

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第51號

原告 樓濟民

高玉玲

兼 共 同

訴訟代理人 柯瑤芬

被告 宇錡建設股份有限公司

法定代理人 KELLY LEE

訴訟代理人 張書麟

許惟晶

余天琦律師

謝亞彤律師

馮基源律師

熊全迪律師

上列當事人間請求確認永久使用權存在等事件，本院於民國115年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告柯瑤芬與被告間就附表一編號一所示塔位永久使用權之契約關係存在。

二、確認原告樓濟民與被告間就附表一編號二所示塔位永久使用權之契約關係存在。

三、確認原告高玉玲與被告間就附表一編號三所示塔位永久使用權之契約關係存在。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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

01 款定有明文。原告起訴聲明原為：「(一)原告柯瑤芬請求確認
02 如附表1編號1所示塔位權狀之永久使用權存在事實。(二)原告
03 樓濟民請求確認如附表1編號2所示塔位權狀之永久使用權存
04 在事實。(三)原告高玉玲請求確認如附表1編號3所示塔位權狀
05 之永久使用權存在事實。」（見本院113年度士司簡調字第1
06 171號卷【下稱士調卷】第10頁）。其訴之聲明迭經變更，
07 最終求為「(一)確認被告與原告柯瑤芬間就如附表1編號1所示
08 之塔位有永久使用權的契約關係存在。(二)確認被告與原告樓
09 濟民間就如附表1編號2所示之塔位有永久使用權的契約關係
10 存在。(三)確認被告與原告高玉玲間就如附表1編號3所示之塔
11 位有永久使用權的契約關係存在。」（見本院卷一第167
12 頁、第312頁、第338頁）。經核，其前揭變更，均係基於確
13 認就各該塔位契約是否得對被告主張選位、得否永久使用等
14 情之同一基礎事實而為訴之變更，核與前揭規定相符，應予
15 准許。

16 貳、實體部分：

17 一、原告起訴主張：

18 (一)緣福田妙國生命紀念館係位在新北市○里區○○里○○段○
19 里○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）其上之21建號
20 建物（下稱系爭建物），而系爭土地於民國89年12月6日第
21 一次登記時之所有權人為訴外人福國建設公司，其後共有人
22 迭經變更，分別為全安泰股份有限公司（下稱全安泰公
23 司）、金寶生命事業股份有限公司（下稱金寶公司）、萬壽
24 山生活事業有限公司（下稱萬壽山公司）、全安泰開發有限
25 公司（下稱全安泰開發公司）、海天資產管理股份有限公司
26 （下稱海天公司）、台灣仁德資產管理有限公司（下稱仁德
27 公司），最終由被告於100年12月1日以買賣為原因登記取得
28 系爭土地所有權在案。

29 (二)原告柯瑤芬曾向附表2所示之系爭建物所有權人或管理者購
30 買福田妙國塔位永久使用權利，其權狀換發及變動情形詳如
31 附表2所示，經換狀或進塔使用後，原告柯瑤芬現保有如附

01 表2編號15至16、18至32之塔位使用權契約。而原告樓濟
02 民、高玉玲除各向原告柯瑤芬購入上述其中1塔位外，亦分
03 別購買如附表3、4所示之塔位，是原告樓濟民現保有如附表
04 3編號1至9之塔位使用權，原告高玉玲則保有如附表4編號1
05 至9之塔位使用權。而福田妙國靈骨塔係經合法設置，被告
06 受讓取得該殯葬設施，並出具切結書予殯葬處承諾承受先前
07 經營者與客戶間之一切權利義務關係，是被告自應概括承受
08 原告如附表1所示之各塔位永久使用權契約，惟被告否認該
09 契約，爰起訴請求確認，並聲明：1.確認被告與原告柯瑤芬
10 間就如附表1編號1所示之塔位有永久使用權的契約關係存
11 在。2.確認被告與原告樓濟民間就如附表1編號2所示之塔位
12 有永久使用權的契約關係存在。3.確認被告與原告高玉玲間
13 就如附表1編號3所示之塔位有永久使用權的契約關係存在
14 （見本院卷一第167頁、第312頁、第338頁）。

15 二、被告則以：其不爭執原告等人對附表2編號15至16、附表3編
16 號1、附表4編號1之契約權利。惟附表2編號18至32、附表3
17 編號2至9、附表4編號2至9所示之塔位契約權利，不在其與
18 前手仁德公司交易契約書第7條盤點清冊移轉範圍內，且並
19 非由合法之殯葬設施經營業者所販售，該塔位契約書及永久
20 使用權依法均屬無效。被告前手係仁德公司，並非原告等人
21 所主張之3間公司，原告等人簽訂契約之對象並非被告或其
22 前手，基於債之相對性，原告不得據此對被告主張權利。被
23 告僅承受全安泰公司等之內之合法殯葬設施經營者所銷售之
24 權狀，其餘均不在被告所出具切結書之承諾範圍內。被告並
25 非受讓仁德公司之經營權，其與仁德公司之交易標的僅係福
26 田妙國生命紀念館納骨塔及已出售之納骨塔塔位銷售盤點清
27 冊，至是否存有其他無殯葬設施經營權之非法業者、詐騙吸
28 金集團（如金寶公司）恣意濫行製發福田妙國生命紀念館之
29 永久使用權狀欺騙消費者，因該等永久使用權狀均未曾實際
30 劃位或交付予消費者占有，殊難為被告所知悉，實無由責令
31 被告就他人之詐害行為負責等語置辯，並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 三、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
03 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
04 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
05 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
06 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上
07 字第1031號裁判要旨參照）。經查，原告等主張其等與被告
08 間就附表1之塔位永久使用權契約存在，為被告所否認，亦
09 即原告法律上地位有不安之狀態存在，且此不安狀態得以確
10 認判決加以除去，揆諸上開說明，原告有即受確認判決之法
11 律上利益，其提起本件確認之訴，於法尚無不合。

12 四、得心證理由：

13 (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
14 契約成立時，移轉於該第三人；第三人與債務人訂立契約承
15 擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力；民法
16 第300條、第301條分別定有明文。又第三人與債務人約明承
17 擔其債務者，於通知債權人經其同意時，其債務移轉於該第
18 三人，而債權人於受通知後逕向該第三人請求清償者，即應
19 認為已有同意（最高法院81年度台上字第434號民事裁判意
20 旨參照）。

21 (二)原告柯瑤芬主張其與被告就附表2編號15、16之塔位永久使
22 用權契約存在；原告樓濟民主張其與被告就附表3編號1之塔
23 位永久使用權契約存在；原告高玉玲主張其與被告就附表4
24 編號1之塔位永久使用權契約存在，均為被告所不爭執（見
25 本院卷一第30頁），是兩造間就前揭塔位永久使用權契約確
26 屬存在，首堪認定。

27 (三)至原告柯瑤芬主張其與被告就附表2編號18至32之塔位永久
28 使用權契約存在，原告樓濟民主張其與被告就附表3編號2至
29 9之塔位永久使用權契約存在，原告高玉玲主張其與被告就
30 附表4編號2至9之塔位永久使用權契約存在，均為被告所否
31 認，並以前詞置辯，經查：

01 1.附表1所示塔位（下合稱系爭塔位），均係屬福田妙國生命
02 紀念館，為係新北市○里區○○里○○段○里○○○段0000
03 0地號上同小段21建號建物（即系爭建物）；而被告與仁德
04 公司及訴外人洪信泰之交易契約書（下稱系爭交易契約
05 書），所交易之標的包括系爭土地、系爭建物及福田妙國園
06 區之實體塔位等情，為兩造所不爭執，復有原告等提出系爭
07 塔位永久使用權狀、塔位契約書（各權狀及契約書所在卷證
08 頁碼詳如附表2、3、4所載）、系爭交易契約書等件（見士
09 調卷第123至145頁）在卷可稽，此節首堪認定。

10 2.系爭建物之所有權人異動情形如附表5所示，此有系爭建物
11 之異動索引附卷足憑（見本院卷一第88至98頁）。依該異動
12 歷程可知金寶公司於95年10月29日與原告等人簽立系爭塔位
13 契約而銷售系爭塔位予原告等人時，系爭建物之所有權人為
14 全安泰公司，而全安泰公司再於95年11月9日以買賣移轉登
15 記而使金寶公司為系爭建物之所有權人，金寶公司復再於97
16 年6月5日將系爭建物應有部分以買賣移轉登記予海天公司，
17 是以金寶公司在上開95年11月9日至97年6月5日之期間，其
18 亦為系爭建物之共有人。再參以證人洪信泰於另案本院113
19 年度訴字第1072號確認永久使用權存在事件（下稱第1072號
20 事件）言詞辯論期日到庭證稱其為全安泰公司之參與者，福
21 國公司將福田妙國生命紀念館產權賣給全安泰公司，後又賣
22 給金寶公司、萬壽山公司及全安泰開發公司，目的是為了讓
23 他們銷售塔位，全安泰公司負責建設、裝潢、管理塔位，金
24 寶公司、萬壽山公司及全安泰開發公司負責銷售，當時全安
25 泰公司對於金寶公司出售的永久使用權狀皆會承認等語（見
26 第1072號事件卷二第58頁至60頁）。另證人劉卉豔於第1072
27 號事件言詞辯論期日到庭證稱，其為聖德福田妙國股份有限
28 公司（下稱福田妙國公司）之行政內勤人員，仁德公司與被
29 告交接時，其曾受指派至被告公司協助交接工作3年，約103
30 年間才回到福田妙國公司。系爭塔位之永久使用權狀是其在
31 職期間的權狀。依其了解，釋放出來的權狀上面有流水編

01 號，沒有由管理公司蓋章的問題，因為這批塔位是賣單純的
02 使用權，選位後才由管理公司蓋章。切結書是墓園管理人要
03 對殯葬管理處承諾，要概括承受前手的銷售內容，對客人負
04 責。切結書主要針對歷代管理公司，金寶公司不是管理公
05 司，故切結書上未記載金寶公司等語（見第1072號事件卷一
06 第353頁至356頁）。依證人2人前揭證言可知，全安泰公司
07 取得福田妙國生命紀念館之產權後，其除了將系爭建物部分
08 應有部分移轉予金寶公司外，另與金寶公司之間確實有由全
09 安泰公司負責建設、裝潢、管理塔位，而另由金寶公司負責
10 銷售塔位之分工關係。則金寶公司與原告簽立系爭塔位契
11 約，銷售系爭塔位予原告時，應認全安泰公司與金寶公司間
12 有承擔系爭塔位契約之約定。是以系爭塔位之永久使用權狀
13 上雖僅記載「管理公司：全安泰股份有限公司」，而無全安
14 泰公司用印，仍無礙其2公司間上述分工模式，亦無礙全安
15 泰公司確已承認該永久使用權狀。

- 16 3.又海天公司持有系爭建物應有部分後於99年5月3日移轉予仁
17 德公司，仁德公司再於100年12月1日移轉予被告。依仁德公
18 司於99年10月25日出具之切結書（見本院卷一第360頁），
19 載明「二、對於福田妙國生命館自87年由福國建設法拍承接
20 以來，歷經『福國建設』、『全安泰股份有限公司』、『海
21 天資產管理股份有限公司』之經營與管理，對於上述經營過
22 福田妙國的管理公司所銷售與發出之權狀，本公司承諾只要
23 客戶出示上述權狀與其購買時之完整合約資料，由其本人或
24 其合法代理人至本公司辦理，本公司絕對保障其權利與義
25 務。」，以及被告於101年1月2日出具之切結書，亦為相同
26 之記載（見本院卷二第30頁）。仁德公司及被告所出具之切
27 結書固均未記載「金寶公司」，然觀之切結書之文義係在說
28 明福田妙國生命紀念館的歷任管理公司為福國公司、全安泰
29 公司、海天公司，而非在限定以上開3家管理公司名義銷售
30 之權狀始在承諾之範圍內。且考量海天公司所承接之全安泰
31 公司之福田妙國生命紀念館「管理權」經過，就系爭建物應

01 有部分之取得，非來自全安泰公司，而係來自於包括金寶公
02 司在內的系爭建物之應有部分移轉。可見海天公司所承接全
03 安泰公司之管理權，實際上應包括全安泰公司持有福田妙國
04 生命紀念館產權期間所採取的管理銷售模式下，由金寶公司
05 所銷售而被全安泰公司承認之系爭塔位。則被告抗辯依上開
06 切結書之文義，其向仁德公司承受福田妙國生命紀念館資產
07 所為承諾，並不包括承受金寶公司所銷售之系爭塔位永久使
08 用權等語，自非可採。

09 4.被告另以其向仁德公司購買福田妙國生命紀念館資產時，契
10 約內容並未包括系爭塔位等語，並提出系爭交易契約為憑
11 （見士調卷第123至145頁）。經查，依系爭交易契約第3條
12 第8項約定「乙方（仁德公司）與丙方（洪信泰）應於簽訂
13 本買賣契約後10日內，交付買賣標的物予甲方，以完成點交
14 （依現狀點交，未銷售塔位之點交，扣除已出售之納骨塔塔
15 位銷售盤點清冊後，其餘均為未銷售塔位，並保證其為真實
16 且完整，已售未售塔位之計算時間，以簽約日為準）。」，
17 第7條第1項第1款約定「乙方與丙方應於簽訂本契約之同
18 時，將本項標的中已出售之納骨塔塔位銷售盤點清冊交付予
19 甲方，並保證其為真實且完整。…甲方因乙方與丙方提出之
20 銷售盤點清冊不完全，甲方因此而受有損害，或有前開清冊
21 以外之人對甲方主張權利等情事，乙方與丙方同意就甲方受
22 有損害部分之金額，由乙方與丙方負連帶賠償責任。」。顯
23 見係在約定仁德公司及洪信泰負有點交產權義務，並提供已
24 出售塔位之銷售盤點清冊予被告之義務，尚非指被告應承擔
25 者，僅限於仁德公司及洪信泰交付之盤點清冊所示之塔位。
26 是被告此部分抗辯亦非可採。

27 (四)綜上所述，原告等主張被告應承擔如附表1所示之塔位永久
28 使用權契約，為有理由。

29 五、從而，原告等請求確認其與被告間就附表1各編號所示塔位
30 永久使用權之契約關係存在，為有理由，應予准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經

01 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
02 附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

05 民事第三庭 法 官 陳菊珍

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
09 命補正逕行駁回上訴。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

11 書記官 鍾堯任

12 附表1：（即主文所示之契約）
13

	被告	塔位契約書編號（對應附表2至4之各編號）
編號1	柯瑤芬	FT00000000（附表2編號15） FT00000000（附表2編號16） 1E-00-00000-0（附表2編號18） 1E-00-00000-0（附表2編號19） 1E-00-00000-0（附表2編號20） 1E-00-00000-0（附表2編號21） 1E-00-00000-0（附表2編號22） 1E-00-00000-0（附表2編號23） 1E-00-00000-0（附表2編號24） 1E-00-00000-0（附表2編號25） 1E-00-00000-00（附表2編號26） 1E-00-00000-00（附表2編號27） 1E-00-00000-00（附表2編號28） 1E-00-00000-00（附表2編號29） 1E-00-00000-00（附表2編號30）

01

		1E-00-00000-00 (附表2編號31) 1E-00-00000-00 (附表2編號32)
編號2	樓濟民	CA00000000 (附表3編號1) 1E-00-00000-0 (附表3編號2) 1E-00-00000-0 (附表3編號3) 1E-00-00000-0 (附表3編號4) 1E-00-00000-0 (附表3編號5) 1E-00-00000-0 (附表3編號6) 1E-00-00000-0 (附表3編號7) 1E-00-00000-0 (附表3編號8) 1E-00-00000-0 (附表3編號9)
編號3	高玉玲	CA00000000 (附表4編號1) 1E-00-00000-0 (附表4編號2) 1E-00-00000-0 (附表4編號3) 1E-00-00000-0 (附表4編號4) 1E-00-00000-0 (附表4編號5) 1E-00-00000-0 (附表4編號6) 1E-00-00000-0 (附表4編號7) 1E-00-00000-0 (附表4編號8) 1E-00-00000-0 (附表4編號9)

02 附表2：柯瑤芬部分之塔位之歷次換發權狀及買賣經過（粗體底
03 線字為本件請求確認之契約關係）
04

契約書 相對人	契約書 頁碼	編 號	塔位權狀號碼	塔位權 狀頁碼	備註
大鑫開 發股份 有限公 司	士調卷 第49至 56頁	1	045230		福國建設事業股份有限公司接手後，每位加收8,000元，合計收5萬6,000元，另發權狀（即編號8至14）。
		2	045231		
		3	045232		
		4	045233		
		5	045234		

		6	045235		
		7	045236		
福國建設事業股份有限公司	士調卷第57至60頁	8	000308		95.10.29轉售花素美。本權狀由全安泰公司收回，另換發權狀。
		9	000309		95.10.29轉售予原告樓濟民。本權狀由全安泰公司收回，換發附表3編號1之CA00000000權狀。
		10	000310		95.10.29轉售予原告高玉玲。本權狀由全安泰公司收回，換發CA00000000權狀。
		11	000311		95.10.30轉贈林東慶。本權狀由全安泰公司收回，另換發權狀。
		12	000312		95年原告胞弟進塔使用。本權狀由全安泰公司收回。
		13	000313		本權狀由全安泰公司收回，換發附表2編號15之FT00000000權狀。
		14	000314		本權狀由全安泰公司收回，換發附表2編號16之FT00000000權狀。
		15	<u>FT00000000</u> (被告不爭執)	士調卷第15至16頁	由附表2編號13之權狀換發而來(全安泰公司收回福國建設公司之權狀，重新換發成此權狀)。
		16	<u>FT00000000</u> (被告不爭執)	士調卷第17至18頁	由附表2編號14之權狀換發而來(全安泰公司收回福國建設公司之權狀，重新換發成此權狀)。
原告主張契約	士調卷第61至	17	1E-00-00000-0		99.7.21轉予三叔柯正義進塔使用。由當時的台灣仁

相對人為全安泰股份有限公司（僅有金寶公司用印）	64頁				德公司辦理。
		18	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第19至20頁	原告柯瑤芬親自至福田妙國生命紀念館塔區，向全安泰公司副理李易書先生購買16個塔位所得之權狀。
		19	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第21至22頁	
		20	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第23至24頁	
		21	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第25至26頁	
		22	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第27至28頁	
		23	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第29至30頁	
		24	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第31至32頁	
		25	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷第33至34頁	
		26	<u>1E-00-00000-00</u>	士調卷第35至36頁	
		27	<u>1E-00-00000-00</u>	士調卷第37至38頁	
		28	<u>1E-00-00000-00</u>	士調卷第39至40頁	
		29	<u>1E-00-00000-00</u>	士調卷	

01

				第41至 42頁	
		30	<u>1E-00-00000-00</u>	士調卷 第43至 44頁	
		31	<u>1E-00-00000-00</u>	士調卷 第45至 46頁	
		32	<u>1E-00-00000-00</u>	士調卷 第47至 48頁	

02 附表3：原告樓濟民部分之塔位之歷次換發權狀及買賣經過（粗
03 體底線字為本件請求確認之契約關係）
04

契約書 相對人	契約書 頁碼	編 號	塔位權狀號碼	塔位權 狀頁碼	備註
		1	<u>CA000000000</u> (被告不爭執)	士調卷 第65至 66頁	95.10.29向柯瑤芬購買1張 權狀。由全安泰公司換發 成此張權狀。
原告主 張契約 相對人 為全安 泰股份 有限公 司（僅 有金寶 公司用 印）	士調卷 第83至 86頁	2	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第67至 68頁	原告樓濟民親自至福田妙 國生命紀念館塔區，向全 安泰公司副理李易書先生 購買8個塔位權狀。
		3	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第69至 70頁	
		4	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第71至 72頁	
		5	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第73至 74頁	
		6	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第75至 76頁	

01

		7	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第77至 78頁	
		8	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第79至 80頁	
		9	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第81至 82頁	

02 附表4：原告高玉玲部分之塔位之歷次換發權狀及買賣經過（粗
03 體底線字為本件請求確認之契約關係）
04

契約書 相對人	契約書 頁碼	編 號	塔位權狀號碼	塔位權 狀頁碼	備註
		1	<u>CA00000000</u> (被告不爭執)	士調卷 第93至 94頁	95.10.29向柯瑤芬購買1張 權狀。由全安泰公司換發 成此張權狀。
原告主 張契約 相對人 為全安 泰股份 有限公司（僅 有金寶 公司用 印）	士調卷 第 111 至 114 頁	2	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第95至 96頁	原告樓濟民親自至福田妙 國生命紀念館塔區，向全 安泰公司副理李易書先生 購買8個塔位權狀。
		3	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第97至 98頁	
		4	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第99至 100頁	
		5	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第 101 至 102 頁	
		6	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第 103 至 104 頁	

01

		7	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第 105 至 106 頁	
		8	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第 107 至 108 頁	
		9	<u>1E-00-00000-0</u>	士調卷 第 109 至 110 頁	

02
03

附表5：系爭建物歷次權利變動過程

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。
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。
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。
99年9月9日	華泰銀行買賣移轉登記予仁德公司。
100年12月1日	仁德公司買賣移轉登記予被

	告。
--	----