

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第73號

上訴人 宇錡建設股份有限公司

法定代理人 KELLY LEE

訴訟代理人 周威良律師

吳青峰律師

被上訴人 謝伯宏

上列當事人間請求確認永久使用權存在事件，上訴人對於112年1月19日本院士林簡易庭111年度士簡字第1725號第一審判決提起上訴，本院於民國112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人分別於民國99年8月27日、同年9月8日向臺灣仁德資產管理股份有限公司（下稱仁德公司）各購得2個坐落新北市○○里區○○里○○0000號「福田妙國生命館」（現更名為「龍巖福田陵園附設福田生命紀念館」，下稱福田生命館）之塔位，合計4個塔位（權狀編號分別為000000000、0000000000、0000000000、0000000000，位置分別為B1連安區12區01座15排7層、16排7層、12排7層、13排7層，下稱系爭塔位）之永久使用權。然被上訴人於000年0月間至福田生命館洽詢使用事宜，得知經營已易手變更為龍巖子公司即上訴人經營，上訴人卻表示其公司並無系爭塔位資料，不承認被上訴人就系爭塔位之使用權利，致無法進塔奉安入厝使用，乃起訴確認被上訴人就系爭塔位之永久使用權存在等語。

二、上訴人則以：上訴人於100年間向仁德公司購買資產並簽訂交易契約書，約定仁德公司應將已出售塔位之客戶名單交付予上訴人，上訴人之所承受權利義務，包括塔位有無售出，均應依該名單之記載定之，而被上訴人之姓名不在該份名單

01 裡，故上訴人無法承認被上訴人之主張等語置辯。

02 三、原審對於被上訴人上開請求確認其就系爭塔位之永久使用權
03 存在之訴求，判決被上訴人全部勝訴。上訴人不服，提起上
04 訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁
05 回。

06 四、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
07 者，不得提起之，為民事訴訟法第247條第1項前段所明定。
08 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
09 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此項危險得
10 以對於被告之確認判決除去之而言，最高法院109年台上字
11 第1779號判決意旨參照。經查，本件被上訴人主張其有系爭
12 塔位之永久使用權乙情為上訴人所否認，而無法使用，已使
13 被上訴人在私法上地位處於不安狀態，且此種不安狀態，能
14 以確認判決除去之，是被上訴人提起本件確認之訴即具有確
15 認利益，先予敘明。

16 五、被上訴人主張其於99年8月27日、同年9月8日，向仁德公司
17 購買系爭塔位之永久使用權，上訴人於100年11月2與仁德公
18 司與洪信泰簽立原審卷第65至76頁之交易契約書（下稱系爭
19 交易契約），向其等購得福田生命館，嗣後並登記為福田生
20 命館之所有權人至今等情，為兩造所不爭（見本院卷第109
21 頁、第195頁），且有仁德公司核發之系爭塔位權狀（見原
22 審卷第13至19頁）、系爭交易契約書可查，上情堪予認定。

23 六、被上訴人另主張上訴人簽立系爭交易契約書後，即繼受仁德
24 公司對於被上訴人提供系爭塔位永久使用權之義務，則為上
25 訴人所否認，並以前詞置辯。是本件所應審究者，即為：上
26 訴人簽立系爭交易契約書承受義務之範圍，是否係以仁德公
27 司交付上訴人之名單為據？茲析述如下：

28 (一)解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
29 句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，應探求當事人立
30 約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀契約全文，並
31 斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原

01 則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法
02 院79年度台上字第1778號判決意旨參照）。

03 (二)上訴人與仁德公司簽立之系爭交易契約第7條第1項第1款
04 （下稱系爭條款）約定：「一、台北萬壽山墓園、福田妙國
05 寶塔（即福田生命館）、金剛舍利寶塔部分：(一)乙方（即仁
06 德公司）與丙方（即洪信泰）應於簽訂本契約同時，將本項
07 標的中已出售之納骨塔塔位銷售盤點清冊交付予甲方（即上
08 訴人），並保證其為真實且完整。本契約簽訂前已售出之福
09 田妙國寶塔及金剛舍利寶塔塔位、牌位或墓地，甲方同意承
10 受。本契約簽訂後，甲方因乙方與丙方提出之銷售盤點清冊
11 不完全，甲方因此而受有損害，或有前開清冊以外之人對甲
12 方主張權利等情事，乙方與丙方同意就甲方受有損害部分之
13 金額，由乙方與丙方負連帶賠償責任」（見原審卷第72
14 頁）。系爭條款約定上訴人所承受者，係契約簽立前已售出
15 之福田生命館塔位等，並未有以仁德公司及洪信泰出具之盤
16 點清冊為限之文句，即無從以該等盤點清冊限縮上訴人承受
17 之範圍，此尚不因上開約定有無「概括」承受之文字而有不
18 同。

19 (三)系爭條款另約定仁德公司及洪信泰保證就福田生命館等交付
20 之納骨塔塔位已出售銷售盤點清冊為真實完整，並願就該清
21 冊不完全致上訴人所受損害負連帶賠償責任，更足見上訴人
22 依系爭條款約定所承受者，乃系爭交易契約簽立前就福田生
23 命館等設施已出售之全部塔位之契約義務，並不以仁德公司
24 及洪信泰出具之銷售盤點清冊為限。否則上訴人僅就銷售盤
25 點清冊上有記載之售出塔位負責，當無因銷售盤點清冊記載
26 不完全受有損害之可言。況由契約之主要目的觀之，並考量
27 塔位使用權買賣之特殊性，仁德公司經營福田生命館時期，
28 塔位永久使用權之買受人業已考量仁德生命館建物之坐落、
29 布局，所購買塔位之所在等節，方與仁德公司購買塔位永久
30 使用權，則仁德公司因將福田生命館出售予上訴人後，即無
31 從履行該等塔位使用權之契約，必然需使上訴人承受所有已

01 售出之塔位永久使用權，方能避免銷售盤點清冊有所遺漏
02 時，仁德公司無從履行提供塔位永久使用權義務之困境。由
03 此可見兩造訂立系爭條款時，約定仁德公司及洪信泰應交付
04 真實完整之銷售盤點清冊之真意，並非以此限縮上訴人承受
05 塔位使用權之範圍，而係於清冊有所遺漏時，使上訴人先對
06 該遭遺漏之塔位永久使用權買受人履約後，再依系爭條款對
07 仁德公司及洪信泰就所受損害求償。上訴人固主張上開系爭
08 條款約定仁德公司等人交付銷售盤點清冊之意義，係在使上
09 訴人承受權利義務之範圍客觀上得以確定，不致漫無限制，
10 否則系爭條款約定該清冊即無意義等語。然仁德公司及洪信
11 泰既需就銷售盤點清冊記載之不完整所致損害，對上訴人負
12 賠償責任，系爭條款就銷售盤點清冊之約定即非無意義，上
13 訴人上開主張，非有理由。

14 (四)加以上訴人另自行出具系爭切結書記載：「本公司承接私立
15 萬壽山墓園附設福田妙國生命館，秉持著服務為理念用心積
16 極服務眾多客戶與家屬，對於承接前之舊有客戶，本公司亦
17 將依下列承諾給予全力協助。」、「一對於舊有萬壽山墓園
18 及附設金剛舍利寶塔，其舊有與有疑義之客戶，本公司承諾
19 以負責之態度，用最寬的門檻儘速、全力協助客戶處理疑義
20 與問題。」、「二對於福田妙國生命館自民國87年由福國建
21 設法拍承接以來，經歷『福國建設』、『全安泰股份有限公
22 司』、『海天公司』之經營與管理，對於上述經營過福田妙
23 國的管理公司所銷售與發出之權狀，本公司承諾只要客戶出
24 示上述權狀與其購買時之完整合約資料，當其本人或其合法
25 代理人至本公司辦理，本公司絕對保障其權利義務。」等語
26 （見原審卷第25頁），上訴人允諾就曾經營福田生命館之福
27 國建設等人所簽發之權狀，保障權利人之權利義務，亦非以
28 仁德公司及洪信泰出具之銷售盤點清冊為限，自此亦足佐證
29 上訴人簽立系爭條款時，並無以上開銷售盤點清冊限縮其就
30 福田生命館已銷售塔位承受範圍之意。綜合以上各節，可徵
31 上訴人與仁德公司及洪信泰簽立系爭交易契約時，已約定承

擔福田生命館已售出之全部塔位義務，包括被上訴人所購得之系爭塔位永久使用權，並不以仁德公司及洪信泰出具之銷售盤點清冊為限。

(五)第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力，民法第301條定有明文。又按第三人與債務人約明承擔其債務者，於通知債權人經其同意時，其債務移轉於該第三人，而債權人於受通知後逕向該第三人請求清償者，即應認為已有同意（最高法院81年度台上字第434號判決意旨參照）。上訴人訂立系爭交易契約，承擔仁德公司對被上訴人所負提供系爭塔位使用權之義務後，被上訴人對上訴人提起本件訴訟請求確認就系爭塔位永久使用權存在，依照上開說明，即已同意上訴人承擔仁德公司對被上訴人所負債務，上訴人即應依系爭條款，承擔仁德公司就系爭塔位對被上訴人提供永久使用權之義務。從而，被上訴人起訴請求確認其就系爭塔位之永久使用權存在，自屬有據。

七、綜上所述，被上訴人請求確認其就系爭塔位之永久使用權存在，為有理由，應予准許。原判決為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

民事第三庭審判長法官 王沛雷

法官 黃柏仁

法官 江哲瑋

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

書記官 張祐誠