

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴更一字第1號

原告 林諺鴻
林鈺惠
林育瑩

兼上三人

送達代收人 林詩涵
原告 林志諺
林家宏

住○○市○○○路0段000號00樓0000室

上六人共同

訴訟代理人 林永頌律師
陳怡君律師
原告 林秀其
林淑娥
劉立慈

林淑嬌
被告 柏美建設股份有限公司

法定代理人 蔡啟芳
訴訟代理人 蔡玫真律師
劉力維律師
周哲宇

上列當事人間等事件確認房屋所有權存在等事件，經臺灣高等法院以109年度重上更一字第184號發回更審，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下

主 文

確認被告對於房屋附表編號1至2所示之房屋無所有權。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本案歷程概述：

本案起訴時，原僅由原告林秀其、林淑娥起訴確認如房屋附表所示之房屋為其所有，聲明詳如原告及聲明表起訴聲明欄所載，因其所主張如附表1、2之房屋（下稱系爭房屋），屬於固有共同必要訴訟，經本院於民國106年4月5日以104年度訴字第3286號裁定追加林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林育瑩、劉立慈、林佳芳、林如、林彤群、林佳樺、林志諺、林家宏、林淑嬌為原告，嗣本院於106年7月31日判決駁回原告之訴，僅原告林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林育瑩、林家宏、林志諺上訴，而就系爭房屋，林秀其、林淑娥、林淑嬌、劉立慈、林佳芳、林如、林彤群、林佳樺固未上訴，因就系爭房屋均為固有必要共同之訴，視同上訴。就附表編號3所示房屋之確認訴訟，因原告林淑娥未上訴而經確定，劉立慈、林佳芳、林如、林彤群、林佳樺於臺灣高等法院二審時，具狀陳明系爭房屋已分割由劉立慈繼承。系爭房屋視同上訴部分僅有劉立慈。嗣本案經臺灣高等法院以109年度重上更一字第184號判決廢棄發回本院，依前說明，本案審理範圍，為系爭房屋，不包含附表編號3之房屋，當事人不包含林佳芳、林如、林彤群、林佳樺，其各審級卷宗簡稱如下卷宗對照表所示，核先敘明。

房屋附表			
編號	門 牌 號 碼	應有部分	備註
1	臺北市○○區○○路000號1樓及地下室 （下稱431號房屋）	2分之1	合稱系爭房屋
2	臺北市○○區○○街00巷00號3樓 （下稱36號房屋）	全部	

01

3	臺北市○○區○○街00巷00號3樓	全部	非審理範圍
---	-------------------	----	-------

02

原告及聲明表	
原告	起訴聲明
林秀其、林淑娥	確認原告林秀其、林淑娥及訴外人林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林育瑩、林家宏、林志諺、劉立慈、林佳樺、林佳芳、林如、林彤群、林淑嬌對系爭房屋之所有權存在。 請求確認原告林淑娥對附表編號3所示房屋所有權存在。
追加及未確定之原告	追加及更正之聲明
原告林秀其、林淑娥、林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林育瑩、劉立慈、林志諺、林家宏、林淑嬌	先位： 確認左列原告對系爭房屋之所有權存在。 備位： 確認被告對系爭房屋之所有權不存在。

03

卷宗對照表	
法院及案號	卷宗簡稱
本院104年度訴字第3286號	原審卷
臺灣高等法院106年度重上字741號	高院卷
臺灣高等法院109年度重上更一字184號	重上更一卷
本院112年度重訴更一字第1號	本院卷

04

05

06

07

08

09

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款均定有明文。本件原告林秀其、林淑娥於起訴時原聲明請求如原告聲明表起訴聲明欄所示，嗣追加原告林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林育瑩、劉立慈、林志諺、林家宏，聲明變更如原告聲明表追加

01 及更正聲明欄所示，核其主張均為就系爭房屋所有權之爭執
02 所生，就系爭房屋是否為被告所有，兩造原提出之證據資料
03 仍得相互援用，堪認請求之基礎事實同一，核與前開規定相
04 符，應予准許。被告固抗辯原告於本院發回時始追加備位聲
05 明，備位聲明之基礎事實並非相同，且前經裁定駁回變更之
06 訴而應拘束不得再為提起，而有礙訴訟終結云云。惟就前開
07 備位聲明部分，追加之原告早於臺灣高等法院（下稱高院）
08 106年度重上字第741號案件107年8月17日之準備程序為變更
09 訴之聲明，嗣兩造就該變更之訴具體辯論，曾經高院為實體
10 判決，此部分證據資料均足以相互使用，而無礙被告防禦權
11 之行使及訴訟終結。嗣最高法院以109年度台上字第2101號
12 裁定廢棄106年度重上字第741號判決後，經高院於110年11
13 月10日以109年度重上更一字第184號裁定，認變更之訴依形
14 式上觀察即可認為不利於其他共同訴訟人，未經全體共同共
15 有人同意，不生效力而不合法，駁回變更之訴確定，再於
16 111年11月29日判決廢棄發回本院，追加備位聲明前因變更
17 之訴形式上不利而遭裁定駁回，固拘束本院，惟原告既改以
18 備位訴之聲明追加為之，形式上可認對全體共有人有利，即
19 屬合法，被告仍執前詞認追加備位聲明不合法，並無可採。

20 三、本件原告林秀其、林淑娥、林淑嬌、劉立慈均經合法通知未
21 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情
22 形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告先位主張：

25 （一）訴外人林添福（於98年4月26日死亡）、翁猜（於94年7月1日
26 死亡）為夫妻，兩人育有長子林秀雄（於77年6月8日死
27 亡）、次子林鼎盛（於99年10月22日死亡）、三子林秀其、
28 四子林明堂（於98年12月4日死亡）、長女林淑嬌、次女林
29 淑娥等6名子女。追加原告林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林
30 育瑩為林秀雄之子女；追加原告林家宏、林志諺為林鼎盛
31 之子，劉立慈為林明堂之配偶。

01 (二) 翁猜、林添福、林明堂、林秀雄死亡後，均無人辦理拋棄
02 繼承或限定繼承。林鼎盛死亡後，杜秀鳳、林芝怡辦理拋
03 棄繼承。

04 (三) 翁猜、康世雄等6人於66年5月13日與訴外人林建成訂立土
05 地合建房屋契約書（下稱系爭合建契約），由林建成提供
06 其所有坐落臺北市○○段000地號等7筆土地，以林建成及
07 翁猜等99人之名義向臺北市政府工務局請領建造執照，興
08 建臺北市○○街00○00號、長春路431至439號雙拼式7層
09 電梯大樓（含1戶地下室）64戶、慶城街46巷2至42號（不
10 含4號）5層雙拼式公寓住宅100戶，合計共164戶建物（即
11 為中泰花園住宅群，下稱系爭社區）。惟當時因林建成要
12 求以公司名義立約較有信用，方以被告之名義與林建成簽
13 約，嗣因被告發生財務困難無法承建，翁猜等起造人乃與
14 林建成達成協議，仍由翁猜出資興建並繼續起造，然系爭
15 合建房屋契約則未修訂。系爭社區中之431號房屋以翁猜
16 擔任起造人，為翁猜所有；另36號房屋之起造人為林添
17 福，即為林添福所有。嗣翁猜、林添福相繼死亡，系爭房
18 屋為原告所共同繼承，被告猶否認原告之所有權，爰為先
19 位訴之聲明：確認原告對系爭房屋有所有權。

20 二、原告林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林育瑩、林志諺、林家宏
21 （下稱林諺鴻6人）備位主張：

22 (一) 系爭社區係66年間由林添福(35%)、林添順(35%)、林秀
23 雄(5%)、康武朝(15%)、周正輝(10%)等五人共同出資
24 與原地主林建成合建。礙於合建地主林建成希望以公司組
25 織為合建相對人，林添福等五位合夥人先在66年5月13日
26 借用林添福家族經營之被告名義，締結合建契約，再於66
27 年6月24日補簽共同投資興建房屋合約書，將共同出資合
28 建房屋之約定明文化。合夥人五人中，康武朝、周正輝兩
29 人非林添福家族成員，也非被告股東。

30 (二) 66、67年間原地主林建成陸續出具五層樓建物及七層樓建
31 物之土地使用權同意書予翁猜(林添福之配偶)及康武朝等

建物起造人，經臺北市政府工務局核發66年建松山崙字第037號、第035號建築執照。被告非土地同意書所列有權使用權人，亦無於建造執照上列名起造人，系爭社區實際興建時，資金來源為5位合夥人自己出資及所收取預售戶價金發包興建由合夥執行人林添福統籌辦理，以林添福配偶翁猜等人名義，與建築師簽訂工程委託契約，與營造公司等簽訂工程合約，暨與其他包商簽訂水道工程、板模工程、衛生器材買賣等合約，至於被告既無出資也非各項工程發包者。

(三) 68年間系爭建物竣工後，原地主林建成之繼承人不滿系爭合建契約條件、拒絕履行申辦建物使用執照及移轉土地等義務，致建物遲未取得使用執照辦理所有權登記，土地亦無法辦理移轉登記。系爭建物興建期間業以林添福配偶翁猜名義出售之預售房地計74戶，經林添福等五人先申接水電，將建物點交予買受人入住使用；其餘未出售之90戶（含8戶建方保留戶及82戶原地主預定分配戶）則由林添福統籌管理、出租，再分配租金收益予合夥人，上百戶住戶、商家在此安居樂業約30年。

(四) 林添福等五位合夥人未出售之90戶房屋，依法為實際出資興建之林添福、林添順、林秀雄、康武朝、周正輝五位合夥人原始取得所有權。周哲宇僅向林添順(35%)、周正輝(10%)買受合夥權利，未經全體合夥人同意之合夥出資買賣，依民法第683條規定為無效，被告卻僭稱為系爭社區164戶房屋所有權人而申請都市更新，及向臺北市政府都市發展局申請拆除執照。都更部分，臺北市都市更新審議委員會自104年至今，仍認都更實施者麗晶公司（下稱麗晶公司）主張被告有建物產權乙節有爭議而不予通過都更；拆照部分，都發局因拆除執照申請人麗晶公司主張被告有建物產權乙節仍有疑義而禁止拆除，嗣後拆除執照已逾期失效。

(五) 由於被告僭稱為系爭房屋之所有權人進而辦理變更系爭房

01 屋納稅義務人及推動都市更新，致原告及追加原告對系爭
02 房屋之權利處於不安定狀態，爰備位聲明：確認被告對系
03 爭房屋無所有權。

04 三、被告則以：

05 （一）原告追加之訴請求確認被告所有權不存在，前經臺灣高等
06 法院、最高法院以該變更對全體公同共有人不利，變更不
07 合法而駁回確定，已拘束本院、兩造，而不得再主張。

08 （二）被告不同意追加原告追加備位聲明，原告林諺鴻6人於歷
09 經本案起訴6年後，第三次提出相同之追加備位聲明，顯
10 為延滯訴訟之用，當有礙於訴訟之終結，且原訴與追加備
11 位聲明之訴，兩者基礎事實完全不同，應逕予裁定駁回其
12 追加備位聲明之訴。

13 （三）原告林諺鴻6人如先位之訴敗訴無理由，則其即非系爭房
14 屋所有權人，對於系爭房屋無法律上利益可言，無訴訟實
15 益。

16 （四）原告應就系爭房屋為翁猜出資興建而由其所有之積極事實
17 負舉證責任，其迄今均未能舉證證明，而原證27至33工程
18 合約，均經被告否認形式、實質真正，縱形式真正，工程
19 契約均以權全體起造人之名義或以翁猜為業主代表人名義
20 與協力廠商簽約，無從確認翁猜為出資興建人。

21 （五）原告林諺鴻6人以71年9月25日申請書主張因被告財務困難
22 而改由翁猜興建系爭社區，然該申請書並非真正，自無從
23 證明系爭房屋為翁猜所有。

24 （六）再原告林諺鴻6人主張系爭房屋為林添福等5人合夥興建，
25 然林添福5人之共同投資興建房屋屋合約書（下稱系爭投
26 資合約），係於系爭合建契約後方簽立，再林添福5人縱
27 有出資，亦僅為投資被告，而自66年5月13日至70年2月28
28 日期間之試算表（下稱系爭試算表），係被告公司內帳，
29 可證被告出資興建系爭社區。

30 （七）被告於簽立系爭合建契約時，即已當場交付3張支票金額
31 共計1500萬元予林建成收迄，系爭試算表記載存出保證

01 金，被告確實支付押金，縱該支票非由被告帳戶開立，亦
02 不得否認被告已依照系爭合建契約履行，系爭房屋由被告
03 出資興建而來。

04 (八) 系爭房屋由被告興建，爭議已久，屢經行政法院、民事法
05 院判決確定，原告主張並非可採，爰聲明：原告之訴駁
06 回。

07 四、不爭執事項（見本院卷二第278頁，依判決文字修正）：

08 (一) 林添福（於98年4月26日死亡）、翁猜（於94年7月1日死
09 亡）為夫妻，育有林秀雄（於77年6月8日死亡）、林鼎盛
10 （於99年10月22日死亡）、林秀其、林明堂（於98年12月
11 4日死亡）、林淑嬌、林淑娥等6名子女。林秀雄之繼承人
12 為林諺鴻等4人。林鼎盛之配偶杜秀鳳、長女林芝怡均拋
13 棄繼承，而由林家宏等2人繼承。林明堂之繼承人為配偶
14 劉立慈及子女林佳樺等4人，並簽署遺產分割協議書，協
15 議標的為系爭房屋之應有部分。

16 (二) 被告於66年5月13日與林建成簽訂系爭合建契約，約定由
17 林建成提供土地（明細如原審卷一第38頁），由被告出資
18 興建系爭社區。再互分土地房屋。當時被告之董事長為林
19 添順，常務董事為林添福、林秀雄，董事任期自64年2月5
20 日起至67年2月4日止。

21 (三) 系爭房屋竣工後，未辦理保存登記。

22 五、本院之判斷

23 (一) 原告先位之訴確認利益：

24 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
25 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
26 文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之
27 存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀
28 態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
29 言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，
30 即難認有受確認判決之法律上利益，此有最高法院52年台
31 上字第1240號判例意旨足參。本件原告先位主張系爭房屋

01 由翁猜出資，經繼承後其為系爭房屋所有權人，惟上開情
02 事則均為被告所否認而有爭執，是原告之私法上地位，確
03 將因系爭房屋所有權之歸屬而處於不安之狀態，而此等不
04 安之狀態得以確認判決將之除去。從而，原告提起本件訴
05 訟，當有確認判決之法律上利益，先予敘明。

06 (二) 先位之訴舉證責任之分配及認定：

- 07 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
08 任，民事訴訟法第277條復有明定。再按因自己出資而建
09 築之房屋，不待登記即原始取得其所有權；建造執照僅係
10 行政機關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，
11 未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建
12 之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無涉（最高法
13 院85年度台上字第100號、85年度台上字第247號、96年度
14 台上字第2851號判決要旨可資參照）。
- 15 2. 查系爭房屋為未辦理保存登記建物，業如前述，依前說
16 明，系爭建物由出資興建之人所有，原告以起造人名義主
17 張系爭房屋分別屬於翁猜、林添福所有，已非有據。
- 18 3. 就系爭房屋因被告資金困難而改由翁猜興建，原告固提出
19 71年9月25日申請書（下稱系爭申請書）為佐（見原審卷
20 一第41至42頁），其上所載略以：本公司確曾於民國00
21 年0月間以『柏美建設股份有限公司』名義與林建成君訂
22 定合建契約並同時支付建屋押金…惟本公司於訂約後因財
23 務發生困難，無法承建而轉由翁猜繼續起造，而合建契約
24 亦未修訂…由翁猜承建後，實際建屋押金也改由翁猜私人
25 支付等語，其上有形式為被告及時任法定代理人林添順之
26 印文及林添順之署名，然此已據被告否認系爭申請書形式
27 真正，更經時任法定代理人之林添順於高院101年度上字
28 第917號民事事件中證稱：伊忘記有無看過申請書，但好
29 像不是伊之筆跡，伊根本不會寫「董」這個字，應該不是
30 伊寫的，伊不記得這件事等語，有該案判決1份附卷可憑
31 （見原審卷二47頁背面），再原告固以證人康世雄、周正

01 輝陳述擬佐系爭申請書之真正，惟證人康世雄係證述：系
02 爭申請書係林添福過世後始由其子提出，系爭申請書製
03 作、簽名用印時伊不在現場（見本院卷三第35頁、第40
04 頁）。證人周正輝亦證述：系爭申請書伊沒見過，僅聽聞
05 林添福告知此過程為真（見本院卷三第45至46頁）。則其
06 均未見聞被告或其法定代理人林添順製作系爭申請書之過
07 程。而原告迄亦未能提出其他積極事證證明系爭申請書之
08 形式真正，其主張已無可採。

- 09 4. 原告復提出工程委託契約、工程合約書、水道工程合約、
10 馬桶及洗面盆訂購合約、模板工程合約、衛生器材買賣契
11 約書、電梯購置合約書以佐由翁猜出資興建系爭社區（見
12 原審卷一第281至337頁），而經被告否認其形式真正。
13 查，前開契約之文字內容略為：翁猜等49人委託人於66年9
14 月22日、翁猜等16人委託人於66年9月5日分別簽訂工程委
15 託契約，系爭社區委由訴外人李石生建築師設計及監造；
16 以翁猜等為甲方，於66年10月1日、66年12月10日與訴外人
17 正良泰營造有限公司（下稱正良泰公司）簽訂工程合約
18 書，由正良泰公司承攬施作新建店鋪辦公室、集合住宅工
19 程；翁猜為業主代表人於66年11月8日與訴外人林獻章簽訂
20 水道工程合約書，由林獻章施作中泰花園社區7樓部分水道
21 工程；翁猜為業主代表人於67年3月24日簽約向訴外人向榮
22 企業有限公司訂購沖水馬桶、洗面盆160套，約定交貨地點
23 為「北市長春路中泰花園住宅群工地」；翁猜為業主代表
24 人於00年00月間與訴外人劉金灶簽訂模板工程合約，委由
25 劉金灶承包中泰花園住宅群模板工程；翁猜於67年7月27日
26 與和成牌總經銷即訴外人和泉企業股份有限公司簽約，訂
27 購衛生設備乙批，約定交貨地點為長春路與慶城街之中泰
28 住宅；翁猜為業主代表人於66年11月11日與訴外人伸瑞企
29 業股份有限公司簽訂合約，購置電梯6台。復證人康世雄於
30 本院證述：伊為系爭社區監工，自66年開工至竣工均在現
31 場監工，因建築圖說一天到晚要翻而知悉系爭社區建築師

01 為李石生，營造係林添福找的小包，由正良泰公司借牌，
02 但每層水泥打完要跟建管處報備，需跟正良泰公司接洽，
03 水道工程係林憲章（應為林獻章）跟其弟黑狗承包，電氣
04 由周正輝承包，模板工程是劉姓小包商，系爭社區有使用
05 兩套衛浴，一套是用德國IFO，一套是用和成牌，都有採
06 購，電梯是伸瑞牌的等語（見本院卷三第35至43頁），證
07 人周正輝則證述：伊因認識林添福而有承包系爭社區電氣
08 工程，水道工程係是林獻章和林獻章弟弟綽號黑狗，因為
09 林獻章做水，伊做電，要配合而有印象等語（見本院卷三
10 第47至48頁），可徵系爭社區之建造確實由前開李石生建
11 築師設計，正良泰公司借牌，並分由周正輝、林獻章、劉
12 金灶等人承包電氣、水道、模版工程，使用前述特定廠牌
13 之衛浴設備及電梯。而堪認前開契約之真正，被告否認其
14 形式真正，已無足採。

- 15 5. 然前述契約約定之委託人或購買人均僅由翁猜出名，此由
16 其契約之一方所載為：「業主代表人」、「翁猜等」，而
17 難認僅憑契約之締約代表為翁猜，即認系爭社區係全由翁
18 猜出資興建。復由兩造均不爭執系爭試算表，其上所載正
19 良泰第一期、模板工資劉先生、和成牌馬桶等支出記載，
20 其名義與上揭契約大致相符，可徵系爭試算表確實為系爭
21 社區興建費用之試算表，復觀以系爭試算表上，包含資本
22 主往來記載非僅有翁猜，於00年0月間明確記載：各股東增
23 資額：林添福490萬、康武朝105萬、周正輝70萬、林秀雄
24 35萬（見原審卷二第76頁），於68年5月第二次股東增資額
25 為1000萬元正，翁猜700萬、康先生150萬、周先生100萬、
26 林秀雄50萬。（見原審卷二第80至81頁），並於多處記載
27 「向翁猜借支」、「向翁猜借」、「向翁猜借資」、「欠
28 翁猜」等字樣（見本院卷二第60至91頁），均可認系爭房
29 屋非由翁猜獨立出資興建，原告先位主張系爭社區係翁猜
30 出資興建，而分由翁猜取得431號房屋、林添福取得36號房
31 屋，已非可採。

01 (三) 備位之訴確認利益：

02 1. 原告主張被告對於系爭房屋之所有權不存在，然為被告所
03 否認，足見兩造對於系爭房屋之所有權歸屬有所爭執，而
04 有法律關係存否不明確之狀態。又就原告之法律上利益一
05 節，原告主張稅捐機關認定之系爭房屋納稅義務人原分別
06 為翁猜、林添福，其等死亡後則改列為原告等繼承人，然
07 系爭房屋之納稅義務人於103年3月遭變更為被告，且訴外
08 人周哲宇（按其為被告公司董事及持有股數最多之股東，
09 見高院卷三第121頁）擔任法定代理人之麗晶企業股份有
10 限公司（下稱麗晶公司）將系爭房屋列為被告所有而納入
11 申請都更範圍，致原告之私法上地位處於不安之狀態，依
12 系爭社區其他房屋之納稅義務人變更情形，如能提出確認
13 被告之所有權不存在之民事判決或和解筆錄，稅捐機關即
14 得據以回復納稅義務人為原告等繼承人，亦得據以向都更
15 審議單位說明被告無權處分系爭房屋（見高院卷三第418
16 至419、568至569頁，卷六第13至19頁），業據其提出臺
17 北市稅捐稽徵處103年3月11日通知變更431號房屋納稅義
18 務人之函文，以及臺北市稅捐稽徵處松山分處100年至102
19 年間通知變更36號房屋納稅義務人之函文（見原審卷一第
20 275頁、高院卷六第63至67頁），暨麗晶公司104年11月10
21 日都市更新事業計畫申請書、臺北市稅捐稽徵處107年6月
22 25日函（見高院卷三第424至425、570至588頁）等為證，
23 堪認系爭房屋確有因被告自居為所有權人而遭變更稅籍或
24 為配合都更而加以處分之可能，原告主張其私法上地位有
25 不安之狀態，且此等不安之狀態得以本件確認判決除去，
26 即屬有據，應認原告有確認利益，而得提起本件消極確認
27 之訴，被告抗辯原告並無法律上利益，並無足採。

28 (四) 備位之訴舉證責任之分配及事實認定。

29 1. 事實為法律關係發生之特別要件者，主張權利存在之當事
30 人，應就權利發生之事實負舉證責任，主張權利不存在之
31 人，就權利障礙、權利消滅或權利排除事實負舉證責任，

是按照舉證責任分配之原則，在消極確認之訴，應由被告就其存在負舉證之責任，在其他之訴，應由原告就其存在負舉證之責任（最高法院98年度台上字第1265號判決、98年度台上字第1219號判決意旨參照），系爭房屋為未辦保存登記之建物，依前所述，所有權應歸屬於出資興建人；兩造對於系爭房屋是否為被告出資興建而原始取得所有權，既有爭執，則依前揭說明，自應由被告就其確曾出資興建系爭房屋之事實，先負舉證之責。

2. 被告固以系爭合建契約簽約名義人為被告，且系爭試算表起始時間即為系爭合建契約簽約日，並經證人林淑嬌證稱系爭試算表為被告內帳，由被告公司會計林明堂製作後寄送給康武朝，抗辯系爭試算表為被告試算表。惟查，林添福、林添順、康武朝、周正輝、林秀雄於66年6月24日簽訂共同投資興建房屋合約書（下稱系爭投資合約），其上記載該5人合資與地主林建成於上開重測前7筆土地上合建建物（此即系爭社區），林添福及林添順之出資比例共70%、康武朝之出資比例為15%、周正輝之出資比例為10%、林秀雄之出資比例為5%，有該合約書在卷可稽（見高院卷二第235至236頁），並據被告不否認其形式真正。可徵其等確實曾約定共同投資興建系爭社區，復系爭投資合約書僅針對系爭社區，全無被告名義，已難認此為投資「被告」。另周哲宇為被告董事兼股東，依被告所提周哲宇於000年0月間與林添順簽訂之確認暨授權書、於99年8月12日與周正輝簽訂之協議書（見高院卷五第25至27、63至65頁），周哲宇曾與林添順、周正輝簽約受讓其等基於系爭投資契約之權利，並約定給付周正輝6480萬元；而周正輝並非被告之股東，若如被告所述，包含系爭房屋在內之系爭社區均為被告出資興建而原始取得所有權，林添福等5人並無任何權利存在，則周哲宇既已陸續收購被告公司股份，應無再與林添順、周正輝締約受讓其等基於系爭投資契約之權利，並支付高額對價予周正輝之

必要，已足認系爭投資合約並非投資被告，而為投資興建系爭社區，被告抗辯此為投資被告一節，已無可採。

3. 再比對系爭試算表前開記載之「股東」增資過程，其股東出資比例與系爭投資合約之比例均大致相符，即00年0月間增資共700萬元，記載林添福490萬元，對應系爭投資合約林添福、林添順共同出資比例70%、康武朝105萬對應為15%、周正輝70萬對應為10%、林秀雄35萬對應為5%，於68年5月第二次股東增資額為1000萬元正，記載翁猜（即林添福之配偶）700萬，即對應林添福、林添順之合計比例70%、記載康先生150萬為康武朝之15%、記載周先生100萬為周正輝之10%、林秀雄則為5%之50萬，兩相比較對照，可認系爭試算表即為系爭投資合約所製，另以系爭試算表所載之模版工程費劉先生、衛浴廠商和成牌、營造廠正良泰公司之費用，其委託或買賣契約締約名義人均非被告，已如前述，更見系爭試算表與被告無涉。
4. 再系爭試算表未見被告之公司名稱，而與被告公司登記卷附67年6月22日試算表於上方明確記載「柏美建設股份有限公司試算表」，並於下方分別加蓋公司章及經理、主辦會計人員、製表人員印章之格式（見高院卷二第242頁）不符，由形式上難認係屬被告出資興建系爭社區時記載各項收入、支出之會計帳簿。再原告林淑嬌於高院101年度重上字第443號案件中僅證稱康武朝、周正輝於被告興建系爭社區時，類似被告公司的暗股，沒有看過系爭試算表等語（見高院卷四第461頁），未曾稱系爭試算表為公司內帳，而系爭試算表之製作人雖署名為林明堂、譚美玲而均為被告公司人員，然林明堂同時亦為系爭投資投資合約參與人林添福之子，而參與人包含被告當時被告之常務董事林添福、董事長林添順，則以被告職員為林添福5人製作系爭投資合約之試算表，亦非悖於常情，被告純以製作人推論系爭試算表為何人帳目，已無足採。

01 5. 再被告固以系爭合建契約為其出資興建之證據，然此僅能
02 證明被告曾與林建成締約，約定於林建成所有之土地上興
03 建系爭社區，無從證明被告實際上確有履約而有出資興建
04 之事實。而依照系爭合建契約第2、3條之約定，被告應提
05 出1500萬元押金予林建成，俟合建房屋興建完竣，建物使
06 用執照核發，將林建成抽得之房屋點交予林建成時，再將
07 上開押金無息返還被告。系爭合建契約並記載被告簽發台
08 北市第二信用合作社中山分社N0042506號、N0050151、
09 N0050152面額各500萬元之支票予林建成（見原審卷一第
10 40頁）。而稽之系爭試算表已載其於66年5月13日至9月30
11 日間之出保證金1500萬元，可徵實際支出系爭合建契約押
12 金者為系爭投資合約之5人，並非被告。被告固抗辯其係
13 以他人支票支付押金，惟該他人不明，被告亦未能提出確
14 實支付押金之證據，難認抗辯可採。

15 6. 被告另提出相關判決一覽表，抗辯有諸多判決均認定系爭
16 社區為被告所有（見本院卷三第175至517頁）；然該等判
17 決所涉當事人及爭執之房屋，與本件並不相同，且相關當
18 事人於各該案件審理中提出之證據資料亦不盡相同，所為
19 認定自不生拘束本件之效力，附此敘明，綜此，依被告所
20 舉證據，尚難認系爭房屋係由被告出資興建而原始取得所
21 有權。

22 六、綜上所述，原告先位主張系爭房屋為翁猜興建由翁猜、林添
23 福原始取得由原告繼承，為無理由，應予駁回，其備位主張
24 系爭房屋非被告出資興建，因被告未能舉證證明系爭房屋為
25 其出資興建原始取得，從而，原告依民事訴訟法第247條第1
26 項規定，備位請求確認被告對系爭房屋之所有權不存在，為
27 有理由，應予准許

28 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
29 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦
30 與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
02 民事第九庭 法 官 曾育祺
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
07 書記官 林祐均