最高法院民事判決

109年度台上字第2101號

上　訴　人　柏美建設股份有限公司
法定代理人　周杉益
訴訟代理人　王永春律師
　　陳適庸律師
被上訴人　林諺鴻
　　林鈺惠
共　　同
訴訟代理人　林永頌律師
　　陳怡君律師
被上訴人　林詩涵
　　林育瑩
　　林家宏
　　林志諺
　　林淑嬌
　　林秀其
　　林淑娥
　　劉立慈

上列當事人間請求確認房屋所有權存在事件，上訴人對於中華民國108年5月28日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第741號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人林諺鴻以次6人（下稱林諺鴻等6人）於原審為訴之變更，主張：林添福（民國98年4月26日死亡）及翁猜（94年7月1日死亡）為夫妻，育有林秀雄（77年6月8日死亡）、林鼎盛（99年10月22日死亡）、林明堂（98年12月4日死亡）及被上訴人林秀其、林淑娥（下稱林秀其等2人）、林淑嬌等6名子女。林添福於66年間邀集林秀雄及訴外人林添順、周正輝、康武朝（以下合稱林添福等5人），以上訴人之名義於66年5月13日與訴外人林

建成簽訂土地合建房屋契約書（下稱系爭合建契約），約定由林建成提供其所有坐落臺北市○○段○○○○號等7筆土地（下稱系爭土地），由上訴人出資興建臺北市○○街、○○路共164戶之「中泰花園住宅群」房屋（下稱中泰花園住宅群），再互分土地房屋。林添福等5人並於同年6月24日簽訂共同投資興建房屋合約書（下稱系爭投資契約），成立合夥，約定共同出資於系爭土地上合建房屋，故上訴人實際上並未出資，而係由林添福等5人出資興建中泰花園住宅群。因此中泰花園住宅群中之門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號1樓及地下室（應有部分1/2，下稱431號房屋○○○區○○街○○巷○○號3樓（下稱36號房屋，與431號房屋合稱系爭房屋）為原始出資興建之林添福等5人公同共有之合夥財產，於林添福死亡後，由伊等共同繼承。詎上訴人自稱為系爭房屋之所有權人，向稅捐機關要求變更納稅義務人為上訴人，並將系爭房屋納入實施都市更新範圍，致伊之法律地位有不安狀態，爰依民事訴訟法第247條規定，求為確認上訴人對系爭房屋之所有權不存在之判決。

上訴人則以：被上訴人原起訴請求確認對系爭房屋之所有權存在，於第二審變更為消極確認之訴，不能除去其法律上不安狀態，欠缺確認利益。又中泰花園住宅群係伊出資興建而原始取得所有權；林添福等5 人成立系爭投資契約，係為取得單一合建案之利益，非屬經營共同事業之合夥關係，不能因此原始取得中泰花園住宅群之所有權，縱認為合夥，亦因林添福死亡而退夥，被上訴人僅能向其餘合夥人請求結算合夥財產及返還出資，無權對系爭房屋為任何主張等語，資為抗辯。

原審判決如被上訴人上開變更之訴聲明，無非以：被上訴人主張上訴人對於系爭房屋之所有權不存在，然為上訴人所否認，兩造對系爭房屋之所有權歸屬有爭執，而有法律關係存否不明確之狀態。稅捐機關認定之36號房屋、431 號房屋納稅義務人原分別為林添福、翁猜，其等死亡後則改列為被上訴人等繼承人，然 431號房屋之納稅義務人於103年3月遭變更為上訴人，且訴外人麗晶企業股份有限公司將系爭房屋列為上訴人所有而納入申請都更範

圍，致被上訴人之私法上地位處於不安之狀態，依中泰花園住宅群中其他房屋之納稅義務人變更情形，如能提出確認上訴人之所有權不存在之民事判決或和解筆錄，稅捐機關即得據以回復納稅義務人為被上訴人等繼承人，亦得向都更審議單位說明上訴人無權處分系爭房屋，系爭房屋因上訴人自居為所有權人而遭變更稅籍或為配合都更而加以處分之可能，被上訴人私法上地位有不安之狀態，得以本件確認判決除去，而得提起消極確認之訴。上訴人主張系爭房屋為其出資興建，固據提出系爭合建契約、66年 5月13日至70年2月28 日之試算表（下稱系爭試算表）為證。然系爭合建契約僅能證明上訴人曾與林建成締約，約定在林建成所有之土地上興建中泰花園住宅群，無從證明上訴人實際上有履約而出資興建，且依林添順、康武朝、周正輝於原法院另案100 年度訴字第2353號事件之證詞，及系爭合建契約第2、3條約定，上訴人應提出新臺幣（下同）1500萬元押金（下稱系爭押金），並簽發臺北市第二信用合作社中山分社00000000、00000000、00000000號面額各500萬元之支票（下稱系爭支票）予林建成。惟依華泰商業銀行股份有限公司（臺北市第二信用合作社改制）之函覆，上訴人未於該行開立支票存款帳戶，可見系爭押金並非由上訴人簽發支票給付。此外，上訴人於71年9月25日以申請書回覆財政部臺北市國稅局（下稱國稅局）：「本公司確曾於民國66年5月間以『柏美建設股份有限公司』名義與林建成君訂定合建契約並同時支付建屋押金…惟本公司於訂約後因財務發生困難，無法承建而轉由翁猜繼續起造，而合建契約亦未修訂…由翁猜承建後，實際建屋押金也改由翁猜私人支付」等語（下稱系爭申請書）。系爭申請書係以上訴人公司名義出具，加蓋上訴人之公司章及當時之法定代理人林添順之印章，並經林秀其等2人提出原本核對無誤，應推定為真正。而一般公司營業過程中往來函文甚多，不可能均由法定代理人自行書寫，自不得僅以林添順於另案證述：「…應該不是我寫的」等語，遽認系爭申請書非真正。又林建成等地主出具之土地使用權同意書，記載翁猜等人擬在土地上建築；系爭建照所載起造人為翁猜等，使用執照申請書上並明載43

1號房屋1樓起造人為翁猜、訴外人林顏玉英，431號房屋地下室起造人為翁猜、林建成，36號房屋起造人為林添福。此外，中泰花園住宅群建案係由翁猜等49人於66年9月22日簽訂工程委託契約，委由訴外人李石生建築師設計及監造；再以翁猜為締約人，於66年10月至67年7月間，簽訂工程合約書、水道工程合約書、模板工程合約；訂購沖水馬桶、洗面盆160套、衛生設備乙批、電梯6台等（下稱工程合約等），可見系爭申請書載稱上訴人簽訂系爭合建契約後，實際上並未出資承建，應非虛妄。再者，被上訴人否認系爭試算表為上訴人之會計帳簿，且其上未見上訴人之公司名稱，而與上訴人公司登記卷附67年6月22日試算表上方明確記載「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不符，已難遽認其屬上訴人出資時記載各項收入、支出之會計帳簿。況上訴人為股份有限公司，應依商業會計法之規定處理商業會計事務，然上開各項合約係以翁猜名義簽訂，非由上訴人簽約，上訴人無依該合約等付款之義務，亦無從以該等合約作為其支付費用予締約相對人之憑證。至於上訴人提出之67年6月22日試算表及67年6月23日資產負債表，雖有「未完工程」、「預收款969萬8500元」之記載，但無明細，無從確認未完工程係指何工程以及預收款之來源為何，亦與系爭試算表67年6月1日至同年月31日期間無預收款之記載，66年5月13日起至67年6月31日止，累計之預收款（客戶繳款）3566萬4250元不符，系爭試算表及67年6月22日試算表、67年6月23日資產負債表均無法證明上訴人有出資興建中泰花園住宅群。訴外人周哲宇雖受讓上訴人公司股份，然無從證明已將系爭房屋之價值計入股份買賣價金。至上訴人提出之租賃契約，亦不足以證明系爭房屋為上訴人所有；另提出「法院判決『中泰花園住宅群』房屋為柏美公司所有一覽表」及相關判決，不生拘束本件之效力，況被上訴人提出之中泰花園住宅群銷售廣告、不動產預定買賣契約書及交屋切結書，其上均未見上訴人公司名稱，不動產預定買賣契約書所載賣方代表人更為翁猜個人，無法逕將買方給付之買賣價金列為上訴人公司之收入，並據以結算

收入、支出以及有無盈餘。從而，被上訴人請求確認上訴人對系爭房屋之所有權不存在，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按民事訴訟法第56條第1項第1款規定：共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。此項規定，係指共同訴訟人中之一人，於行為當時，就形式上觀察，有利或不利於共同訴訟人者而言。林秀其等2人原起訴請求確認其與林淑嬌、及林秀雄、林鼎盛、林明堂之繼承人等對於系爭房屋之所有權存在，第一審法院認其係就公同共有物為權利之行使，屬固有必要共同訴訟，而依林秀其等2人之聲請，於106年4月5日裁定命其餘被上訴人追加為原告後，並判決彼等敗訴。林諺鴻等6人聲明不服提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，其效力及於未上訴之林秀其等2人、林淑嬌、劉立慈（下稱劉立慈等4人）。嗣林諺鴻等6人於原審將聲明變更為請求確認系爭房屋非上訴人所有，原審認其訴之變更合法，且有確認之利益，效力及於劉立慈等4人。惟林秀其等2人在第一審係請求確認系爭房屋為其所有，既因於第二審為訴之變更，而視為撤回，並依民事訴訟法第263條第2項規定，嗣後復不得對上訴人提起同一之訴，則林諺鴻等6人於第二審為變更之訴，對於未為變更之劉立慈等4人是否有利？況林諺鴻等6人於第二審主張系爭房屋為林添福等5人所興建（見原審卷㈢第33頁、卷㈣第55頁、第58頁、第398頁至第399頁、卷㈤第89頁），與林秀其等2人於第一審主張系爭房屋為翁猜、林添福所有等語不同（見一審卷㈠第3頁至第26頁、卷㈡第119頁、卷㈢第175頁、一審判決第3頁至第4頁）。則林諺鴻等6人變更之訴主張被上訴人全體就系爭房屋之權利範圍，似已變少，其所為變更是否有利於劉立慈等4人，亦滋疑義。原審逕認變更之訴，就舉證責任而言有利於共同訴訟人等語，認其效力及於全體，已有未合。次按民事訴訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正之規定，須其簽名蓋章係本人或代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明者

，始有適用。系爭申請書係以上訴人公司名義出具，雖加蓋上訴人之公司章及當時之法定代理人林添順之印章，但上訴人已否認為真正，自應由被上訴人證明其係上訴人之公司章或林添順之印章，始得依前揭規定推定為真正，初不因被上訴人已提出原本而得逕謂其真正。而林添順已於另案證稱系爭申請書非其所書寫等語（見一審卷㈡第320頁），且原審既認系爭申請書係上訴人答覆國稅局函詢林建成是否返還系爭押金乙事，則該文書之原本應存在國稅局，何以林秀其等2人仍持有系爭申請書原本，非無疑問。原審僅以其經林秀其等2人提出原本核對無誤，即推定其為真正，於法亦有可議。另上訴人公司於64年間登記之發起人為林添順（董事長）、林添福（常務董事）、林秀雄（常務董事）、林秀其（股東）、翁猜（股東），林添福並登記為經理人（見原審卷㈥第76頁），且上訴人於66年5月13日與林建成簽訂系爭合建契約，約定由林建成提供土地，由上訴人出資興建中泰花園住宅群，再互分土地房屋，為原審所認定，則系爭房屋是否非由上訴人依約出資興建？能否以上訴人股東翁猜參與或具名簽立工程合約等，或系爭房屋之起造人登記為林添福、翁猜，即謂上訴人非起造人？況系爭合建契約第2、3條已明載：上訴人俟合建房屋點交予林建成，林建成將押金返還上訴人，且系爭申請書亦記載：「本公司確曾…與林建成君訂定合建契約並同時支付建屋押金」等語，為原審所認定，似見系爭合建契約所載之1500萬元押金係由上訴人支付，且上訴人抗辯其持他人簽發之系爭支票支付林建成系爭押金，66年5月13日至同年9月30日之試算表亦記載「存出保證金」1500萬元等語（見一審卷㈡第60頁、原審卷㈢第17頁至第19頁），縱資金係翁猜提供，能否因此認定上訴人未依系爭合建契約履約？原審僅以系爭支票非上訴人在臺北市信用合作社開立支票存款帳戶，系爭申請書記載押金改由翁猜私人支付為由，逕認上訴人未支付系爭合建契約所載1500萬元押金，而為不利於上訴人之認定，亦嫌速斷。上訴論旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第

478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　15　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　彭　昭　芬

法官　邱　璿　如

法官　徐　福　晉

法官　蘇　芹　英

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　23　　日