臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第741號

上　訴　人　林諺鴻
　　林詩涵
　　林鈺惠
林諺鴻、林鈺惠共同
訴訟代理人　林永頌律師
　　陳怡君律師
林詩涵、林鈺惠共同
訴訟代理人　李殷財律師
上　訴　人　林育瑩
林諺鴻、林育瑩共同
訴訟代理人　鄧敏雄律師
上　訴　人　林家宏
　　林志諺
林家宏、林志諺共同
訴訟代理人　謝宗翰律師
複代 理 人　沈孟生律師
視同上訴人　劉立慈
　　林淑嬌
　　林秀其
　　林淑娥
被上 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　葉瑞祺
　　高志明律師
　　蘇宏杰律師
　　駱建廷律師
　　許文鐘律師

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106 年7 月31日臺灣臺北地方法院104 年度訴字第3286號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於108 年5 月14日言詞辯

論終結，判決如下：

主　文

一、確認被上訴人對於門牌號碼臺北市○○區○○路○○○ 號0 樓及地下室（應有部分2 分之1 ）、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○號0 樓未辦保存登記建物之所有權不存在。

二、變更之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、查本件原係由林秀其、林淑娥起訴，主張訴外人林　福（於民國98年4 月26日死亡）、翁猜（於94年7 月1 日死亡）為夫妻，育有林秀雄（於77年6 月8 日死亡）、林鼎盛（於99年10月22日死亡）、林明堂（於98年12月4 日死亡）、林秀其、林淑娥、林淑嬌等6 名子女（下分稱其姓名，合稱林秀雄等6 名子女），林諺鴻、林詩涵、林鈺惠、林育瑩（下分稱其姓名，合稱林諺鴻等4 人）為林秀雄之子女，林家宏、林志諺（下分稱其姓名，合稱林家宏等2 人，與林諺鴻等4 人合稱上訴人）為林鼎盛之子，劉立慈（下逕稱其姓名）為林明堂之配偶，林佳樺、林佳芳、林如、林彤群（下合稱林佳樺等4 人，與劉立慈合稱劉立慈等5 人）則為林明堂之子女。門牌號碼臺北市○○區○○路○○○ 號0 樓及地下室（應有部分1/2 ，下稱000 號房屋）、臺北市○○區○○街○○巷○○號0 樓（下稱00號房屋，與000 號房屋合稱系爭房屋）為林　福、翁猜所有，於翁猜、林　福相繼死亡後，應為全體繼承人公同共有，然為被上訴人所否認，故起訴請求確認其等對於系爭房屋之所有權存在（林淑娥另起訴請求確認其對於門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○號0 樓房屋之所有權存在部分，原審判決其敗訴後，未據上訴，非本院審理範圍，不贅）。原審認本件係就公同共有物為權利行使之行為，應屬固有必要共同訴訟，而依林秀其、林淑娥之聲請，於106 年4 月5 日裁定命林諺鴻等4 人、林家宏等2 人、劉立慈等5 人、林淑嬌（下合稱林諺鴻等12人）追加為原告（見原

審卷四第4至5頁），並判決原告敗訴。嗣劉立慈於本院審理中提出遺產分割協議書及繼承系統表等，主張林明堂之全體繼承人即劉立慈等5人已協議將林明堂對於系爭房屋之持分均歸由劉立慈繼承（見本院卷一第495至501頁、卷二第97至149頁）。是本件訴訟標的對於上訴人、林秀其、林淑娥、林淑嬌、劉立慈必須合一確定，核屬固有必要共同訴訟。從而，本件雖僅上訴人提起上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，其效力應及於未上訴之原告林秀其、林淑娥、林淑嬌、劉立慈（下分稱其姓名，合稱視同上訴人），爰併列渠等為視同上訴人；至林佳樺等4人則無庸列為視同上訴人，合先敘明。

二、另查，本件被上訴人之法定代理人原為蔣炳正，於本院審理中變更為周杉益，有臺北市政府107年7月5日函附公司變更登記表附卷可參（見本院卷三第113至121頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第111頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

三、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。經查，林秀其、林淑娥於原審係主張其等為系爭房屋之公同共有人，然因被上訴人自居為系爭房屋之所有權人，而否認其等對於系爭房屋之所有權，故依民事訴訟法第247條、民法第828條等規定，請求確認上訴人及視同上訴人對系爭房屋之所有權存在（見原審卷一第3至26頁、卷三第173至176頁）；嗣上訴人提起上訴後，於本院審理中主張確認被上訴人對於系爭房屋之所有權不存在即足以除去上訴人法律上不安之狀態，故為訴之變更，聲明請求確認被上訴人就系爭房屋之所有權不存在（見本院卷三第542、548至549頁）；核其變更之訴與原訴之主要爭點均為系爭房屋是否為被上訴人所有，兩造原提出之證據資料仍得相互援用，堪認請求之基礎事實同一。又消極確認之訴，應由被告負立證責任，如被告不能立

證或其提出之證據不足採用，則原告之訴即應認為有理由，無庸另行立證（最高法院19年上字第385 號判例參照）；上訴人將原主張之積極確認之訴變更為消極確認之訴，就舉證責任而言有利於共同訴訟人，依民事訴訟法第56條第1 項第1 款前段規定，其效力及於全體；是上訴人所為訴之變更，合於上開規定，應予准許。另在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判例意旨參照），本院即應專就變更之訴為裁判。

四、又第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原判決，而將該事件發回原法院；但以因維持審級制度認為必要時為限，民事訴訟法第451 條第1 項定有明文。上訴人雖主張原審裁定追加林諺鴻等12人為原告前，未依民事訴訟法第56條之1 第2 項規定給予其等陳述意見之機會；又於裁定追加林諺鴻等12人為原告後，在不符合民事訴訟法第149 條、第150 條規定之情況下，逕以公示送達方式對林家宏、林志諺、林佳樺、林佳芳、林彤群送達106 年4 月5 日追加原告裁定及106 年7 月6 日言詞辯論通知；且未將被上訴人之歷次書狀、筆錄送達上訴人，即於林諺鴻等12人未到庭之情形下，依被上訴人之聲請為一造辯論判決，違反民事訴訟法第386 條第4 款規定，訴訟程序有重大瑕疵，且致其等在第一審之審級利益被剝奪，應將本件發回原法院審理云云。惟依前所述，上訴人已於二審為訴之變更，並經本院准許，則其在第一審所為原訴即視為撤回，自無為維持原訴審級利益而將本件發回原法院之必要。

五、視同上訴人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人於本院為訴之變更，主張：林　福及翁猜為夫妻，育

有林秀雄等6名子女；66年間，林　福邀集林　順、林秀雄、周正輝、康武朝（下分稱其姓名，合稱林　福等5人），以被上訴人之名義於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），由被上訴人出資興建臺北市○○街○○○○○號、○○路000至000號共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，斯時被上訴人之董事長為林　順，常務董事為林　福、林秀雄；林　福等5人則於同年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），成立合夥關係，約定共同出資於系爭土地上合建房屋；故被上訴人實際上並未出資，而係由林　福等5人出資興建中泰花園住宅群。系爭房屋均位於中泰花園住宅群，應為原始出資興建之林　福等5人公同共有之合夥財產，於林　福死亡後，應由伊等共同繼承，詎被上訴人自稱為系爭房屋之所有權人，向稅捐機關要求將系爭房屋之納稅義務人變更為被上訴人，並將系爭房屋納入實施都市更新範圍，致伊等之法律地位有不安狀態，爰依民事訴訟法第247條規定提起本件訴訟，求為確認被上訴人對系爭房屋之所有權不存在之判決等語。並於本院聲明：確認被上訴人對系爭房屋之所有權不存在。至林秀其、林淑娥、林淑嬌雖於本院審理中具狀陳稱中泰花園住宅群係由被上訴人出資興建而原始取得所有權等語（見本院卷一第109至119頁），劉立慈則於106年8月22日與被上訴人簽訂協議書，載明其確認系爭房屋為被上訴人所有、不得為相反之主張等語（見本院卷六第151頁）；然視同上訴人前揭行為均不利於共同訴訟人，依民事訴訟法第56條第1項第1款後段之規定，對於全體不生效力，併予敘明。

二、被上訴人則以：上訴人所提消極確認之訴，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，並非林　福等5人所出資；林　福等

5人因系爭投資契約成立之法律關係，係為共同投資以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；縱認林　福等5人因系爭投資契約成立合夥，亦因林　福死亡而產生退夥效力，上訴人及視同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。並於本院答辯聲明：變更之訴駁回。

三、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷五第406至407頁），並有相關證據在卷足稽，堪信為真實：

林　福（於98年4月26日死亡）、翁猜（於94年7月1日死亡）為夫妻，育有林秀雄（於77年6月8日死亡）、林鼎盛（於99年10月22日死亡）、林秀其、林明堂（於98年12月4日死亡）、林淑嬌、林淑娥等6名子女。林秀雄之繼承人為林諺鴻等4人。林鼎盛之配偶杜秀鳳、長女林芝怡均拋棄繼承，而由林家宏等2人繼承。林明堂之繼承人為配偶劉立慈及子女林佳樺等4人，並簽署遺產分割協議書，協議標的為系爭房屋之持分（見原審卷一第27至28頁、卷三第234至235頁，本院卷一第497頁、卷二第109頁）。

被上訴人於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（明細如原審卷一第38頁），由被上訴人出資興建中泰花園住宅群，再互分土地房屋。當時被上訴人之董事長為林　順，常務董事為林　福、林秀雄，董事任期自64年2月5日起至67年2月4日止（見原審卷一第29至40頁）。

林　福等5人於66年6月24日簽訂系爭投資契約，約定共同出資於林建成所有上開土地上合建房屋，其中投資比例林　福、林　順合計占70%、康武朝15%、周正輝10%、林秀雄5%，並由各股東按比例出具名義申請建造執照（見本院卷二第235至236頁）。

ㄇ嗣由康世雄、康林鳳、林建成、林東進等人擔任起造人，向臺北市政府工務局（下稱北工局）請領66建（松山）（崙）

35、37號建造執照（下稱系爭建照），興建中泰花園住宅群。其中000 號房屋0 樓所列起造人為翁猜、林顏玉英，000號房屋地下室所列起造人為翁猜、林建成，00號房屋所列起造人為林　福（見原審卷一第47至64頁）。

ē 系爭房屋竣工後，未辦理保存登記。

四、兩造之爭點及論斷：

上訴人主張系爭房屋並非由被上訴人出資興建，被上訴人對於系爭房屋之所有權不存在；然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即為：　上訴人提起本件消極確認之訴，有無確認利益？　系爭房屋是否為被上訴人所有？茲分述如下：

上訴人提起本件消極確認之訴有確認利益：

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者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247 條第1 項定有明文。又確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。

上訴人主張被上訴人對於系爭房屋之所有權不存在，然為被上訴人所否認，足見兩造對於系爭房屋之所有權歸屬有所爭執，而有法律關係存否不明確之狀態；又上訴人主張稅捐機關認定之00號房屋、000 號房屋納稅義務人原分別為翁猜、林　福，其等死亡後則改列為上訴人等繼承人，然000 號房屋之納稅義務人於103 年3 月遭變更為被上訴人，且訴外人周哲宇（按其為被上訴人公司董事及持有股數最多之股東，見本院卷三第121 頁）擔任法定代理人之麗晶企業股份有限公司（下稱麗晶公司）將系爭房屋列為被上訴人所有而納入申請都更範圍，致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

出確認被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上訴人等繼承人，亦得據以向都更審議單位說明被上訴人無權處分系爭房屋（見本院卷三第418至419、568至569頁，卷六第13至19頁），業據其提出臺北市稅捐稽徵處103年3月11日通知變更000號房屋納稅義務人之函文，以及臺北市稅捐稽徵處松山分處100年至102年間通知變更00號房屋納稅義務人之函文（見原審卷一第275頁、本院卷六第63至67頁），暨麗晶公司104年11月10日都市更新事業計畫申請書、臺北市稅捐稽徵處107年6月25日函（見本院卷三第424至425、570至588頁）等為證，堪認系爭房屋確有因被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，上訴人主張其私法上地位有不安之狀態，且此等不安之狀態得以本件確認判決除去，即屬有據，應認上訴人有確認利益，而得提起本件消極確認之訴。

依被上訴人所舉證據，不足以證明系爭房屋為被上訴人所有：

按自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第758條所謂非經登記不生效力之列；不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權（最高法院41年台上字第1039號判例、101年度台上字第127號判決意旨參照）。復按事實為法律關係發生之特別要件者，在消極確認之訴，應由被告就其存在負舉證之責任（司法院院字第2269號解釋、最高法院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上訴人出資興建而原始取得所有權，既有爭執，則依前揭說明，自應由被上訴人就其確曾出資興建系爭房屋之事實，先負舉證之責。

被上訴人提出之證據均不足以證明系爭房屋為被上訴人出資興建：

- 被上訴人雖抗辯66年間係由伊與地主簽約合建中泰花園住宅群，林　福等5人或翁猜縱有出資，亦僅係投資被上訴人，而非出資興建中泰花園住宅群，並提出系爭合建契約（見原審卷一第29至40頁）及66年5月13日至70年2月28日之試算表（下稱系爭試算表），以及67年6月22日試算表、67年6月23日資產負債表等（見原審卷二第24至28、60至91頁，本院卷五第491至492頁）等為證。然查：

系爭合建契約僅能證明被上訴人曾與林建成締約，約定於林建成所有之土地上興建中泰花園住宅群，無從證明被上訴人實際上確有履約而有出資興建之事實。且林　順、康武朝、周正輝於原法院100年度訴字第2353號案件審理中，均到庭證稱當時係林　福等5人出資要蓋中泰花園住宅群，因為地主要求才用林　福的公司（即指被上訴人）名義簽約，有該案101年4月5日準備程序筆錄在卷足稽（見原審卷二第317至332頁）。又依系爭合建契約第2、3條之約定，被上訴人應提出新臺幣（下同）1,500萬元押金予林建成，俟合建房屋興建完竣，建物使用執照核發，將林建成抽得之房屋點交予林建成時，再將上開押金無息返還被上訴人；系爭合建契約並記載被上訴人簽發台北市第二信用合作社中山分社OOOOOOOO號、OOOOOOOO、OOOOOOOO面額各500萬元之支票予林建成（見本院卷四第89至90頁）。而臺北市第二信用合作社現已改制為華泰商業銀行股份有限公司，經本院函詢該行上開3張支票有無提示兌現、發票人為何人，該行覆稱被上訴人並未與其往來、無法提供相關資料（見本院卷二第497、卷三第3頁）；該行並曾函覆臺北高等行政法院稱：被上訴人未於該行開立支票存款帳戶（見本院卷四第95頁），足見系爭合建契約所載押金1,500萬元並非由被上訴人簽發支票給付。

此外，財政部臺北市國稅局曾於71年9月24日發函詢問被上

訴人林建成有無返還上開押金，被上訴人則於71年9 月25日以申請書回覆略以：「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，見原審卷一第41至43頁），即已自承中泰花園住宅群非由被上訴人出資興建，被上訴人亦未給付押金。被上訴人雖援引原法院100 年度訴字第2353號案件101 年4 月5 日準備程序林　順對於系爭申請書證稱：「忘記我有沒有看過，但是好像不是我的筆跡，但我根本不會寫『董』這個字，所以應該不是我寫的」等語，抗辯系爭申請書並非真正云云（見原審卷二第317 至322 頁）；惟私文書應提出其原本，但僅因文書之效力或解釋有爭執者，得提出繕本或影本；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，民事訴訟法第352 條第2 項、第358 條第1 項分別定有明文；系爭申請書係以被上訴人公司名義出具，並已加蓋被上訴人之公司章及當時之法定代理人即林　順之印章，並經林秀其、林淑娥於原審審理中當庭提出原本核對無誤（見原審卷一第41至42頁、卷二第118 頁反面），即應推定為真正；而一般公司營業過程中往來函文甚多，亦無可能均由法定代理人自行書寫，自不得僅以林　順上開證述，遽認系爭申請書並非真正。

又林建成等地主出具之土地使用權同意書，均係記載翁猜等人擬在同意書所載土地上建築（見原審卷一第45至46頁）；系爭建照所載起造人亦為翁猜等自然人（見原審卷一第47至50頁），使用執照申請書上並明載000 號房屋0 樓起造人為翁猜、林顏玉英，000 號房屋地下室起造人為翁猜、林建成，00號房屋起造人為林　福（見原審卷一第54至55、60頁）。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

；再以翁猜為締約人簽訂下列合約：於66年10月1 日與訴外人正良泰營造有限公司（下稱正良泰公司）簽訂工程合約書，由正良泰公司承攬施作新建集合住宅工程；於66年11月8日與訴外人林蘑章簽訂水道工程合約書，由林蘑章施作中泰○○○區○ ○○○○道工程；於67年3 月24日簽約向訴外人向榮企業有限公司訂購沖水馬桶、洗面盆160 套，約定交貨地點為「北市○○路中泰花園住宅群工地」；於66年10月間與訴外人劉金灶簽訂模板工程合約，委由劉金灶承包中泰花園住宅群模板工程；於67年7 月27日與和成牌總經銷即訴外人和泉企業股份有限公司簽約，訂購衛生設備乙批，約定交貨地點為○○路與○○街之中泰住宅；於66年11月11日與訴外人伸瑞企業股份有限公司簽訂合約，購置電梯6 台等情，亦有前述工程委託契約、工程合約書、水道工程合約、馬桶及洗面盆訂購合約、模板工程合約、衛生器材買賣契約書、電梯購置合約書附卷可參（見原審卷一第281 至337 頁）。由系爭建照及使用執照申請書所列起造人均無被上訴人，中泰花園住宅群興建過程之設計監造、工程、建材合約締約人亦非被上訴人，亦足證系爭申請書載稱被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。

被上訴人雖稱翁猜僅係以業主代表之身分簽訂上開各項合約，工程費用仍係由被上訴人支出，系爭試算表即為被上訴人記載收、支情形之文件；並援引林淑嬌於本院101 年度重上字第443 號案件審理中證稱康武朝、周正輝是被上訴人公司的暗股，以及蔣炳正於該案證稱系爭試算表是被上訴人的內帳等語（見本院卷四第455 至499 頁）為證。然上訴人否認系爭試算表為被上訴人之會計帳簿，系爭試算表亦未見被上訴人之公司名稱，而與被上訴人公司登記卷附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（見本院卷二第242 頁）不符，由形式上觀之，已難遽認係屬被上訴人出資興建中泰花園住宅群時記載各項

收入、支出之會計帳簿。況被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，當時應適用之57年1月8日修正公布商業會計法第12條明文規定：「會計事項涉及其商業本身以外之人，而與之發生權責關係者，為對外會計事項；不涉及其商業本身以外之人者，為內部會計事項。前項會計事項之發生，均應取得足以證明之會計憑證。」，又商業會計憑證分為原始憑證及記帳憑證，原始憑證指證明事項之經過而為造具記帳憑證所根據之憑證，記帳憑證指證明處理會計事項人員之責任而為記帳所根據之憑證；原始憑證又分為自商業以外之人取得之外來憑證、給與商業以外之人之對外憑證、由商業本身自行製存之內部憑證；商業應根據原始憑證編製記帳憑證，根據記帳憑證登入帳簿；對外會計事項應有外來或對外憑證以資證明，此觀商業會計法第13條、第14條、第16條第1項、第17條第1項自明；是一般建設公司營業上如需支出營建成本，當會依法取得原始憑證，據以編製會計帳簿並作為確有該等支出之證明。然上開各項合約係以翁猜名義簽訂，而非由被上訴人與各該受任人、承攬人或出賣人簽約，被上訴人並無依據該等合約付款之義務，亦無從以該等合約作為其支付費用予締約相對人之憑證。是被上訴人抗辯其已依上開合約給付工程費用，並記載於公司財務報表即系爭試算表，顯有違商業交易常情，難以採信。至於被上訴人提出之67年6月22日試算表及67年6月23日資產負債表中，雖有「未完工程」、「預收款969萬8,500元」之記載（見本院卷五第491至492頁），但無明細，無從確認所載未完工程係指何工程以及預收款之來源為何，且被上訴人自承系爭試算表為其興建中泰花園住宅群之收支紀錄，然系爭試算表於67年6月1日至67年6月31日期間並無預收款969萬8,500元之記載（見原審卷二第69頁），且自系爭試算表始日即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）金額更達3,566萬4,250元（計算式：66年9月30日試算表所載客戶繳款462萬7,250元＋66年

10月31日試算表所載客戶繳款478萬5,500元＋66年11月30日試算表所載客戶繳款239萬元＋66年12月31日試算表所載客戶繳款260萬元＋67年1月31日試算表所載客戶繳款528萬元＋67年2月28日試算表所載客戶繳款313萬元＋67年3月31日試算表所載客戶繳款457萬元＋67年4月30日試算表所載客戶繳款164萬1,031元＋67年5月31日試算表所載客戶繳款197萬8,969元＋67年6月30日試算表所載客戶繳款466萬1,500元＝3,566萬4,250元；見原審卷二第60至69頁），顯與被上訴人所舉67年6月22日試算表及67年6月23日資產負債表之記載內容不符，而有矛盾。故系爭試算表及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被上訴人確有出資興建中泰花園住宅群。

㈡被上訴人另抗辯上訴人及視同上訴人等林氏家族後代原均為被上訴人公司之股東，除二房林鼎盛外，均已委由蔣炳正以總價8億5,500萬元將其等持有之被上訴人公司股份出售予周哲宇，買賣標的包含系爭房屋，上訴人不得再為相反之主張云云，並提出訴外人王黃碧金、林淑瑛、林淑清於99年8月4日簽立之證明書，林淑嬌於101年12月20日簽立之證明書、林　順所出具未載日期之證明書（見本院卷三第27至31頁），以及經上開股東出席之被上訴人99年3月18日股東會議紀錄（見本院卷四第443至445頁），暨周哲宇與蔣炳正於98年10月14日簽訂之買賣合約書、補充協議書以及於99年4月30日簽訂之補充協議書等為證（見本院卷三第522至523、526至531頁）。然查：

王黃碧金、林淑瑛、林淑清於99年8月4日簽立之證明書，以及林淑嬌於101年12月20日簽立之證明書，暨林　順所出具未載日期之證明書，雖均記載系爭房屋為被上訴人出資興建、為被上訴人之資產等語（見本院卷三第27至31頁）；被上訴人99年3月18日股東會議紀錄亦記載確認系爭房屋為公司資產、起造人為掛名登記等語（見本院卷四第443至445頁）。然查，林　順已於101年8月將其基於系爭投資契約

之全部權利讓與被上訴人公司董事周哲宇（見本院卷三第55、121頁），是其出具之證明書所載內容是否客觀可採，已非無疑，且其前曾於原法院100年度訴字第2353號案件審理中，於101年4月5日到庭證稱林　福等5人是出資合建中泰花園住宅群、不記得被上訴人有無出資等語（見原審卷二第318至319頁），顯與前揭證明書所載內容相互矛盾，難認其出具之證明書所載內容為真。至王黃碧金、林淑瑛、林淑清、林淑嬌部分，則無證據足認其等曾參與中泰花園住宅群之興建事宜，自難僅憑其等之片面陳述，即認系爭房屋為被上訴人出資興建。

至於周哲宇與蔣炳正於98年10月14日簽訂之買賣合約書、補充協議書以及於99年4月30日簽訂之補充協議書，依買賣合約書第4條之記載，蔣炳正係代理林淑嬌、林　順出售其等名下合計41.6%之被上訴人公司股權（見本院卷三第526頁），足見上訴人並非該買賣合約書之締約當事人，自不受合約所載內容拘束。又林家宏等2人並未轉讓其等持有之被上訴人公司股份，現仍為被上訴人之股東（見本院卷三第97頁）；林諺鴻等4人雖於100年3月14日簽訂股份轉讓書，將其等持有之被上訴人公司股份轉讓予周哲宇，但契約所載買賣標的僅有被上訴人公司股份（見本院卷六第101至102頁）；另觀被上訴人提出之周哲宇與林秀其、林淑嬌、林淑清、林淑瑛、林張之瑜、王黃碧金、劉立慈等5人間股份轉讓書，所載買賣標的亦僅有被上訴人公司股份（見本院卷六第133至145頁）。且若當時買賣標的包含系爭房屋在內之中泰花園住宅群建物，當會有固定之計價基準，然周哲宇自前述股東受讓之被上訴人公司股份，於證券交易稅繳款書所載每股成交價格亦不盡相同（見原審卷二第129至144頁），故該等股份轉讓資料僅能證明周哲宇為取得被上訴人公司之經營權，而陸續向被上訴人公司股東收購股份之事實，無從證明林諺鴻等4人以及視同上訴人轉讓被上訴人公司股份時，已承認系爭房屋為被上訴人所有，並將系爭房屋之價值計

入股份買賣價金。

況依被上訴人所提周哲宇於101 年8 月間與林　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（見本院卷五第25至27、63至65頁），周哲宇曾與林　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6,480 萬元；而周正輝並非被上訴人之股東，若如被上訴人所述，包含系爭房屋在內之中泰花園住宅群房屋均為被上訴人出資興建而原始取得所有權，林　福等5 人並無任何權利存在，則周哲宇既已陸續收購被上訴人公司股份，應無再與林　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。

· 被上訴人復抗辯系爭房屋係由其管領使用，並以負責人蔣炳正之名義出租予第三人，而同為中泰花園住宅群之○○路000 號0 樓建物承租人蕭志宏於另案即原法院臺北簡易庭100 年度北簡字第5221號案件曾表示出租人為被上訴人；並提出蔣炳正簽訂之租賃契約為證（見本院卷六第125 至126 頁）。然查，占有使用建物或將之出租收益之人，與建物之所有權人未必等同；且被上訴人為公司組織之營利事業，如出租自身所有之建物以為收益，當無以公司負責人個人擔任出租人之理；況依上訴人提出之93年8 月31日協議書，蔣炳正曾與康武朝之子康世雄約定將蔣炳正出租○○路000 號中泰花園住宅群建物所收租金總額60萬元提撥15% 給康世雄（見本院卷四第103 頁），若如被上訴人所述，蔣炳正係代表被上訴人出租系爭建物，又何需將所收租金提撥15% 予康世雄。故上開租賃契約亦不足以證明系爭房屋為被上訴人所有。

j 被上訴人另提出「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，抗辯有諸多判決均認定中泰花園住宅群為被上訴人所有（見原審卷四第52至53頁，卷二第29至55、172 至292 頁）；然該等判決所涉當事人及爭執之房屋，與本件並不相同，且相關當事人於各該案件審理中提出之證據資料亦不盡相同，所為認定自不生拘束本件之效

力。況就上開一覽表所列編號12、13案件，即本院101 年度上字第917 號、101 年度重上字第443 號案件而言，雖經本院分別判認臺北市○○區○○街○○號0 樓，以及○○街00號0 樓、○○路000 號0 樓及0 樓房屋為被上訴人所有，並分別經最高法院103 年度台上字第2307號判決、103 年度台上字第2441號裁定駁回上訴確定（見原審卷二第29至51、287至292 頁），然編號12案件敗訴之當事人杜秀鳳嗣援引前揭由翁猜簽訂之工程合約等證據，依民事訴訟法第496 條第1項第13款提起再審，現由本院以107 年度再更　字第2 號審理中；編號13案件敗訴之當事人康世雄、康林鳳亦援引相同證據及事由提起再審，嗣於本院106 年度重再更　字第1 號案件審理中，由蔣炳正以被上訴人法定代理人之身分到庭陳稱該案爭執之房屋並非被上訴人所有，並與康世雄、康林鳳達成訴訟上和解，和解成立內容為：確認被上訴人對○○街00號0 樓房屋、○○路000 號0 樓及0 樓房屋之所有權不存在等情，亦有上開再審案件相關判決、準備程序筆錄及和解筆錄等附卷可參（見本院卷一第231 至233 、卷二第231 至234 頁，卷三第49至54、209 至211 、216 至280 頁）。是亦不得僅以曾有部分判決認定中泰花園住宅群係由被上訴人出資興建，遽認系爭房屋係被上訴人所有。

LL依前所述，被上訴人所舉證據均不足以證明系爭房屋係由其出資興建。且觀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（見本院卷一第195 至226 頁、卷四第345 至377 頁），其上均未見被上訴人公司名稱，不動產預定買賣契約書所載賣方代表人更為翁猜個人（見本院卷四第354 頁），顯與一般房屋預售案廣告上均會標示建商名稱，以及消費者購買預售屋時係分別與建商、地主簽訂房屋、土地預定買賣契約之交易常情相違。況被上訴人為公司組織之營利事業，如確有出資興建中泰花園住宅群，當係以出售興建完成之建物藉以獲利為目的，惟上開不動產預定買賣契約書既非以被上訴人之名義簽訂，被上訴人自無

從據以請求買方給付買賣價金，亦無法逕將買方給付之買賣價金列為被上訴人公司之收入，並據以結算收入、支出以及有無盈餘。由此亦足徵被上訴人陳稱系爭房屋係由其出資興建，並非合理有據。

五、綜上所述，依被上訴人所舉證據，尚難認系爭房屋係由被上訴人出資興建而原始取得所有權。從而，上訴人依民事訴訟法第247 條第1 項規定，請求確認被上訴人對系爭房屋之所有權不存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，上訴人變更之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　黃書苑

法　官　陳蒨儀

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　葉國乾

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。