

臺灣高等法院民事判決

111年度重家上字第123號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

上訴人 陳肇發
即被上訴人

陳肇英

林陳玉枝

陳玉秀

陳淑錦

鄭怡君

共同

訴訟代理人 陳文正律師

複代理人 王郁仁律師

被上訴人 陳肇木

即上訴人

訴訟代理人 林志豪律師

複代理人 李秀娟律師

被上訴人即 陳肇崇

視同上訴人 陳肇成

陳淑霞

陳金蓮

陳林富美

鄭夙芬

朱林彩霞

游毓秀

上列當事人間請求確認不動產所有權存在等事件，上訴人對於中華民國111年9月30日臺灣新北地方法院110年度重家繼訴字第36號第一審判決提起上訴，本院於114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原判決關於(一)確認如原判決附表一所示之建物所有權，為陳肇
02 發、陳肇英、林陳玉枝、陳玉秀、陳淑錦、鄭怡君、陳肇崇、陳
03 肇成、陳肇木、陳淑霞、陳金蓮、陳林富美、鄭夙芳共同共有；
04 及(二)確認陳肇發、陳肇英、林陳玉枝、陳玉秀、陳淑錦、鄭怡
05 君、陳肇崇、陳肇成、陳肇木、陳淑霞、陳金蓮、陳林富美、鄭
06 夙芳共同共有如原判決附表一所示之建物對陳肇木所有，坐落新
07 北市○○區○○○段○○○、○○○地號土地（權利範圍五分之
08 一）有使用權存在部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均
09 廢棄。

10 上開廢棄部分，陳肇發、陳肇英、林陳玉枝、陳玉秀、陳淑錦、
11 鄭怡君於第一審之訴駁回。

12 陳肇木其餘上訴部分。

13 陳肇發、陳肇英、林陳玉枝、陳玉秀、陳淑錦、鄭怡君之上訴及
14 追加之訴均駁回。

15 第一審（除確定部分外）及第二審（含追加之訴）訴訟費用，由
16 陳淑霞、陳肇木各負擔百分之五，餘由陳肇發、陳肇英、林陳玉
17 枝、陳玉秀、陳淑錦、鄭怡君負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 一、本件原審判決如原判決附表一（下稱附表一）所示之建物所
21 有權，為上訴人陳肇發、陳肇英、林陳玉枝、陳玉秀、陳淑
22 錦、鄭怡君等人（下稱陳肇發等6人，分則各稱其姓名），
23 及被上訴人陳肇木、陳肇崇、陳肇成、陳淑霞、陳金蓮、陳
24 林富美、鄭夙芳等共13人（與陳肇發等6人下合稱陳肇發等1
25 3人）共同共有；並確認陳肇發等13人共同共有如附表一所
26 示之建物，對陳肇木所有坐落新北市○○區○○○段000、0
27 00地號土地（下稱系爭000、000地號土地）有使用權存在，
28 另駁回其餘之訴（見原判決主文第3、4、5項），該等訴訟
29 標的對於兩造必須合一確定。嗣陳肇木提出非基於其個人關
30 係之抗辯為上訴理由，形式上有利於同造之陳肇崇、陳肇
31 成、陳淑霞、陳金蓮、陳林富美、鄭夙芳、朱林彩霞及游毓

01 秀等人，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，陳肇木上訴
02 之效力，應及於同造之陳肇崇、陳肇成、陳淑霞、陳金蓮、
03 陳林富美、鄭夙芳、朱林彩霞及游毓秀等人，先予敘明。

04 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
06 上開規定依家事事件法第51條於家事訴訟事件，亦有準用。
07 查，陳肇發等6人於原審訴之聲明第3項為：「確認如附表一
08 所示未辦理保存登記建物之所有權為陳肇發等13人共同共
09 有」，第5項為：「確認陳肇發等13人共同共有附表一所示
10 之建物，對陳肇木、陳肇成、陳淑霞、朱林彩霞及游毓秀等
11 5人共有坐落系爭000、000地號土地有使用權存在」（見原
12 審判決第10頁）。嗣於本院審理中，經本院囑託新北市三重
13 地政事務所（下稱三重地政事務所）測量後，上訴人主張原
14 審訴之聲明第3項所指附表一所示之建物，係指新北市三重
15 地政事務所收件日期文號民國112年8月17日重土測字第907
16 號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分未辦理保存
17 登記建物，並更正上訴聲明第5項為：「確認陳肇發等13人
18 共同共有如附圖所示編號A部分之未辦理保存登記建物，對
19 陳肇成、陳淑霞、朱林彩霞及游毓秀共有（權利範圍各1/
20 5）之系爭000地號土地有使用權存在」（見本院卷二第344
21 頁），核屬不變更訴訟標的而更正事實上之陳述，並非訴之
22 變更。

23 三、又按家事訴訟事件，除本法別有規定者外，準用民事訴訟法
24 之規定；訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請
25 求之基礎事實同一者，不在此限，家事事件法第51條、民事
26 訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。
27 查，陳肇發等6人除於本院囑託三重地政事務所測量後，主
28 張原審訴之聲明第3項所指附表一所示之建物，係指附圖所
29 示編號A部分未辦理保存登記建物之外；另追加聲明請求：
30 「(一)確認如附圖所示B部分之建物之所有權為陳肇發等13人
31 共同共有。(二)確認陳肇發等13人共同共有如附圖所示編號B

01 部分之未辦理保存登記建物，對陳肇木、陳肇成、陳淑霞、
02 朱林彩霞及游毓秀共有之系爭000地號土地有使用權存在」
03 （見本院卷二第344至345頁）。經核陳肇發等6人追加之
04 訴與原訴，均係本於請求確認現門牌號碼新北市○○區○○
05 路0段000號、000號建物（下各稱現000號建物，現000號建
06 物）所有權存在之同一基礎事實，於社會生活上可認為具有
07 關連性，證據資料之利用亦有一體性，揆諸前揭說明，其所
08 為訴之追加，應予准許。

09 四、又本件視同上訴人陳肇崇、陳肇成、陳淑霞、陳金蓮、陳林
10 富美、鄭夙芬、朱林彩霞及游毓秀經合法通知，均未於言詞
11 辯論期日到場，核皆無民事訴訟法第386條所列各款情形，
12 爰依陳肇發等6人之聲請，准由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、陳肇發等6人主張：新北市○○區○○○段000○號建物（下
15 稱原000號建物），及同段000建號建物（下稱原000號建
16 物），均為一層磚造建物，皆已於68年間配合臺北縣三重市
17 公所（現改制為新北市三重區公所）拓寬三和路工程拆除部
18 分建物，並由陳大江出資就剩餘部分就地整建為連棟之四層
19 樓建物（即現000號、000號建物），但未辦理保存登記，經
20 測量後即如附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部分建物所
21 示；則如附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部分之建物，
22 應屬陳大江所有，陳大江僅係基於行政流程便宜之考量，將
23 系爭建物就地整建房屋完工證明書名義人借名登記為陳肇
24 崇，並非將該等房屋贈與陳肇崇之意。另如附表一（即附圖
25 編號A）與附圖編號B部分之建物坐落之系爭000、000地號土
26 地共有人陳玉秀、陳淑錦、陳肇成、陳肇木及陳淑霞等5
27 人，於68年間已均同意陳大江使用該等土地，縱部分共有人
28 將該等土地轉讓予游毓秀、朱林彩霞，但其2人於受讓時亦
29 知悉如附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部分之建物已出
30 租予訴外人溫卜南即宏仁醫院使用，應受此協議之約束；嗣
31 陳大江於80年1月24日死亡，陳肇發等13人均為陳大江之繼

01 承人，應繼分各如原判決附表二所示；爰依民法第767條第1
02 項中段、第828條第2項準用同法第821條、第831條準用第82
03 8條第3項、第179條規定及借名登記法律關係，求為命：(一)
04 確認陳淑霞對原000號建物之所有權不存在；陳淑霞應將原0
05 00號建物之所有權登記辦理消滅登記。(二)確認陳肇木對原00
06 0號建物之所有權不存在；陳肇木應將原000號建物之所有權
07 登記辦理消滅登記。(三)確認如附表一所示未辦理保存登記建
08 物之所有權，為陳大江繼承人等13人共同共有。(四)確認陳肇
09 發等13人就附表一所示之建物對陳肇成、陳淑霞、陳肇木、
10 朱林彩霞及游毓秀等5人共有之系爭000地號土地有使用權。
11 (五)陳肇崇應將現000號、000號建物就地整建房屋完工證明書
12 之申請人名義變更為陳肇發等13人(原審判決(一)確認陳淑霞
13 對原000號建物之所有權不存在、(二)陳肇木對原000號建物之
14 所有權不存在，及(三)確認如附表一所示之建物所有權，為陳
15 肇發等13人共同共有。(四)確認陳肇發等13人共同共有如附表
16 一所示之建物對於陳肇木所有之系爭000、000地號土地(權
17 利範圍5分之1)有使用權存在，而駁回陳肇發等6人其餘之
18 訴。陳肇發等6人及陳肇木就敗訴部分聲明不服，各自提起
19 上訴。未繫屬本院部分，不予贅述)。並更正上訴聲明為：
20 (一)原判決關於駁回陳肇發等6人後開第(二)、(三)、(四)、(五)項之
21 訴部分均廢棄；(二)陳淑霞應將原000號建物之所有權登記辦
22 理消滅登記；(三)陳肇木應將原000號建物之所有權登記辦理
23 消滅登記；(四)確認陳肇發等13人共同共有如附表一(即附圖
24 所示編號A部分)所示未辦理保存登記建物，對陳肇成、陳
25 淑霞、朱林彩霞及游毓秀共有(權利範圍各1/5)之系爭000
26 地號土地有使用權存在；(五)陳肇崇應將現000、000號建物就
27 地整建房屋完工證明書之申請人名義變更為陳肇發等13人。
28 另於本院追加聲明：(一)確認如附圖所示編號B部分之建物所
29 有權為陳肇發等13人共同共有；(二)確認陳肇發等13人共同共
30 有如附圖所示編號B部分之未辦理保存登記建物，對陳肇
31 木、陳肇成、陳淑霞、朱林彩霞及游毓秀共有(權利範圍各

01 1/5) 之系爭000地號土地有使用權存在。另答辯聲明：陳肇
02 木之上訴駁回。

03 二、陳肇木則以：陳大江生前因分配家產，而規劃將原門牌號碼
04 新北市○○區○○路0段000號、000號、000號、000號、000
05 號建物，贈與排行倒數5名之年幼子女；伊因此於53年5月20
06 日受贈其中原000號建物，並於53年8月26日完成所有權移轉
07 登記，原000號建物應屬伊之特有財產；嗣於56年間，陳大
08 江囑由長子陳肇崇將原000、000號建物連同門牌000號、000
09 號建物改良為加強磚造之兩層樓住宅，並於61年6月14日申
10 請更正使用執照申請人為陳肇崇；嗣於66年間，因配合三和
11 路拓寬工程拆除部分建物，再將原000、000號建物及門牌00
12 0、000號建物就地整建為連棟之四層樓建物，一併出租予溫
13 卜南即宏仁醫院使用，並於68年1月間取得就地整建完工證
14 明書，並以陳肇崇為起造人；惟現000號建物乃就伊之特有
15 財產增加財產上利益之改良或變形，依民法第1088條第2項
16 但書規定，仍屬伊之特有財產，並非陳大江之遺產。退步言
17 之，縱現000、000號建物為陳大江之遺產，而屬陳大江全體
18 繼承人共同共有，但該等建物均為未辦保存登記之建物，無
19 從確認所有權存在；且無論陳肇發等6人對伊之移轉請求權
20 或繼承回復請求權，自陳大江死亡即80年1月24日迄今，均
21 已罹於時效；又陳肇發等6人對於伊所有之系爭000、000地
22 號土地，不得主張使用權存在，縱有使用借貸關係存在，因
23 借用人陳大江已死亡，伊自得依民法第472條第4款規定，對
24 於陳大江全體繼承人為終止使用借貸關係之意思表示，陳肇
25 發等6人自無從確認使用權存在；至如附圖編號A、B部分建
26 物，僅依建物現狀測量，並非陳肇發等6人主張取得權利時
27 之現狀，陳肇發等6人亦未舉證現狀與就地整建時之狀況相
28 同，陳肇發等人請求確認附圖A、B部分所示之未辦保存登記
29 建物，為陳肇發等13人共同共有，並對伊與陳肇成、陳淑
30 霞、朱林彩霞及游毓秀共有之系爭000、000地號土地有使用
31 權存在，均非有理等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)

01 原判決關於不利於陳肇發等6人部分廢棄。(二)上開廢棄部
02 分，陳肇發等6人第一審之訴駁回。答辯聲明：陳肇發等6人
03 上訴及追加之訴均駁回。

04 三、視同上訴人陳肇崇、陳肇成、陳淑霞、陳金蓮、陳林富美、
05 鄭夙芬、朱林彩霞及游毓秀，未於本件準備程序及言詞辯論
06 期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

07 四、查，(一)原000號建物、原000號建物均為一層磚造房屋，分別
08 為陳淑霞、陳肇木於53年8月26日以贈與之名義取得；嗣原0
09 00號房屋、原000號房屋因配合改制前臺北縣三重市公所拓
10 寬三和路拆除部分建物，而以陳肇崇之名義申請辦理就地整
11 建為四層樓之鋼筋混凝土造房屋，即現000號、000號建物，
12 並於68年1月15日發給就地整建房屋完工證明書，但迄未辦
13 理保存登記；(三)系爭000、000地號土地共有人原為陳玉秀等
14 5人，現000、000號建物坐落於系爭000、000地號土地上；
15 嗣陳玉秀、陳淑錦分別將應有部分轉讓予朱林彩霞、游毓
16 秀，系爭000、000地號土地現為陳肇成、陳淑霞、陳肇木、
17 朱林彩霞、游毓秀等5人共有；(四)陳大江於80年1月24日死
18 亡，繼承人為陳肇發等13人，應繼分如原判決附表二所示等
19 情，有卷附除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄本、建物登記簿
20 謄本、異動索引、就地整建房屋完工證明書可稽（見原審卷
21 卷一第75頁、第79頁、卷二第27至29頁、第31至55頁、第37
22 6頁、卷四第459-485頁，臺北高等行政法院90年度訴字第04
23 098號卷第60至61頁，下稱北高行卷）。

24 五、本件應審究者為(一)原000號、原000號建物，是否各為陳淑
25 霞、陳肇木所有？陳肇發等6人請求陳淑霞、陳肇木將原000
26 號、原000號建物之所有權登記辦理消滅登記，有無理由？
27 (二)如附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部分之建物，是否
28 為陳肇發等13人共同共有？陳肇發等6人請求確認如附表一
29 （即附圖編號A）與附圖編號B部分之建物所有權，為陳肇發
30 等13人共同共有，有無理由？(三)陳肇發等6人請求如附表一
31 （即附圖編號A）與附圖編號B部分之未辦理保存登記建物，

01 對系爭000、000地號之土地有使用權，有無理由？(四)陳肇發
02 等6人請求陳肇崇應將現000、000號建物之就地整建房屋完
03 工證明書之申請人名義變更為陳肇發等13人，有無理由？茲
04 分別判斷如下：

05 (一)原000號、原000號建物，是否各為陳淑霞、陳肇木所有？陳
06 肇發等6人請求陳淑霞、陳肇木將原000號、原000號建物之
07 所有權登記辦理消滅登記，有無理由？

08 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
09 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
10 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
11 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
12 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即認有
13 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
14 例要旨參照）。次按稱不動產者，謂土地及其定著物，民法
15 第66條第1項定有明文，而所謂定著物，係指非土地之構成
16 部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其
17 所在之物而言；故如尚未完工或遭毀損之房屋，如已不足以
18 避風雨，且依社會觀念，並無獨立之經濟效用，自不能視為
19 獨立存在之不動產，乃理論及實務上一向之見解。又，動產
20 因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產
21 所有權，以該動產因此成為不動產之重要成分者為要件，此
22 觀民法第810條規定自明。

23 2.經查：

24 (1)原000號建物、原000號建物均為一層磚造房屋，分別為陳淑
25 霞、陳肇木於53年8月26日以贈與之名義取得；嗣原000號建
26 物、原000號建物因配合改制前臺北縣三重市公所拓寬三和
27 路拆除部分建物，而以陳肇崇之名義申請辦理就地整建為四
28 層樓之鋼筋混凝土造房屋，即現000、000號建物，並於68年
29 1月15日發給就地整建房屋完工證明書，但迄未辦理保存登
30 記等情，有卷附建物登記簿謄本、臺北縣拆除合法房屋剩餘
31 部分就地整建房屋完工證明書（稿）存卷可參（見原審卷二

01 第27至29頁、第376至377頁)。堪認原000號建物、原000號
02 建物，原為一層磚造房屋，因配合改制前臺北縣三重市公所
03 拓寬三和路拆除部分建物，已就地整建為四層樓之鋼筋混凝
04 土造房屋，即現000、000號建物，並於68年1月15日發給就
05 地整建房屋完工證明書。

06 (2)參諸陳肇崇於原審法院88年度自字第31號毀損案件(下稱自
07 字案)中陳稱：現000號建物就地整建房屋完工證明書上陳
08 肇宗是伊本人，名字不知為何寫錯了，原000號房屋是一樓
09 平房，是伊父母所使用，道路拓寬後原000號建物は全部拆
10 除再重建，後來蓋成4層樓等語。另陳肇成於自字案中亦陳
11 稱：當時道路拓寬，房子整個都拆掉了，再重新蓋成4層樓
12 等語；而陳林阿幼於自字案中亦稱：原000號房屋在當時道
13 路拓寬時，全部都拆掉了等語(見原審卷四第283至307頁)；
14 另陳淑霞於原法院90年度重訴字第583號事件中，亦稱：原0
15 00號房屋屋頂瓦造部分均已拆除，磚造牆面沒有拆除等語
16 (見原審卷第二第230頁)。堪信原000、000號建物屋頂瓦
17 造部分均已全部拆除，並無獨立之經濟效用。

18 (3)佐以陳大江及陳肇崇申請就地整建時，係同時將原000號、
19 原000號、原000號、原000號建物合併申請，整建
20 成一座連棟式之4層樓房，有卷附原有建物平面簡圖、配置
21 圖、現000建號、現000建號、000建號(陳大江)，與現000
22 號、現000號(陳肇崇)建物之就地整建完工證明(稿)、地
23 籍圖、都市計劃圖、一至四樓平面圖、正背立面圖記載相符
24 (見外放北高行卷第60至61頁、第99至100頁，原審卷五第3
25 1至33頁)。而觀諸原000號、原000號建物之建物登記謄本
26 記載，面積分別為90、208平方公尺，均為一層磚造平房；
27 但整建完成之現000號房屋、現000號房屋，均為「牆身磚
28 造、柱樑RC造、樓地板構造一、二、三、四樓RC造」之四層
29 樓房，整建面積其中現000號騎樓面積為15.23平方公尺，其
30 他面積243.29平方公尺，現000號建物騎樓53.62平方公尺、
31 其他856.82平方公尺(見北高行卷第60至61頁)，無論建築

01 外觀、建材、建築面積、高度均大相逕庭。可知原000號、
02 原000號建物因配合道路拓寬全數拆除，已不足遮蔽風雨，
03 欠缺獨立之經濟上使用目的，自不得視為獨立之不動產；且
04 原000號房屋、原000號房屋因拆除屋頂及磚牆，已不符合民
05 法獨立不動產之要件，縱有剩餘部分，亦無從依民法第811
06 條規定，因動產添附而取得現000號房屋、現000號房屋所有
07 權。是陳淑霞、陳肇木就原000號建物、原000號建物之所有
08 權，業因標的物全部滅失而喪失，應可認定。故陳肇發等6
09 人請求確認陳淑霞對原000號建物之所有權不存在，及確認
10 陳肇木對原000號建物之所有權不存在部分，應屬有理。

11 (4)惟按建物全部滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請
12 消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦
13 得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記，土地登記規則第31
14 條第1項定有明文。本件陳肇發等6人請求確認陳淑霞對原00
15 0號建物之所有權不存在，及確認陳肇木對原000號建物之所有
16 權不存在部分，既屬有理；則原000號建物、原000號建物
17 坐落之系爭000地號土地所有權人或其他權利人，本得依土
18 地登記規則第31條第1項代位申請消滅登記，亦得由登記機
19 關基於本件判決事實查明後，逕為辦理消滅登記，應屬行政
20 登記事項，無從由本院命陳淑霞、陳肇木對於原000號建
21 物、原000號建物之所有權辦理消滅登記。故陳肇發等6人請
22 求命陳淑霞應將原000號房屋之所有權登記辦理消滅登記；
23 及陳肇木應將原000號房屋之所有權登記辦理消滅登記，均
24 非有理。

25 (二)如附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部分之建物，是否為
26 陳肇發等13人共同共有？陳肇發等6人請求確認如附表一
27 （即附圖編號A）與附圖編號B部分之建物所有權，為陳肇發
28 等13人共同共有，有無理由？

29 1.原000號、原000號係因配合改制前臺北縣三重市公所拓寬三
30 和路拆除部分建物，而以陳肇崇之名義申請辦理就地整建為
31 四層樓之鋼筋混凝土造房屋，即現000號、000號建物，並於

01 68年1月15日發給就地整建房屋完工證明書，但迄未辦理保
02 存登記等情，業如前述。參諸陳肇崇於自字案陳稱：當初是
03 伊父母用伊的名字去申請完工證明書，整建後房屋伊父親在
04 世前由伊父親管理，父親過世後由家族開會，兄弟姊妹都有
05 一起開會，就由陳肇成和伊母親在管理，當時房屋拆除重建
06 是伊父親出資等語(見原審卷四第283至307頁)。堪信現00
07 0、000號建物應係陳大江出資就地整建，雖以陳肇崇名義申
08 請就地整建房屋完工證明書，然此等整建申請名義人或房屋
09 稅納稅名義人等，均屬行政上之便宜措施，核與私法上建物
10 所有權之取得乃屬二事，尚難僅憑陳肇崇為現000、000號建
11 物就地整建完工證明書申請人或曾為房屋稅納稅名義人，即
12 認定出資整建之陳大江與陳肇崇間有借名登記契約或贈與契
13 約存在。

14 2.參以現000號、000號建物之房屋納稅義務人，已由陳肇崇同
15 意變更為陳大江，有卷附臺北縣政府稅捐稽徵處三重分處93
16 年12月18日稅重二字第0930039306號函及98年房屋稅繳款書
17 可稽(見本院卷一第73至75頁)，並有新北政府稅捐稽徵處
18 三重分處112年1月17日新北稅重二字第1125282332號函所附
19 93年申請變更納稅義務人申請書可稽(見本院卷一第219至2
20 21頁)。倘現000號、000號建物係借名登記或贈與陳肇崇，
21 陳肇崇何以需將納稅義務人變更為陳大江，顯與常情不符。
22 另現000號、000號建物出租予宏仁醫院所收取之租金，係按
23 陳大江全體繼承人應繼分比例分配乙節，亦有房屋租賃契約
24 書及租金分配持分表可稽(見本院卷一第213至218頁)。陳
25 肇崇甚至拋棄受領宏仁醫院每月支付之租金等情，亦有卷附
26 宏仁醫院112年3月28日宏仁字第112000016號函可稽(見本
27 院卷一第310頁)。則如現000號、000號建物係借名登記或
28 贈與陳肇崇，陳肇崇何以拋棄受領宏仁醫院支付之租金，亦
29 與常情不符，益徵現000號、000號建物應為陳大江出資整
30 建，陳大江與陳肇崇間並無借名登記契約或贈與契約存在。

31 3.況現000號、000號建物，係由陳大江出資而以陳肇崇名義就

01 地整建之事實，迭經原審法院89年度訴字第1486號、90年度
02 重訴字第583號、本院90年度上字第527號、91年度重上字第
03 313 號，及最高法院92年度臺上字第1561號民事確定裁判認
04 定在案，有上開裁判存卷可參（見原審卷二第210頁至第254
05 頁）。益證現000號、000號建物，係陳大江出資整建，而由
06 陳大江原始取得，於陳大江死亡後，應由其全體繼承人繼
07 承，在其遺產未分割前，應屬全體繼承人共同共有。

08 4.陳肇木雖辯稱：原000至000號建物係陳大江預先分配予最年
09 幼之5名子女，原000號建物係陳大江因分配家產而贈與伊，
10 應屬伊之特有財產，現000號建物僅係就伊之特有財產增加
11 財產上利益之改良或變形，依民法第1088條第2項但書規
12 定，仍屬伊之特有財產，並非陳大江之遺產；且陳大江就地
13 整建時，係以當時陳肇成、陳淑霞、陳肇木、陳淑錦、陳玉
14 秀5人共有之系爭000、000地號土地，向銀行抵押貸款3200
15 萬元予訴外人達洋營造工程股份有限公司，足見伊係以自有
16 土地財產為實質出資整建為現000號建物，現000號建物應為
17 伊所有，非陳大江之遺產云云，並提出地籍資料他項權利登
18 記為證（本院卷二第285頁）。惟原000號建物，已於68年間
19 因陳大江就地整建而滅失，業如前述；原000號建物既已不
20 復存在，自無從認定現000號建物為原000號建物之改良或變
21 形，而屬陳肇木之特有財產。參以現000號、000號建物坐落
22 基地，即系爭000地號土地之土地登記簿他項權利部次序貳
23 之記載，現000、000、000、000號建物完工後，即以陳肇
24 成、陳肇木、陳淑霞、陳淑錦、陳玉秀等5人為抵押權設定
25 義務人，為達洋營造工程股份有限公司之債務設定擔保，且
26 於75年間，陳玉秀、陳淑錦以上開土地之持分，為陳肇發之
27 債務設定抵押權為擔保等情，亦有卷附地籍資料他項權利登
28 記為證（本院卷一第175至176頁）。倘非基於陳大江統合管
29 理使用上開建物及土地，陳肇發之債務豈會以陳玉秀、陳淑
30 錦之土地持分設定擔保，益徵現000號、000號建物及坐落土
31 地均由陳大江實際支配及管理使用，尚難認陳肇木係以自有

01 土地出資興建現000號建物，而為其單獨所有。故陳肇木抗
02 辯現000號建物應為伊所有，並非陳大江之遺產云云，洵非
03 可採。

04 5.惟附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部分之建物，係本院
05 於112年8月18日前往系爭000、000地號土地，經陳肇發等6
06 人現場指界後，囑託三重地政事務所測量之建物等情，有卷
07 附勘驗程序筆錄、照片及附圖可稽（見本院卷二第7至28
08 頁、第57至59頁），距離現000號、000號建物於68年1月15
09 日發給就地整建房屋完工證明書已過44年之久，距離陳大江
10 80年1月24日死亡時，亦有32餘年。且觀附圖編號A部分，包
11 括系爭000地號土地(1)部分面積為75.32平方公尺、(2)部分面
12 積為263.56平方公尺；另附圖編號B部分，包括系爭000地號
13 (1)部分面積為236.67平方公尺，甚至包含新北市○○區○○
14 ○段000地號土地面積5.33平方公尺（見附圖所示）；核與
15 臺北縣拆除合法房屋剩餘部分就地整建房屋完工證明所載之
16 整建面積，即現000號騎樓面積為15.23平方公尺，其他面積
17 243.29平方公尺，現000號建物騎樓53.62平方公尺、其他85
18 6.82平方公尺，容有不符（見北高行卷第60至61頁）。顯見
19 現000號、000號建物於68年1月15日發給就地整建房屋完工
20 證明書後，應有增改建情事，且現000號、000號建物現出租
21 予宏仁醫院使用，陳肇發等6人復未提出具體證據證明附表
22 一（即附圖編號A）與附圖編號B部分之未辦理保存登記建
23 物，均為68年1月15日發給就地整建房屋完工證明書之現000
24 號、000號建物，且均為陳肇發等13人所建造而共同共有。
25 故陳肇發等6人請求確認附表一（即附圖編號A）與附圖編號
26 B部分所示未辦理保存登記建物之所有權，為陳肇發等13人
27 共同共有，尚非有理。

28 (三)陳肇發等6人請求如附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部
29 分之未辦理保存登記建物，對系爭000、000地號之土地有使
30 用權，有無理由？

31 承上所述，現000號、000號建物於68年1月15日發給就地整

01 建房屋完工證明書後，應有增改建情事，無從證明附圖編號
02 A、B部分未辦理保存登記建物，均為68年1月15日發給就地
03 整建房屋完工證明書之現000號、000號建物，且均為陳肇發
04 等13人共同共有。故陳肇發等6人以如附圖所示編號A、B部
05 分之未辦理保存登記建物，為陳肇發等13人共同共有為由，
06 請求確認附表一（即附圖編號A）與附圖編號B部分之未辦理
07 保存登記建物，對於陳肇成、陳淑霞、陳肇木、朱林彩霞、
08 游毓秀等5人共有之系爭000、000地號之土地有使用權，亦
09 非有理。

10 (四)陳肇發等6人請求陳肇崇將現000、000號建物之就地整建房
11 屋完工證明書之申請人名義變更為陳肇發等13人，有無理
12 由？

13 1.按「關於依『臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦
14 法』辦理建築物整建所得之『完工證明』，其處分之效力於
15 該辦法（98年9月18日）廢止後，未經撤銷、廢止或因其他
16 事由而消滅者，恆保持其效力，並視同建築法第73條及第74
17 條所稱使用執照或謄本之效力」，為內政部101年10月1日內
18 授營建管字第1010307487號函所示，爰依上開整建辦法所核
19 發之完工證明，於未經撤銷、廢止或因其他事由而消滅者，
20 得據以申辦建物所有權第一次登記。再按「申請建物所有權
21 第一次登記，應提出使用執照或伊法得免發使用執照之證件
22 及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其
23 他相關文件：四申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其
24 他證明文件」，為土地登記規則第79條第1項所規定。查函
25 附就地整件完公證明書申請人為陳肇崇，倘欲申請登記為陳
26 大江，應依前開規定檢具移轉契約書或其他證明文件辦理，
27 有卷附三重地政事務所110年5月18日新北重地登字第110609
28 7771號函可稽（見原審卷二第413至415頁）。

29 2.另本院再就建築物領有完工證明涉及變更申請人乙事，函詢
30 新北市政府工務局，經該局函覆稱：按內政部65年8月12日
31 台內營字第684103號函說明二：「按建築物依建築法第70條

01 至第72條之規定領得使用執照後，即已完成建築物申請許可
02 使用之法定程序；其為變更使用者，應依同法第74條申請變
03 更使用執照，其為權利變更者，則為不動產物權之處分，設
04 定負擔，應依民法有關規定辦理。內政部營建署91年11月21
05 日營署建管字第0910052951號函說明二（略以）：「……

06 『依台灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法』辦理建
07 築物所領得之完工證明，視同建築法第73條規定之使用執照
08 之效力』，為本署91年4月29日台內營字第0910083192號函
09 檢送研商依台灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法領
10 得完工證明建築物申請變更使用執照案會議記錄結論三所明
11 示」。鑑於建築物領得之完工證明前經內政部營建署上開號
12 函示「視同建築法第73條規定之使用執照之效力」，爰此，
13 建築物如依上開辦法領得完工證明，即已完成建築物申請許
14 可使用之法定程序（處理程序業已終結），對於所詢變更申
15 請人疑義部分，請參酌上開內政部65年8月12日台內贏字第6
16 84103號函規定辦理，亦有該局112年3月24日新北工建字第1
17 120524244號函可稽（見本院卷一第309至317頁）。

18 3.由上可知，依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦
19 法」辦理建築物整建所得之「完工證明」，其處分之效力於
20 該辦法廢止後，未經撤銷、廢止或因其他事由而消滅者，恆
21 保持其效力，並視同建築法第73條及第74條所稱使用執照或
22 謄本之效力，得據以申辦建物所有權第一次登記。而就地整
23 建申請建物所有權第一次登記之人，如非起造人，應依土地
24 登記規則第79條第1項規定，提出使用執照或依法得免發使
25 用執照之證件，及建物測量成果圖或建物標示圖，並檢具移
26 轉契約書或其他證明文件，即可辦理。本件陳肇發等13人如
27 以現000號、現000號建物為陳大江起造，應為陳大江原始取
28 得為由，申請建物第一次登記，自應提出現000號、現000號
29 建物就地整建房屋完工證明書，及建物測量成果圖或建物標
30 示圖，並檢具移轉契約書或判決書等其他證明文件，向地政
31 機關申請辦理，並無將現000號、現000號建物就地整建房屋

01 完工證明書之申請人名義變更為陳肇發等13人之必要。故陳
02 肇發等6人請求陳肇崇應將現000號、現000號建物就地整建
03 房屋完工證明書之申請人名義變更為陳肇發等13人，亦非有
04 理。

05 六、綜上所述，陳肇發等6人依民法第767條第1項中段、第828條
06 第2項準用同法第821條、第831條準用第828條第3項、第179
07 條規定及借名登記法律關係，請求(一)確認陳淑霞對原000號
08 建物之所有權不存在；(二)確認陳肇木對原000號建物之所有
09 權不存在，為有理由，應予准許；逾此部分為無理由，不應
10 准許。原審就上開不應准許部分（即原判決主文第3項、第4
11 項關於陳肇木部分），為陳肇木敗訴之判決，自有未洽，上
12 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
13 爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分
14 （即原判決主文第1、2項部分），原審為陳肇木敗訴之判
15 決，並無不合，陳肇木上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
16 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另原審就上開不應
17 准許部分（即原判決主文第4項關於陳肇成、陳淑霞、朱林
18 彩霞、游毓秀部分，及主文第5項部分），為陳肇發等6人敗
19 訴之判決，核無不合，陳肇發等6人上訴意旨指摘原判決此
20 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又陳
21 肇發等6人於本院追加聲明請求：(一)確認如附圖所示B部分
22 之建物所有權為陳肇發等13人共同共有，(二)確認陳肇發等13
23 人共同共有如附圖所示編號B部分之未辦理保存登記建物，
24 對陳肇木、陳肇成、陳淑霞、朱林彩霞及游毓秀共有（權利
25 範圍各1/5）之系爭000地號土地有使用權存在，為無理由，
26 應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件陳肇木之上訴為一部有理由、一部無理由，
31 陳肇發等6人之上訴及追加之訴為無理由。爰判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

02 家事法庭

03 審判長法官 郭顏毓

04 法官 陳心婷

05 法官 呂綺珍

06 正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
10 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
11 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
12 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

15 書記官 賴以真