

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1864號

原告 葉忠俊

訴訟代理人 李鳴翱律師

被告 葉忠信

三芝慈安園有限公司(即慈安園管理處之權利義務
繼受人)

上一人

法定代理人 邵明斌

訴訟代理人 李沛蓁

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國111年2月
11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告起訴聲明原請求：被告應將座落新北
市○○區○○○○段○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○地號上，忠區第15排墓地面積22坪，原告已故雙親葉
長會、葉林寶治墓園之土地永久使用權，範圍三分之一移轉
登記予原告（見臺灣士林地方法院110年度士簡調字第39號
卷第8頁【下稱110士簡調39卷】）。嗣於民國110年10月22
日具狀到院以民事補正狀變更聲明為：(一)確認被告三芝慈安
園有限公司（下稱慈安園公司）在其所有座落新北市三芝區
北新庄子段龜子山小段第284-2，第2(即土地使用合約書重
測前第2、3、7-1、284-2、285、286地號)土地買賣契約存

01 在。被告慈安園公司應與原告、被告葉忠信及訴外人葉忠和
02 訂立不動產買賣契約書，並辦理移轉登記給原告、被告葉忠
03 信、葉忠和三分公同共有。(二)被告等應協同將其(83)慈字
04 第0243號墓地永久使用證加註原告、被告葉忠信、葉忠和三
05 人公同共有文字(見本院卷第95頁)。嗣於111年2月11日本
06 院行言詞辯論程序時，經原告以言詞變更並撤回其部分起訴
07 聲明為：(一)確認被告慈安園公司與原告之間就被告慈安園公
08 司所有座落於新北市三芝區北新庄子段龜子山小段第284-
09 2、2(即土地使用合約書重測前第2、3、7-1、284-2、285、
10 286地號)土地之買賣契約關係存在。(二)請求被告慈安園公
11 司應與原告、被告葉忠信及葉忠和訂立第一項所示不動產之
12 買賣契約書，並辦理上開不動產所有權移轉登記予原告、被
13 告葉忠信、葉忠和，由三人各三分之一公同共有(見本院卷
14 第137至138頁)，經核上開變更聲明部分屬同一基礎事實之
15 聲明，與前揭規定相符，應予准許。

16 二、另於110年10月8日本院行言詞辯論程序時，因被告慈安園公
17 司當庭表示慈安園管理處就是三芝慈安園之前所設立的管理
18 處，慈安園公司於109年2月已收購三芝慈安園等語，可知現
19 已由慈安園公司概括承受慈安園管理處一切權利義務，原告
20 亦當庭將被告「慈安園管理處」更正為「三芝慈安園有限公
21 司」(見本院卷第80頁)，核屬有據。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：

24 (一)座落新北市○○區○○○○段○○○○段○○○○○○○○○○
25 00○○○○○○○○地號土地(下合稱系爭土地)上，設有忠區第15
26 排墓地面積22坪，係訴外人即原告先父葉長會、先母葉林寶
27 治墓園之土地，由先父母所生三大房於82年建立，有該墓園
28 照片可證。原告及被告葉忠信及葉忠和，分別為雙親之大、
29 二、三子，有其戶籍謄本可證。

30 (二)茲查得被告慈安園公司所核發之(83)慈字第0243號墓地永
31 久使用證(下稱系爭永久使用證)，申購人只登記為被告葉

01 忠信一人，顯未將原告共列為申購人及墓地永久使用權人，
02 不合於82年3月25日申購時及82年5月19日使用日之約定本
03 旨，依申購意旨，請判令被告移轉登記三分之一之永久使用
04 範圍予原告。

05 (三)依被告葉忠信與被告慈安園公司於82年3月25日簽訂之土地
06 使用合約書之性質實為系爭土地買賣之買賣契約書，被告慈
07 安園公司並已點交完畢，其代工建築墳墓即是承攬契約之承
08 攬人，而建造完竣成品點交後，代為管理，被告葉忠信以及
09 葉忠和並交付一次之清潔費、管理費，惟先前各期清潔費、
10 管理費皆為原告繳納，即由葉林寶治生前代原告支付完畢
11 （其錢及購地…承攬均由原告支付，並以其經營之永虹塑膠
12 股份有限公司支票支付）。

13 (四)原告自74年經營永虹塑膠股份有限公司(下稱永虹公司)，購
14 買系爭土地之買賣價金為新臺幣(下同)158萬4,000元(簽
15 訂時付31萬、破土開工付48萬，工程完成安葬日付55萬，全
16 部完成付24萬)乃是以永虹公司上海內湖分行支票支付，追
17 加工程雙穴改蓋黑花岡(石)差價8萬亦由原告支付，並非
18 被告葉忠信繳費，墓碑有『顯考顯妣葉公長會府君葉母林寶
19 治夫人佳城，民國82年建男大房立石』可證。

20 (五)系爭土地為原告以支票向被告慈安園公司購買，自得請求確
21 認買賣關係存在，因為農發條例變動原因，以前土地不能變
22 更登記，現在可以變更登記，被告慈安園公司也承認其他客
23 戶都在申請登記。並依原告與被告慈安園公司就系爭土地成
24 立買賣關係之口頭約定，請求被告慈安園公司訂立書面買賣
25 契約書及依買賣契約關係移轉系爭墓地所有權。並聲明：1.
26 確認被告慈安園公司與原告之間就被告慈安園公司所有座落
27 於新北市三芝區北新庄子段龜子山小段第284-2、2(即土地
28 使用合約書重測前第2、3、7-1、284-2、285、286地號)土
29 地之買賣契約關係存在。2. 請求被告慈安園公司應與原告、
30 被告葉忠信及葉忠和訂立第一項所示不動產之買賣契約書，
31 並辦理上開不動產所有權移轉登記予原告、被告葉忠信、葉

01 忠和，由三人各三分之一共同共有。

02 (六)對被告抗辯之陳述：

- 03 1. 被告葉忠信辯稱系爭土地為已故葉林寶治所購買，但葉林寶
04 治的錢都是原告所有，新北市○○區○○街000號1至5樓，
05 除2樓自住（其實含先母住租金收入每月十幾二十萬及以上
06 揭土地及建物向銀行貸款而來），有葉忠和在另案結證證詞
07 可參，並有抵押權設定之異動索引可證，並無葉林寶治購買
08 之事。亦無由先母指定被告葉忠信為申購人並交付墓地永久
09 使用權利義務予被告葉忠信之事。
- 10 2. 被告葉忠信當時經濟狀況甚差，所經營之雙鋒貿易有限公司
11 倒閉。鈞院92年7月16日板院通民精重簡字第789號公示送達
12 公告，其倒訴外人紀兩全甚多錢等等。父母致函紀兩全詳細
13 說明被告葉忠信倒閉逃匿無蹤。先母經由原告代為清償合作
14 金庫銀行之欠款。故墓園非被告葉忠信永久使用。
- 15 3. 至於被告葉忠信持有被證1、2三芝慈安園發票或收據，因總
16 要有人持有，不足為其為使用權者之證明。本收據是2021年
17 3月16日繳款，先前原告已去掃墓，當日（即16日）再由葉
18 忠和、被告葉忠信去掃墓時繳納的。至少該收據也說被告葉
19 忠信、葉忠和字樣，絕非被告葉忠信單獨使用，且以前各期
20 清潔管理費皆由原告繳納。被證1號發票部分，被告葉忠信
21 繳款發票只能證明其有在110年3月16日16時23分繳此筆款，
22 不能以此證明被告葉忠信有系爭墓園永久使用權利義務。被
23 證2號代收清潔費收據部分，只能證明108、110年渠有去清
24 潔。且108年4月8日代收清潔費收據旁註：每人付9600（葉偉
25 臣）、葉忠和已付1萬元，可以證明被告葉忠信因逃亡並未
26 來付款，是由其子葉偉臣來付，而且如是被告葉忠信一人獨
27 有之永久使用權利義務，而非三大房均需，為何三男葉忠和
28 要付1萬元，而每人付9,600元，即表示原告應付9,600元。
29 又110年3月16日代收清潔費旁註：亦有 $19200 \div 2 = 9600$ 及其他
30 字眼。被告葉忠信只有108年、110年去清潔，其他歲月未去
31 清潔，焉知原告未去清潔？只是三兄弟已分裂，原告一人獨

01 行，被告葉忠信與葉忠和另行而已。

- 02 4. 本件契約顯係成立於原告、被告葉忠信、葉忠和與被告三芝
03 慈安園有限公司之間，並無顯無理由而依民事訴訟法第249
04 條駁回原告之訴之問題，反而有被告葉忠信與被告慈安園公
05 司通謀而虛以被告葉忠信一人立約之虛偽意思表示存在，而
06 應適用其真正法律行為，即墓園為三兄弟所立，用以作為三
07 兄弟的父母祭拜安身之地。

08 二、被告則以下開情詞置辯：

09 (一)被告葉忠信

- 10 1. 本件原告提出慈安園管理處（後由慈安園公司承受權利義
11 務）核發之(83)慈字第0243號墓地永久使用證為先父逝世
12 時，由兩造之母葉林寶治所購買，作為兩造父母安身之地，
13 並指定被告葉忠信為申購人，亦即將上開墓地永久之使用權
14 利及義務交予被告葉忠信，被告葉忠信並依三芝慈安園之規
15 範，每年均按時繳交該墓地之管理使用費，此有被告持之11
16 0年繳交墓園管理費之發票及108年及110年所繳清潔費收據
17 為證。
- 18 2. 按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院
19 得不經言詞辯論，逕以判決駁回之；簡易訴訟程序，除本章
20 別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟
21 法第249條第2項、第436條第2項分別定有明文。所謂原告之
22 訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，係指依原告於
23 訴狀內記載之事實觀之律上顯然不能獲得勝訴之判決者而
24 言。申言之，必須依據原告所訴之事實「不經調查」，即可
25 認其訴在法律上顯無理由而應受敗訴之判決者，始足當之
26 （最高法院96年度台上字第2510號判決意旨參照）。次按債
27 權債務之主體應以締結契約之當事人為準，契約成立生效
28 後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間
29 （最高法院106年度台上字第2331號判決意旨參照）。
- 30 3. 本件原告提出系爭永久使用證之契約，僅及於被告葉忠信與
31 被告慈安園公司之間，基於債之相對性，此契約之效力不並

01 及於契約當事人以外之人，故原告無從據該契約對被告葉忠
02 信或被告慈安園公司主張移轉登記之權利。原告以被告葉忠
03 信與被告慈安園公司之系爭永久使用證作為本件請求權基
04 礎，依上開說明，其法律上顯然無理由，不能獲得勝訴之判
05 決而應受敗訴之判決。

06 4. 針對「原告主張被告葉忠信與被告三芝慈安園間之系爭墓地
07 使用證所揭契約僅以葉忠信一人立約乃係通謀虛偽之意思表
08 示，有無理由？」部分，答辯如下：

09 (1)按「第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，
10 該、第三人應負舉證之責。」、「第三人主張表意人與相對
11 人通謀而為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障
12 礙要件，且屬變態之事實，應由第三人負舉證責任。」，最
13 高法院48年台上字第29號民事判例，及同院110年度台上字
14 第385號民事判決均著有明文。

15 (2)經查系爭土地實係葉母於83年間為安葬其夫，並安排自己以
16 及葉忠和、原告、被告葉忠信三兄弟日後安身之地所購買，
17 當時葉母要求被告葉忠信載伊至三芝慈安園購入系爭土地作
18 為墓地，並在系爭永久使用證上記載申購人為被告葉忠信，
19 向被告葉忠信叮囑稱於其在世時，其會管理該墓地、支付該
20 墓地應付之費用，於其辭世後，被告葉忠信應繼續管理該墓
21 地。嗣約於105年間，葉母再交代被告葉忠信稱其考量原告
22 一週洗腎3日，其因健康因素不便總理家族財務，而原告之
23 子亦無法勝任，又葉忠和經開刀後，腦部及身體已有殘疾，
24 行動不便，亦無家庭，處理家族財務亦非合適，故要求被告
25 葉忠信於其逝世後，全權管理系爭墓地。迨葉母106年間辭
26 世後，被告葉忠信即接手該墓地管理事宜，遂要求原告及訴
27 外人葉忠和共同分攤該墓地之管理費、清潔費等費用，惟原
28 告拒絕支付，故自106年起至今，每年該墓地所生費用均由
29 被告葉忠信及葉忠和各半分擔支付，原告分文未付。

30 (3)由上開事實可知，系爭永久使用證所揭契約乃係葉母與慈安
31 園公司商談締約，且葉母指定由被告葉忠信負責管理，故於

01 系爭永久使用證之申購人欄位登載被告葉忠信之名，可知葉
02 母之締約真意係要由被告葉忠信任契約相對人。另被告葉忠
03 信並不否認該墓地係要作為兩造往後安身之用，惟此非指原
04 告有請求變更為契約相對人或請求移轉登記為永久使用權人
05 之權利。

06 (4)綜上事實及實務見解，被告葉忠信與被告慈安園公司成立系
07 爭永久使用證所揭契約並非基於通謀，原告對此變態之事
08 實，自應負舉證之責。

09 5. 針對「原告主張被告應將系爭墓地使用證所揭使用權，範圍
10 三分之一移轉予原告，有無理由？」部分，蓋如上述，原告
11 主張被告葉忠信及被告慈安園公司係基於通謀立約已無理
12 由，且被告葉忠信亦未否認原告就該墓地之使用權利，則此
13 部分原告請求顯無訴之利益，應予駁回。

14 6. 原告聲稱被告葉忠信經濟狀況甚差，故系爭墓地之購買費用
15 非被告支付，為原告支付云云，然查，系爭墓地為葉母於83
16 年間購買，當時由葉母支付全數費用，後每年所生費用，於
17 葉母在世時，亦由葉母負擔，已如上述，故非由兩造任一方
18 負責。又原告再稱被告葉忠信經營之雙鋒貿易有限公司倒閉
19 且有債權人催討債權，故被告葉忠信無經濟能力云云，然查
20 被告葉忠信前經營之雙鋒貿易有限公司於86年6月21始設立
21 登記，系爭墓地係於83年間所購買，與被告葉忠信是否經營
22 公司及營運狀況無關。並聲明：原告之訴駁回。

23 (二)被告慈安園公司

24 1. 慈安園管理處就是慈安園公司之前所設的一個管理處，管理
25 處示設在蘆洲，現在被我們慈安園公司集團所購買下來，所
26 以現在是我們公司的，我們統一就由設立在臺北市的公司為
27 管理，我們是109年2月收購三芝慈安園。

28 2. 查82年間墓地之交易，可買賣墓地所有權亦可買賣墓地使用
29 權，若買賣墓地所有權者，自當移轉該墓地土地所有權，惟
30 本案僅係購買墓地使用權。依照當初的土地使用合約書，當
31 時購買人是被告葉忠信，所以使用權證書上就是記載被告葉

01 忠信。如果今天有2個人以上可以具有永久使用墓地之權
02 限，我們使用證上就會請具有使用權的家屬推派一位代表，
03 記載在申購人上面，我們不會將全部具有永久使用權限的家
04 屬記載在使用證上。我們公司會有制式的格式，請家屬填載
05 往生者的繼承系統表，原則上公司都會請家屬推派一位代
06 表，由代表的家屬來做相關的登載，至於內部如何分配我們
07 不清楚，但是公司的對口只會對代表的家屬。因為本案是墓
08 地，進入不會被管制，也幾乎沒有任何限制，如果是塔位會
09 核發出入證兩張，對於墓地有無永久使用權之差別，主要是
10 會針對我們認定的代表家屬，認定他有使用權限，就會請他
11 繳錢，跟他收費。我們只會跟申購人收費，不會跟其他人收
12 費。

13 3. 若依原告所請求將系爭永久使用證之墓地永久使用權去做使
14 用權範圍3分之1移轉予原告，我們最多處理方式就是只能
15 在使用權證書上多記載一位或兩位的家屬，可能寫在使用證上
16 或是用個附表，若只是形式上要記載還有兩位家屬是永久使
17 用人的話是可以的，但這樣的登載手續需要被告葉忠信的配
18 合，因為就本案而言，先前我們認定的購買人是被告葉忠
19 信，若證書上要額外增加家屬的記載，也必須要被告葉忠信
20 的同意及辦理。

21 4. 本件不是所有權買賣，而是使用權，墓碑上面的文字不代表
22 是簽約對象，我們否認原告所稱其與被告慈安園公司有成立
23 口頭買賣契約關係，此部分原告應舉證。並聲明：原告之訴
24 駁回。

25 三、原告主張系爭土地上，設有忠區第15排墓地面積22坪，該墓
26 地作為原告、被告葉忠信及葉忠和之先父葉長會、先母葉林
27 寶治墓園之土地，並經被告慈安園公司核發系爭永久使用
28 證，系爭永久使用證之申購人只登記被告葉忠信等情，為被
29 告所不爭執，並有原告所提出之該墓園照片影本、系爭永久
30 使用證影本在卷可佐（見110士簡調39卷第12、14頁），自
31 堪信為真實。

01 四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告請求確認被告慈安園公
02 司與原告之間就系爭土地之買賣契約關係存在，有無理由？
03 (二)原告請求被告慈安園公司應與原告、被告葉忠信及葉忠和
04 訂立系爭土地之買賣契約書，並辦理所有權移轉登記予原
05 告、被告葉忠信、葉忠和維持公同共有，有無理由？茲分述
06 如下：

07 (一)原告請求確認被告慈安園公司與原告之間就系爭土地之買賣
08 契約關係存在，有無理由？

09 原告主張其與被告慈安園公司間有口頭成立系爭土地之買賣
10 契約關係，且原告有以支票去向被告慈安園公司購買系爭土
11 地，所以請求確認系爭土地買賣契約關係存在云云，為被告
12 慈安園公司所否認，此部分應由原告就其與被告慈安園公司
13 間有口頭成立系爭土地之買賣契約關係等情負舉證責任，然
14 依據原告所提出之土地使用合約書，不僅立合約書人為被告
15 葉忠信與被告慈安園公司，無從認為原告得據以該土地使用
16 合約書主張何權利外，該土地使用合約書亦清楚明文約定為
17 同意永久使用墓地之合約內容，顯非約定土地買賣之契約，
18 縱使原告所稱該部分永久使用墓地對價之費用158萬4,000元
19 係由原告所經營之永虹公司所開立支票給付兌現等語為真
20 (假設語，非本院認定)，然此亦無從證明原告所主張其與
21 被告慈安園公司間有口頭成立系爭土地之買賣契約關係等情
22 為實在，則原告就其與被告慈安園公司間就系爭土地有成立
23 買賣契約關係等節無從舉證以實其說，其請求確認被告慈安
24 園公司與原告間就系爭土地存在有買賣契約關係，自屬無理
25 由。

26 (二)原告請求被告慈安園公司應與原告、被告葉忠信及葉忠和訂
27 立系爭土地之買賣契約書，並辦理所有權移轉登記予原告、
28 被告葉忠信、葉忠和維持公同共有，有無理由？

29 原告主張本項請求聲明之請求權依據乃因原告跟被告慈安園
30 公司間有口頭約定就系爭土地成立買賣關係，故原告得請求
31 被告慈安園公司與原告、被告葉忠信及葉忠和訂立書面買賣

01 契約書，並依買賣契約關係負移轉系爭土地所有權登記之義
02 務云云，然承前所述，原告既無從證明其與被告慈安園公司
03 間有成立系爭土地之買賣契約關係，自無由請求被告慈安園
04 公司應與原告、被告葉忠信及葉忠和訂立系爭土地之買賣契
05 約書，亦無從請求被告慈安園公司就系爭土地辦理所有權移
06 轉登記予原告、被告葉忠信、葉忠和維持共同共有。

07 五、綜上所述，原告未能證明其與被告慈安園公司間就系爭土地
08 存有買賣契約關係，則原告所為請求，均屬無據，從而，原
09 告請求(一)確認被告慈安園公司與原告間就系爭土地之買賣契
10 約關係存在。(二)請求被告慈安園公司應與原告葉忠俊、被告
11 葉忠信及葉忠和訂立系爭土地之買賣契約書，並辦理系爭土
12 地所有權移轉登記予原告、被告葉忠信、葉忠和維持應有部
13 分各3分之1共同共有，均為無理由，應予駁回。

14 六、末按不必要之證據方法，法院原可衡情不予調查，不為當事
15 人證據之聲明所拘束（最高法院105年度台上字第1736號裁
16 判意旨參照）。查本件事證已臻明確，至原告尚有請求被告
17 慈安園公司提出當初申請使用權的文件，待證事實為確認系
18 爭永久使用權給付價金者為何，及後來增建部分資金由何人
19 所支出，然承前所述，該土地使用合約書業已清楚明文約定
20 為同意永久使用墓地之合約內容，並非約定土地買賣之契
21 約，縱為代給付使用對價之人亦無從據以主張與被告慈安園
22 公司成立系爭土地買賣契約關係，另被告慈安園公司亦當庭
23 表示距離當時已逾30年，並未保存該部分文件等語（見本院
24 卷第139頁），則該部分文件既無從提出，且待證事實亦與
25 本件爭點無涉，自無證據調查之必要。另原告尚主張聲請測
26 量中區第15排即該墓園面積有多大等語，然此部分兩造均不
27 爭執該墓地範圍、位置、面積大小，且該部分亦與本件爭點
28 認定無涉，應認為此部分證據調查之聲請亦核無必要，併此
29 敘明。另兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本
30 院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
31 論駁之必要，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
03 民事第一庭 法 官 張惠閔
04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
08 書記官 林沂仔