臺灣桃園地方法院民事裁定

108年度簡抗字第4號

抗　告　人　賴文瑞

相　對　人　寶祥實業建設股份有限公司

法定代理人　黃英雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，抗告人對於中華民國108 年1 月22 日本院桃園簡易庭106桃簡字第1345號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、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者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序；前項規定，於應依行政爭訟程序確定法律關係是否成立者準用之，但法律別有規定者，依其規定，民事訴訟法第182 條定有明文。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開始者，於其程序確定前，民事或刑事法院應停止其審判程序，行政訴訟法第12條亦著有規定。而所謂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者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題而言，此有最高法院72年度台抗字第433 號裁判要旨可資參照。

二、本件相對人主張坐落桃園市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼桃園市○○區○○路0 段0000巷00號之建物（系爭建物）為其所有，遭抗告人等人無權占有，故依民法第765 條、第767 條之規定，請求抗告人等人遷讓返還系爭建物，並給付相當於租金之不當得利等語。抗告人則抗辯系爭建物未有相對人主張編定之門牌，所據申請建物所有權登記之使用執照記載不符，而註銷之原因，並已向臺北高等行政法院提起撤銷訴訟，請求主管機關桃園市政府建築管理處撤銷其使用執照、所有權登記並塗銷增編之門牌，相對人就系爭建物並無

權利等語。原審認抗告人提起臺北高等行政法107 年度訴字第1365號撤銷訴訟事件之法律關係是否成立，為系爭本案訴訟先決問題，因而裁定系爭本案訴訟於該行政訴訟事件訴訟程序終結確定前，停止訴訟程序。

三、抗告意旨略以：系爭建物原為12867 建號，現改為3030 建號，乃相對人於民國106 年5 月23日虛偽登記取得所有權狀，系爭建物於85年9 月間至106 年5 月22日間建築物所有權處於註銷中，所有權未辦保存登記，相對人並無所有權，該部分依照竣工平面圖應歸屬國際路1 段1124巷15弄1 、3 、5 號，相對人無權主張損害賠償，臺灣桃園地方檢察署106 年偵字第28325 號亦認相對人並不具所有權，自應駁回相對人之訴，相對人於106 年5 月23日虛偽登記取得所有權部分，抗告人將另案追究其責任無關本案判決，偽造文書及繫屬臺北高等行政法院者為106 年5 月23日後之違法所有權，本案乃求償106 年5 月23日以前，故兩件事情並無關連，相對人於106 年5 月23日以前並無所有權可主張權利，又未提出任何有證據能力之證據，故應駁回相對人之訴，爰依法提起抗告等語。

四、經查：

相對人起訴主張伊為系爭建物之所有權人，抗告人等人無權占用系爭建物，故依民法第767 條之規定，請求抗告人等人遷讓返還系爭建物等情，抗告人則否認其就系爭建物之所有權，辯稱系爭建物之竣工圖與實際建物不符，系爭建物依竣工平面圖應歸屬國際路1 段1124巷15弄1 、3 、5 號，為公共使用空間，相對人以不實圖說違法取得使用執照與建物所有權狀等語，可見本件本案訴訟重要爭點即為系爭建物所有權是否應歸屬相對人或社區之公共空間，所涉及乃系爭建物據以申請使用執照之竣工平面圖是否與實際不符，而應由主管機關桃園市政府建築管理處撤銷使用執照後由地政機關撤銷其所有權狀，則桃園市政府建築管理處核發系爭建物使用執照之行政處分是否有抗告人所稱之違法情事，該行政處分

於行政訴訟中，是否遭行政法院認定為無效或違法一節，於本件本案訴訟，就兩造所爭執系爭建物是否屬相對人所有或專供住戶使用，即非全無影響，且該爭點之認定攸關相對人於系爭本案之請求是否有理由甚鉅，可認行政訴訟就系爭行政處分是否無效或違法所為之認定，為本件本案訴訟之先決問題。

至抗告人主張本案訴訟係就106 年5 月23日以前之占有情形求償，而行政訴訟則係就106 年5 月23日以後之所有權進行審理，故兩案並無關連云云。然查，相對人於本案訴訟表示其請求抗告人給付相當於不當得利租金部分係自97年5 月至107 年5 月（見桃簡卷第168 頁反面），顯見抗告人上開所陳顯與事實不符，抗告人以上開理由請求應續行本案訴訟，顯屬無據。

依上開說明，原裁定因認本件於臺北高等行政法院107 年度訴字1365號撤銷訴訟事件行政爭訟程序終結前，有停止訴訟程序有停止訴訟程序之必要，因而裁定停止本件訴訟程序，核與上開規定尚無不合。抗告意旨以相對人就系爭建物並無所有權，應駁回相對人之訴，且本案訴訟與行政訴訟無涉云云，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第495 條之1 第1 項、第449 條第1 項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　2　　日

民事第二庭　審判長法　官　卓立婷

法　官　徐雍甯

法　官　丁俞尹

正本係照原本作成。

本裁定不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　劉寶霞