

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1072號

原告 李惟章

訴訟代理人 陳淑姬

被告 宇錡建設股份有限公司

法定代理人 Kelly Lee

訴訟代理人 余天琦律師

熊全迪律師

馮基源律師

謝亞彤律師

上列當事人間請求確認永久使用權存在事件，本院於民國114年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告對被告就附表一編號1至編號36所示塔位永久使用權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：座落新北市○里區○○里○○段○里○○○段0000地號上同小段21建號（下稱系爭建物）之福田妙國生命紀念館（下稱福田妙國生命紀念館）原係由福國建設事業股份有限公司（下稱福國公司）於民國89年間拍賣取得土地及未完成建物後興建，後福國公司於95年7月間將福田妙國生命紀念館資產讓與訴外人全安泰股份有限公司（下稱全安泰公司），全安泰公司接手後負責園區建設、經營、管理，另由訴外人金寶生命事業股份有限公司（下稱金寶公司）負責銷售塔位。原告於民國95年9月30日與金寶公司簽訂專案塔

01 位契約書（下稱系爭塔位契約），由原告以新臺幣（下同）
02 24萬元價格，向金寶公司購買如附表一所示塔位共40個，金
03 寶公司並發給原告永久使用權狀40張。原告於98年9月11日
04 轉讓其中4張永久使用權狀（如附表一編號37至40所示）予
05 訴外人李立偉（李立偉已使用永久使用權狀選擇塔位）後，
06 尚餘附表一編號1至36所示塔位（下稱系爭塔位）。後來福
07 田妙國生命紀念館產權經數次轉手，後手均概括承認前手所
08 出售之塔位，最後由被告於100年間向前手台灣仁德資產管
09 理股份有限公司（下稱台灣仁德公司）取得，被告亦出具切
10 結書，承諾只要客戶出示權狀及購買時之完整合約資料，被
11 告絕對保障其權利與義務，是以被告依其受讓福田妙國生命
12 紀念館資產時之承諾，自應承認原告系爭塔位永久使用權狀
13 之權利。然原告於111年4月間持專案塔位契約書及永久使用
14 權狀前往被告公司辦理轉讓過戶事宜，被告竟拒絕承認由金
15 寶公司所出售之系爭塔位永久使用權狀之權利。爰提起本件
16 確認訴訟等語。並聲明：(一)確認原告對被告就系爭塔位永久
17 使用權存在。(二)原告轉讓過戶或劃位或使用前項塔位時，被
18 告應依系爭塔位契約約定辦理，並依該約定收取過戶費用及
19 永久使用管理費。

20 二、被告則以：被告之前手台灣仁德公司於99年間承接福田妙國
21 生命紀念館，並立切結書承擔福國公司、全安泰公司及訴外
22 人海天資產管理股份有限公司（下稱海天公司）等3公司所
23 銷售與發權狀。被告於100年11月2日與台灣仁德公司及其負
24 責人洪信泰簽訂交易契約（下稱系爭交易契約），買受包括
25 福田妙國生命紀念館在內之不動產，並出具切結書予新北
26 市政府，除承擔台灣仁德公司已銷售或承擔而列載於銷售盤
27 點清冊之塔位，並同時承擔台灣仁德公司先前承擔之福國公
28 司、全安泰公司及海天公司等3公司所銷售與發權狀。原告
29 所持有之系爭塔位永久使用權狀乃非法殯葬設施經營業者金
30 寶公司所製發，其上僅蓋有金寶公司之公司章，並非全安泰
31 公司所銷售或承認之永久使用權狀，自非台灣仁德公司或被

01 告所應承擔之契約等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 三、本院之判斷：

04 全安泰公司自95年7月間取得福田妙國生命紀念館資產，原
05 告則於全安泰公司經營、管理期間，向金寶公司購買系爭塔
06 位。後來被告輾轉取得福田妙國生命紀念館之資產，原告持
07 系爭塔位永久使用權狀及系爭塔位契約向被告請求辦理轉讓
08 過戶或劃位使用事宜，被告以其所承受的福田妙國生命紀念
09 館之契約權利義務不包括金寶公司所銷售之塔位，而拒絕辦
10 理，原告乃訴請確認原告就系爭塔位永久使用權對被告存
11 在，原告依系爭塔位契約請求轉讓過戶或劃位使用系爭塔位
12 時，被告不得拒絕。是本件之爭點在於：原告主張其與金寶
13 公司所簽立之系爭塔位契約是否拘束被告，茲說明如下：

14 (一)、按第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於
15 契約成立時，移轉於該第三人。第三人與債務人訂立契約承
16 擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力。民法
17 第300條、第301條分別定有明文。按第三人與債務人約明承
18 擔其債務者，於通知債權人經其同意時，其債務移轉於該第
19 三人，而債權人於受通知後逕向該第三人請求清償者，即應
20 認為已有同意（最高法院81年度台上字第434號民事裁判要
21 旨參照）。

22 (二)、原告主張被告應承擔系爭塔位契約，為有理由。

23 1. 依原告提出由金寶公司於95年9月30日製發之永久使用權
24 狀、福國公司於95年7月26日通知客戶由全安泰公司承擔契
25 約之通知信、全安泰公司於95年7月26日提出承受福國公司
26 對客戶之契約之證明書、金寶公司人員林進興名片、簽立日
27 期為95年9月30日之系爭塔位契約（見士司簡調卷第17頁至1
28 04頁）。可認原告確實係向金寶公司購買系爭塔位永久使用
29 權。

30 2. 又系爭塔位所在之福田妙國生命紀念館係新北市○里區○○
31 里○○段○里○○○段00000地號上同小段21建號建物（即

01 系爭建物)乙節,可由系爭塔位契約第1條可知。另被告與
02 台灣仁德公司、洪信泰間交易契約書(下稱系爭交易契約)
03 第1條第1項第1款交易標的亦可知上開事實(見士司簡調卷
04 第105頁)。而系爭建物之所有權人異動歷程如附表二所
05 示,此有系爭建物之異動索引可佐(見本院卷一第262頁至2
06 72頁)。可知其中金寶公司與原告簽立系爭塔位契約,銷售
07 系爭塔位予原告時,系爭建物之所有權人為全安泰公司。然
08 觀之全安泰公司其後於95年11月9日以買賣移轉登記而使金
09 寶公司為系爭建物之所有權人(全安泰公司之異動別:修
10 改。金寶公司之異動別:新增)。金寶公司再於97年6月5日
11 將系爭建物應有部分以買賣移轉登記予海天資產管理股份有
12 限公司(下稱海天公司),上開期間金寶公司亦為系爭建物
13 之共有人。另再依證人洪信泰到庭證稱其為全安泰公司之參
14 與者,福國公司將福田妙國生命紀念館產權賣給全安泰公
15 司,後又賣給金寶公司、萬壽山生活事業有限公司(下稱萬
16 壽山公司)及全安泰開發有限公司(下稱全安泰開發公
17 司),目的是為了讓他們銷售塔位,全安泰公司負責建設、
18 裝潢、管理塔位,金寶公司、萬壽山公司及全安泰開發公司
19 負責銷售。當時全安泰公司對於金寶公司出售的永久使用權
20 狀皆會承認等語(見本院卷二第58頁至60頁)。另證人劉卉
21 豔到庭證稱,其為聖德福田妙國股份有限公司(下稱福田妙
22 國公司)之行政內勤人員,台灣仁德公司與被告交接時,其
23 曾受指派至被告公司協助交接工作3年,約103年間才回到福
24 田妙國公司。系爭塔位之永久使用權狀是其在職期間的權
25 狀。依其了解,釋放出來的權狀上面有流水編號,沒有由管
26 理公司蓋章的問題,因為這批塔位是賣單純的使用權,選位
27 後才由管理公司蓋章。切結書是墓園管理人要對殯葬管理處
28 承諾,要概括承受前手的銷售內容,對客人負責。切結書主
29 要針對歷代管理公司,金寶公司不是管理公司,故切結書上
30 未記載金寶公司等語(見本院卷一第353頁至356頁)。可認
31 全安泰公司取得福田妙國生命紀念館之產權後,其除了將系

01 爭建物部分應有部分移轉予金寶公司外，與金寶公司之間確
02 實有由全安泰公司負責建設、裝潢、管理塔位，而另由金寶
03 公司負責銷售塔位之分工關係。則金寶公司與原告簽立系爭
04 塔位契約，銷售系爭塔位予原告時，應認全安泰公司與金寶
05 公司間有承擔系爭塔位契約之約定。至於金寶公司製發之永
06 久使用權狀上雖僅有記載「管理公司：全安泰公司」，但無
07 全安泰公司蓋章，仍不影響全安泰公司確已承認該永久使用
08 權狀。

- 09 3. 再海天公司持有系爭建物應有部分後於99年間移轉予台灣仁
10 德公司。台灣仁德公司再於100年移轉予被告。依台灣仁德
11 公司於99年10月25日簽立之切結書（見本院卷一第54頁），
12 載明「對於福田妙國生命館自87年由福國公司法拍承接以
13 來，歷經『福國公司』、『全安泰公司』、『海天公司』之
14 經營與管理，對於上述經營過福田妙國的管理公司所銷售與
15 發出之權狀，本公司承諾只要客戶出示上述權狀與其購買時
16 之完整合約資料，由其本人或其合法代理人至本公司辦理，
17 本公司絕對保障其權利與義務。」，以及被告於101年1月2
18 日簽立之切結書，亦為相同之記載（見士司簡調卷第117
19 頁）。台灣仁德公司及被告所簽立之切結書固均未記載「金
20 寶公司」，然觀之切結書之文義係在說明福田妙國生命紀念
21 館的歷任管理公司為福國公司、全安泰公司、海天公司，而
22 非在限定以上開3家管理公司名義銷售之權狀始在承諾之範
23 圍內。且考量海天公司所承接之全安泰公司之福田妙國生命
24 紀念館「管理權」經過，就系爭建物應有部分之取得，非來
25 自全安泰公司，而係來自於包括金寶公司在內的系爭建物之
26 應有部分移轉。可見海天公司所承接全安泰公司之管理權，
27 實際上應包括全安泰公司持有福田妙國生命紀念館產權期間
28 所採取的管理銷售模式下，由金寶公司所銷售而被全安泰公
29 司承認之系爭塔位。上開結論，亦可從原告曾將其向金寶公
30 司購買之塔位使用權移轉4個予訴外人李立偉，後來李立偉
31 於98年9月11日向台灣仁德公司繳交手續費14,400元、管理

01 費8萬元後進行選位（見本院卷一第188頁），台灣仁德公司
02 並未拘泥於其後來所簽具切結書文義，而拒絕承認由金寶公
03 司與原告所締結之塔位銷售契約一事得到印證。是以，被告
04 抗辯依上開切結書之文義，其向台灣仁德公司承受福田妙國
05 生命紀念館資產所為承諾，並不包括承受金寶公司所銷售之
06 系爭塔位永久使用權等語，自非可採。

- 07 4. 被告另以其向台灣仁德公司購買福田妙國生命紀念館資產
08 時，契約內容並未包括系爭塔位等語，並提出系爭交易契約
09 為佐（見士司簡調卷第105頁至116頁）。經查，依系爭交易
10 契約第3條第8項約定「乙方（台灣仁德公司）與丙方（洪信
11 泰）應於簽訂買賣契後10日內，交付買賣標的物予甲方，以
12 完成點交（依現狀點交，未銷售塔位之點交，扣除已出售之
13 納骨塔塔位銷售盤點清冊後，其餘均為未銷售塔位，並保證
14 其為真實且完整，已售未售塔位之計算時間，以簽約日為
15 準。」，第7條第1項第1款約定「乙方與丙方應於簽訂本契
16 約之同時，將本項標的中已出售之納骨塔塔位銷售盤點清冊
17 交付予甲方，並保證其為真實且完整。…甲方因乙方與丙方
18 提出之銷售盤點清冊不完全，甲方因此而受有損害，或有前
19 開清冊以外之人對甲方主張權利等情事，乙方與丙方同意就
20 甲方受有損害部分之金額，由乙方與丙方負連帶賠償責
21 任。」。要係為台灣仁德公司及洪信泰負有點交產權義務，
22 並提供已出售塔位之銷售盤點清冊予被告之義務，非可憑認
23 被告應承擔者，僅限於台灣仁德公司及洪信泰交付之盤點清
24 冊所示之塔位，否則系爭交易契約不用特別再約定由台灣仁
25 德公司及洪信泰要盤點清冊以外之人向被告主張權利時，前
26 二者要對被告負連帶賠償責任。是以被告此部分抗辯亦非可
27 採。
- 28 5. 被告抗辯金寶公司銷售系爭塔位，金寶公司未交付特定塔位
29 予原告占有，且無使第三人知悉該債權關係存在之公示外觀
30 要件，自不能執系爭塔位契約向原告主張永久使用權之存在
31 等語。按債權契約固為特定人間之權利義務關係，僅債權人

01 得向債務人請求給付，此為債之相對性原則。然若第三人業
02 已以契約承擔契約，其第三人已進入契約關係中，不能再以
03 債之相對性為抗辯。本件台灣仁德公司開立切結書及被告開
04 立切結書，其所承諾承擔之範圍，其中「全安泰公司擔任管
05 理公司期間」所銷售之塔位使用權，係包括金寶公司所銷售
06 之系爭塔位，業如前述。其情形應認被告已以切結書承擔系
07 爭塔位契約，自不能再以債之相對性為抗辯。

08 (三)、又按所謂「應受判決事項之聲明」乃請求判決之結論，亦係
09 請求法院應為如何判決之聲明，如當事人獲勝訴之判決，該
10 聲明即成為判決之主文，並為將來據以強制執行之依據及範
11 圍，所表明訴之聲明（給付內容及範圍）與法院所為之判決
12 主文，均必須明確一定、具體合法、適於強制執行。本件被
13 告應承擔系爭塔位契約，則原告請求確認系爭塔位永久使用
14 權對被告存在，為有理由。又兩造間就系爭塔位永久使用權
15 之行使固然應係依系爭塔位契約之約定，然原告究要依系爭
16 塔位契約行使轉售、使用或選位之何項權利，並未確定，其
17 請求法院判決「原告轉讓過戶或劃位或使用前項塔位時，被
18 告應依系爭塔位契約約定辦理，並依該約定收取過戶費用及
19 永久使用管理費。」之內容，即與明確、具體性有違，無法
20 強制執行，自不能認該部分聲明合法，應予駁回。

21 四、從而，原告依系爭塔位契約及被告簽立切結書，請求確認其
22 對被告就系爭塔位永久使用權存在，為有理由，應予准許。
23 另原告請求法院判決「原告轉讓過戶或劃位或使用前項塔位
24 時，被告應依系爭塔位契約約定辦理，並依該約定收取過戶
25 費用及永久使用管理費。」內容不合法，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
27 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日

30 民事第二庭 法官 林銘宏

31 以上正本係照原本作成。

01 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。如委
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命
03 補正逕行駁回上訴。。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
05 書記官 陳 佩 勻

06 附表一：
07

編 號	金寶生命事業股份有 限公司製發權狀編號	背面註明使 用樓層/位置
1	IE-00-00000-0	限第1層
2	IE-00-00000-0	限第2層
3	IE-00-00000-0	限第3層
4	IE-00-00000-0	限第5層
5	IE-00-00000-0	限第8層
6	IE-00-00000-0	限第9層
7	IE-00-00000-0	限第1層
8	IE-00-00000-00	限第2層
9	IE-00-00000-00	限第3層
10	IE-00-00000-00	限第5層
11	IE-00-00000-00	限第8層
12	IE-00-00000-00	限第9層
13	IE-00-00000-00	限第1層
14	IE-00-00000-00	限第2層
15	IE-00-00000-00	限第3層
16	IE-00-00000-00	限第5層
17	IE-00-00000-00	限第6層
18	IE-00-00000-00	限第7層
19	IE-00-00000-00	限第8層

(續上頁)

01

20	IE-00-00000-00	限第9層
21	IE-00-00000-00	限第1層
22	IE-00-00000-00	限第2層
23	IE-00-00000-00	限第3層
24	IE-00-00000-00	限第5層
25	IE-00-00000-00	限第6層
26	IE-00-00000-00	限第7層
27	IE-00-00000-00	限第8層
28	IE-00-00000-00	限第9層
29	IE-00-00000-00	限第1層
30	IE-00-00000-00	限第2層
31	IE-00-00000-00	限第3層
32	IE-00-00000-00	限第5層
33	IE-00-00000-00	限第6層
34	IE-00-00000-00	限第7層
35	IE-00-00000-00	限第8層
36	IE-00-00000-00	限第9層
37	IE-00-00000-0	
38	IE-00-00000-0	
39	IE-00-00000-00	
40	IE-00-00000-00	

02

03

附表二：

日期	系爭建物異動內容
89年12月6日	福國公司第一次登記。
95年5月30日	福國公司買賣移轉登記予全安泰公司
95年11月9日	買賣移轉登記新增所有權人：金寶公司、萬壽山

	公司、全安泰開發公司（原名宇驊行有限公司，95年11月8日更名，99年2月9日廢止公司登記，見本院卷一第330頁至337頁）。
96年12月17日	全安泰公司信託予華泰銀行。
97年6月5日	金寶公司、萬壽山公司買賣移轉登記予海天公司（原名拓澧科技股份有限公司，100年3月1日廢止公司登記，見本院卷一第338頁至349頁）。
97年6月12日	全安泰開發公司買賣移轉登記予海天公司
99年5月3日	海天公司買賣移轉登記予台灣仁德公司（移轉權利範圍111360/0000000，登記文件資料另見本院卷一第378頁至412）。
99年9月9日	華泰銀行買賣移轉登記予台灣仁德公司（移轉權利範圍888640/0000000，登記文件資料另見本院卷一第414頁至412）。
100年12月1日	台灣仁德公司買賣移轉登記予被告。