次施工移除系爭房地之法定綠化地（綠化面積應為14.36平方公尺），致與原圖說不符，即被告故意隱瞞違建應屬物之瑕疵，且須負不完全給付之債務不履行責任，而依購買系爭土地價金新臺幣（下同）816萬元計算，每平方公尺為10萬1,290元，因原告就系爭土地將有14.36平方公尺無法使用，受有損失145萬4,500元，被告亦受有不當利益。為此，爰依民法第179條、第354條第1項、第359條、第227條等規定，請求擇一為有利於原告之判決，並請求被告應給付原告145萬4,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息等語。

三、被告則以：兩造、訴外人何諸昇分別簽立房屋買賣契約書、土地買賣契約書（下分別稱房屋買賣契約、土地買賣契約）購買系爭房地，並約定如因契約發生爭議時，雙方合意提付中華民國仲裁協會仲裁，是本院應裁定停止本件訴訟程序，並命原告遵期提付仲裁等語。

四、經查，兩造簽立之房屋買賣契約第17條仲裁條款及合意管轄法院約定「因本契約發生爭議時，雙方合意提付中華民國仲裁協會仲裁...。」，何諸昇與原告簽立之土地買賣契約書第14條仲裁條款及合意管轄法院約定：「因本契約發生爭議時，雙方合意提付中華民國仲裁協會仲裁...。」等語（見審訴卷第58、73頁），足見兩造間已合意有關房屋、土地買賣契約所生或與系爭契約有關之爭議，應由中華民國仲裁協會以仲裁方式解決之，堪認兩造就房屋、土地買賣契約所生之爭議定有仲裁協議，基於契約信守之原則，原告自應受其拘束。從而，兩造既已約定由房屋、土地買賣契約所生之爭議應優先以仲裁程序作為紛爭解決方式，原告未遵守上開仲裁協議，逕行提起本件訴訟，故被告具狀聲請本院裁定停止

01 本件訴訟程序，命原告於一定期間內提付仲裁，洵屬有據，
02 應予准許。爰依法裁定停止本件訴訟程序，命原告應於收受
03 本裁定之翌日起14日內將本件提付仲裁，並向本院陳報。

04 五、依首開規定裁定如主文。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
06 民事第一庭 法 官 韓靜宜

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
09 納裁判費新台幣1,000元。

10 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
11 書記官 陳雅雯