

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第448號

抗 告 人 廖弘宇

代 理 人 羅凱正律師

黃子盈律師

相 對 人 華鋆企業股份有限公司

法定代理人 高慶堯

上列當事人間解除契約等事件，對於中華民國114年2月27日臺灣新北地方法院113年度訴字第2902號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

一、抗告人抗告意旨略以：伊於民國111年2月12日向相對人購買「華鋆晴晨」建案（下稱系爭建案）之預售屋，並簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），依系爭契約第11條第1項約定，相對人應於113年6月5日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，若逾期3個月仍未取得使用執照，視同相對人違約，伊得依系爭契約第25條第1項約定解除契約。因相對人逾期3個月仍未取得系爭建案之使用執照，顯已違約，伊已依前揭約定解除契約，自依系爭契約第25條第3項約定請求相對人返還已繳納房地價金及請求給付違約金。又系爭建案之原起造人均美建設股份有限公司（下稱均美公司）及設計建築師沈健雄建築師事務所、陳貞彥建築師事務所等於申請建造執照時，在申請辦理系爭建案基地之容積移轉時涉及「聯外道路」與「面前道路」圖面簽證有虛偽不實，經新北市城鄉發展局（下稱新北市城鄉局）發現面前道路均開闢未達8公尺，未符合新北市都市計畫容積移轉許可審查要點

01 (下稱系爭要點)之規定，乃於112年6月9日發函撤銷先前作
02 成之容積移轉許可處分(下稱原處分)，另內政部112年9月20
03 日台內法字第1120400991號訴願決定書(下稱訴願決定)亦揭
04 示，經命相對人限期提出改善方案，相對人屆期未提出，且本
05 件並無法令變更之問題等情，可見新北市城鄉局撤銷原處分，
06 係可歸責於相對人。且相對人於107年1月31日輾轉自均美公司
07 取得系爭建案基地，並於同年3月8日變更為起造人，接續系爭
08 建案興建時，相對人公司董事長高慶堯、董事高歌樵、高慶隆
09 及監察人高慶年4人，全部均係均美公司之董監事成員，甚至
10 相對人現任負責人高慶堯即為當時均美公司監察人，相對人實
11 無辯稱其為善意不知情第三人之理，無法諉為不知，況系爭建
12 案基地容積移轉之權利義務已由相對人取得，其繼受均美公司
13 權利義務，對於均美公司以虛偽圖說申請容積移轉之違法行為
14 亦應負責，足以證明相對人無法遵期取得使用執照具可歸責事
15 由。再者，相對人於113年8月2日召開之系爭建案容積移轉爭
16 議之相關消費權益爭議行政調查第2次會議亦表示，倘承購戶
17 欲於113年9月5日後解約退戶，其願退還承購戶全數已繳本
18 金，嗣伊於113年9月19日寄發存證信函予相對人解除系爭契
19 約，並請求其返還價款新臺幣(下同)266萬元及給付違約金
20 266萬元，足見兩造就解除系爭契約一事已達成合意，因此，
21 本件毋庸待臺北高等行政法院112年度訴字第1301號行政訴訟
22 事件(下稱系爭行政訴訟)之裁判結果，原法院自得依職權為
23 裁判，故原法院裁定停止本件訴訟程序，顯有違誤，爰提起抗
24 告，請求廢棄原裁定等語。

25 二相對人則以：伊已完成系爭建案之興建，惟新北市政府違法撤
26 銷其先前作成之原處分，致伊迄今無法取得使用執照，因伊已
27 於112年11月8日對新北市政府提起系爭行政訴訟，主張原處分
28 仍屬有效，新北市政府應撤銷其違法之撤銷處分，系爭行政訴
29 訟之認定結果涉及伊是否不可歸責以致無法履行，倘非可歸責
30 於伊，伊可依系爭契約第11條第1項第2款「…其他非可歸責於
31 賣方之事由發生時……」之約定順延取得使用執照期限，即未

01 構成違約情事，抗告人自無從主張解除系爭契約，從而，本件
02 訴訟標的法律關係成立與否，實應以系爭行政訴訟判決結果為
03 據，原法院依民事訴訟法第182條第1項規定，裁定於系爭行政
04 訴訟終結確定前，停止本件訴訟程序，並無違誤等語。

05 三、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據
06 者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序；前項規定，
07 於應依行政爭訟程序確定法律關係是否成立者準用之，但法律
08 別有規定者，依其規定，民事訴訟法第182條第1項、第2項定
09 有明文。又民事或刑事訴訟之裁判，以行政處分是否無效或違
10 法為據者，應依行政爭訟程序確定之；前項行政爭訟程序已經
11 開始者，於其程序確定前，民事或刑事法院應停止其審判程
12 序，行政訴訟法第12條固有明文。惟民事訴訟之裁判必以行政
13 爭訟程序確定之法律關係是否成立或行政處分是否無效或違法
14 為先決要件者，始應由認定先決事實之行政法院或受理訴願機
15 關先為裁判或決定，以該確定裁判或決定所認定之事實作為民
16 事法院裁判時認定事實之基礎。若行政爭訟程序之法律關係是
17 否成立及行政處分是否無效或違法，僅與民事訴訟有關並非先
18 決問題，則民事法院即毋庸停止訴訟程序，而應自行調查審認
19 （最高法院96年度台抗字第755號裁定、90年度台抗字第198號
20 裁定等要旨參照）。

21 四、經查：

22 (一)新北市政府於112年6月9日以相對人申請基地容積移轉與系爭
23 要點第4點第1項規定之要件不符，亦未於期限內提送改善方案
24 並完成改善為由，依行政程序法第117條、第119條規定，以新
25 北府城開字第11210751961號函（下稱系爭撤銷處分）撤銷原
26 處分，相對人不服，向內政部提起訴願，經內政部於112年9月
27 20日以台內法字第1120400991號駁回訴願，相對人復於112年1
28 1月9日對新北市政府提起行政訴訟，聲明請求撤銷訴願決定及
29 系爭撤銷處分，經臺北高等行政法院以系爭行政訴訟受理在
30 案，有系爭行政訴訟起訴狀影本、內政部訴願決定書附卷可稽
31 （見原法院卷第115-137、257-267頁、本院卷第15-25、67-89

01 頁)，並經本院調閱系爭行政訴訟卷宗查閱無訛。

02 (二)抗告人於原法院起訴主張，相對人未依系爭契約第11條第1項
03 約定，於113年6月5日之前完成主建物、附屬建物及使用執照
04 所定之必要設施，並取得使用執照，且已逾期3個月，經抗告
05 人於113年9月18日寄發存證信函予相對人解除系爭契約，相對
06 人應依系爭契約第25條第3項約定，返還價款266萬元及給付違
07 約金266萬元，且系爭契約解除後，相對人受領價款即屬無法
08 律上原因，抗告人得依民法第179條規定請求相對人返還已繳
09 價款，亦得依民法第259條第2款規定，請求相對人返還已繳價
10 款，並自受領價款之日起附加利息，因此，爰依系爭契約第25
11 條第3項約定、民法第179條、第259條第2款規定，請求相對人
12 返還價款266萬元及違約金266萬元，合計532萬元等語，有民
13 事起訴狀可參（見原法院卷第9-16頁）。是依抗告人主張前揭
14 事實及請求權基礎觀之，新北市政府所為之系爭撤銷處分是否
15 無效或違法，顯非抗告人主張前揭各法律關係成立與否之先決
16 要件，而僅係與相對人抗辯其就逾期之原因是否具有可歸責有
17 關。

18 (三)抗告人另主張系爭建案原起造人均美公司及設計建築師沈健雄
19 建築師事務所、陳貞彥建築師事務所等於申請建造執照時，在
20 申請辦理系爭建案基地之容積移轉時涉及「聯外道路」與「面
21 前道路」圖面簽證有虛偽不實之情事，相對人非善意不知情第
22 三人，且系爭建案基地容積移轉之權利義務已由相對人取得，
23 其繼受均美公司權利義務，對於均美公司以虛偽圖說申請容積
24 移轉之違法行為亦應負責等情，是以，原法院即應自行調查審
25 認，均美公司於申請辦理容積移轉時，是否有圖面簽證虛偽不
26 實之情事？相對人是否非善意不知情第三人？相對人對於均美
27 公司以虛偽圖說申請容積移轉之違法行為，是否應負責，而具
28 可歸責？等各項爭點，則新北市政府所為之系爭撤銷處分是否
29 無效或違法雖與上開各項爭點有關，但並非前揭各項爭點成立
30 與否之先決要件，因此，上開各項爭點即應由原法院自行調查
31 審認。

01 (四)綜上所述，系爭行政訴訟所確定之系爭撤銷處分是否無效或違
02 法既非本件民事訴訟之先決要件，且本件民事訴訟裁判所之認
03 定事實，亦非以系爭行政訴訟之確定裁判所認定之事實作為基
04 礎，自無依民事訴訟法第182條規定裁定停止訴訟程序之必
05 要。從而，原法院未察，遽依上開規定裁定於系爭行政訴訟終
06 結確定前，停止訴訟程序，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不
07 當，求為廢棄，為有理由。

08 五據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

10 民事第十一庭

11 審判長法官 李慈惠

12 法官 鄭貽馨

13 法官 謝永昌

14 正本係照原本作成。

15 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
16 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
17 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

19 書記官 王增華