

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第493號

原告 李金碇

被告 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

上列當事人間確認永久使用權存在事件，於中華民國111年8月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認原告分別就被告所有標的座落：新北市○○區○○0鄰○○00○○0號（原臺北縣○○鄉○○0鄰○○00○○0號）、地號：128之8號、建號：21號之福田妙國生命紀念館內如附表編號1至15所示靈骨塔塔位拾伍個（權狀編號：000000000至000000000）永久使用權存在。

訴訟費用新臺幣壹仟陸佰柒拾元由被告負擔。

事實及理由要領

甲、程序方面：

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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又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，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，亦即原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態得以對於被告之確認判決除去者即屬之。本件原告主張就附表所示共15個靈骨塔位（即福田妙國生命紀念館永久使用權狀；以下合稱系爭塔位）對被告有永久使用權，惟為被告所否認，是原告對於系爭塔位有無永久使用權，於兩造

01 間存有爭執，致原告在私法上地位有不安之狀態存在，且此
02 種不安之狀態得以本件確認判決加以除去，揆諸前揭說明，
03 應認原告有即受確認判決之法律上利益，自得提起確認之
04 訴。

05 乙、實體方面：

06 一、原告起訴主張：緣立揚法律事務所前於民國96年5月8日為代
07 訴外人馮經堡及全安泰開發有限公司（下稱全安泰公司）函
08 知原告關於天元莊債權清償事宜，故原告於96年6月13日遂
09 向天恩生活實業股份有限公司（下稱天恩公司）以新臺幣
10 （下同）102,600元購得如附表編號1至編號16所示之「福田
11 妙國生命紀念館（寶塔）16個」，上開「福田妙國生命紀念
12 館」等相關資產，嗣於97年6月10日由海天資產管理股份有
13 限公司（下稱海天公司）取得，故凡前持有福田妙國寶塔使
14 用權狀之人，均由海天公司概括承受全部權利義務。嗣於97
15 年12月21日海天公司所有之「福田妙國生命紀念館」再轉讓
16 予臺灣仁德資產管理股份有限公司（下稱臺灣仁德公司），
17 嗣於100年間，臺灣仁德公司再轉讓予龍巖建設股份有限公
18 司（下稱龍巖公司）子公司即被告取得，並由龍巖公司在臺
19 灣證券交易所股份有限公司（下稱證交所）公開資訊觀測站
20 發布「代子公司宇錡建設股份有限公司公告」取得不動產之
21 重大訊息。上開海天公司售出塔位之權利義務即由被告全部
22 承受。故原告前所購得如附表編號1至編號16所示之靈骨塔
23 位，業經龍巖公司予以全部承認，被告並於101年1月2日出
24 具如本院卷第386頁所示之切結書（下稱系爭切結書），嗣
25 於104年8月3日復經龍巖公司之副理即證人楊升元協助辦理
26 確認，並表示業可使用等情，故原告遂於105年4月10日委由
27 龍巖公司客服人員即訴外人陳思萍，將如附表編號16所示靈
28 骨塔位之永久使用權，讓與訴外人廖建德。未料，原告於11
29 0年12月間再度前往龍巖公司欲辦理將如附表編號1至15所示
30 之系爭塔位永久使用權轉讓過戶時，龍巖公司竟以「前手未
31 將原告的個資轉予龍巖公司，而不承認原告上開權利拒絕受

理」，屢經與被告協調未果，爰依法提起本件訴訟，請求確定原告對於被告就如附表1至15所示塔位有永久使用權存在等語；並聲明求為判決如主文第1項所示。

二、被告則以：被告關於福田妙國生命紀念館之權利義務，係自台灣仁德公司及洪信泰受讓而來，依被告與台灣仁德公司及洪信泰之三方交易契約書（下稱系爭交易契約書）第7條、一、（一）規定：「乙方與丙方（即台灣仁德公司、洪信泰）應於簽訂本契約之同時，將本項標的中已出售之納骨塔塔位銷售盤點清冊交付予甲方（即被告），並保證其為真實且完整。本簽約簽訂前已售出之福田妙國寶塔及金剛舍利寶塔塔位、牌位或墓地，甲方同意承受…」等語可知，被告承受權利義務之範圍係以台灣仁德公司及洪信泰所交付之銷售盤點清冊為限。原告持有之系爭塔位，並不在上開銷售盤點清冊之名單內，則被告自不就系爭塔位權利承擔契約上義務云云，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張其於96年6月13日向天恩公司購得如附表編號1至編號15所示之靈骨塔位，嗣由海天公司於97年6月10日取得「福田妙國生命紀念館」等相關資產，並由海天公司概括承受權利義務。嗣於海天公司再於97年12月21日轉讓台灣仁德公司，嗣台灣仁德公司再於100年間轉讓予龍巖公司之子公司即被告公司。被告於100年11月2日與台灣仁德公司、洪信泰簽訂交易契約書，買受包括福田妙國生命紀念館在內之不動產，被告並於101年1月2日出具系爭切結書等情，業據提出律師函、匯款申請書、統一發票、收款單、折讓證明單、塔位排序圖、福田妙國生命紀念館永久使用權狀、聯合報公開聲明、管理及收費標準確認書、過戶通知單、龍巖公司歷史沿革、證交所歷史重大訊息、簡訊通知、轉讓登記表及切結書等件為證，且為被告所不爭執，此部分之事實首堪信為真。至於原告主張被告應承擔海天公司對原告依系爭塔位之契約關係所負權利義務，原告得據以對被告主張系爭塔位之

永久使用權等情，則為被告所否認，並以上揭情詞置辯。經查：

(一)按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果，觀之民法第425條第1項規定：「出租人於『租賃物交付後，承租人占有中』，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，特揭槩「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字自明。現今殯葬設施骨灰（骸）存放之塔位買賣及轉讓交易頻繁，因不動產規劃成為殯葬設施之塔位，係在同一建號建物內以排列式箱櫃立體性分層設置，大多沿建物牆面及以區隔牆方式連續成排規劃，不僅排列分層塔位數量龐大，亦為建物內立體性分層設施，實際上無法或甚難以分割建物及土地應有部分後移轉登記予塔位買受人或受讓人，且原則上殯葬設施骨灰（骸）存放之塔位應係永久使用，使用直至該建物毀損不堪使用為止，實務上均以簽立轉讓建物內塔位設施永久使用權之債權契約方式為之，亦即設置塔位之不動產所有權人與塔位受讓人間，應係一方以建物內塔位之使用權讓與他方，他方則支付使用塔位之對價而成立之債權契約，且使用權限直至建物毀損不堪使用為止，其債權契約性質上誠與民法第421條以下規定租賃契約相似，故應得類推適用民法第425條第1項之規定（塔位既係永久使用，故無適用同條

第2項之餘地），設置塔位之不動產所有權人將建物內塔位交付後，塔位受讓人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其讓與塔位永久使用權之契約，對於不動產受讓人應繼續存在，始得保障殯葬設施塔位之買受人或受讓人之權益，及維護塔位買賣及轉讓之交易秩序。

(二)原告提出之匯款予天恩公司購買如附表所示塔位之匯款申請書、天恩公司統一發票、天恩公司收款單、海天公司之福田妙國生命紀念館永久使用權狀，被告並未否認真正，僅稱「（問：是否爭執原告提出福田妙國權狀形式上真正？）自己非海天公司訴訟代理人，不清楚」云云，然證人即龍巖公司副理楊升元到庭證稱：「（問：原告曾以電子郵件告知她有16張福田妙國的所有權狀，你是否曾傳訊息告知16張福田妙國權狀可以正常使用？」我有發這樣的電子郵件沒錯，當時會這樣告知客戶是因為只要客戶提出權狀及合約，縱使她名字不在轉讓之客戶名單內，也同意她使用，所以發這個訊息給原告。」等語（見本院卷第166頁）；又證人即負責銷售福田妙國生命紀念館塔位之聖德福田妙國公司員工李易書亦到庭證稱：「104年間原告曾拿著福田妙國的權狀到被告公司福田妙國二樓行政中心認證權狀真正，當時被告公司行政中心有認證原告的權狀是真正的。」（見本院卷第379頁）等語。綜上可證，原告提出如附表編號1至15所示之福田妙國生命紀念館永久使用權狀15紙形式上均屬真正，確為海天公司所核發無誤。

(三)經查，本件福田妙國生命紀念館所有塔位由福國建設股份有限公司轉讓予全安泰股份有限公司，再由全安泰股份有限公司轉讓予海天公司，再由海天公司轉讓予臺灣仁德公司，再由臺灣仁德公司轉讓予被告公司，且上開轉讓均係前手將福田妙國生命紀念館全部塔位（含已售出之塔位）權利義務轉讓予後手等情，業據證人李易書到庭結證稱：福田妙國生命紀念館塔位最早是福國建設股份有限公司經營，之後全部轉讓給全安泰股份有限公司，我是在全安泰公司經營時受僱

01 於該公司擔任客服部員工，之後全安泰公司又將福田妙國生
02 命紀念館塔位全部轉讓給海天公司，當時我轉到聖德福田妙
03 國股份有限公司業務部，一直工作迄今，海天公司之後又將
04 塔位全部轉讓予臺灣仁德公司，臺灣仁德公司又將塔位全部
05 轉讓給被告公司，上開轉讓並沒有將部分轉讓給第三人，都
06 是全部轉讓，包含已購買塔位之客戶都全部轉讓給後手。」
07 等語（見本院卷第381頁）。足見福田妙國生命紀念館所有
08 塔位之權利義務均於歷次之轉讓均係由前手全部轉讓予後
09 手。再者，證人李易書另有提出被告公司於101年1月2日出
10 具之切結書，其中第二項記載被告公司承諾「對於福田妙國
11 生命紀念館自民國87年由福國建設法拍承接以來，經歷福國
12 建設、全安泰股份有限公司、海天資產管理股份有限公司之
13 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
14 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
15 之完整合約資料，經其本人或合法代理人至本公司辦理，本
16 公司絕對保障其權利與義務」（見本院卷第386頁），益徵
17 福田妙國生命紀念館之塔位歷經福國公司、全安泰公司、海
18 天工司、臺灣仁德公司、被告公司，均係前手將塔位（含已
19 出售之塔位）之全部權利義務轉讓予後手無誤。

20 （四）原告既持有海天公司核發之如附表編號1至15所示福田妙
21 國生命紀念館永久使用權狀，而福田妙國生命紀念館所有
22 塔位之權利義務由海天公司全部轉讓予臺灣仁德公司，臺
23 灣仁德公司又再全部轉讓予被告公司，則原告對被告所經
24 營管理之福田妙國生命紀念館如附件所示之塔位自應有永
25 久使用權。至於被告抗辯稱：被告關於福田妙國生命紀念
26 館之權利義務，係自台灣仁德公司及洪信泰受讓而來，依
27 被告與台灣仁德公司及洪信泰之三方交易契約書（下稱系
28 爭交易契約書）第7條、一、（一）約定被告承受權利義務
29 之範圍係以台灣仁德公司及洪信泰所交付之銷售盤點清冊
30 為限，原告持有之系爭塔位，並不在上開銷售盤點清冊之
31 名單內，被告自不就系爭塔位權利承擔契約上義務云云。

01 觀諸被告所提出之上開被告公司、臺灣仁德公司、洪信泰
02 所簽訂之交易契約書第7條完整之約定（見本院卷第97
03 頁）：「一、福田妙國寶塔部分：（一）乙方（即臺灣仁
04 德公司）與丙方（即洪信泰）應於簽訂本契約同時，將本
05 項標的中已出售之納骨塔塔位銷售盤點清冊交付予甲方
06 （即被告公司），並保證其為真實且完整。本契約簽訂前
07 已售出之福田妙國寶塔及金剛舍利寶塔塔位、牌位或墓
08 地，甲方（即被告公司）同意承受。本契約簽訂後，甲方
09 因乙方與丙方提出之銷售盤點清冊不完全，甲方因此而受
10 有損害，或有前開清冊以外之人對甲方主張權利等情事，
11 乙方與丙方同意就甲方受有損害部分之金額，由乙方與丙
12 方負連帶賠償責任」，在在證明被告公司確係向臺灣仁德
13 公司受讓福田妙國生命紀念館全部塔位（包含已售出塔
14 位）之權利義務；且被告公司與臺灣仁德公司、洪信泰簽
15 訂之交易契約書中亦已載明盤點清冊如有不完全或清冊以
16 外之人對被告公司主張權利之情事，則由臺灣仁德公司與
17 洪信泰對被告負連帶賠償責任，顯見被告公司與臺灣仁
18 德公司、洪信泰簽約時，已有預期盤點清冊有疏漏之可能
19 性，始為上開約定，可證被告提出之盤點清冊並非絕對完
20 整真實而無疏漏，從而，被告受讓福田妙國生命紀念館所
21 有塔位之權利義務後，竟執上開有疏漏可能之盤點清冊而
22 抗辯稱其對執有真正之永久使用權狀之原告不負任何義務
23 云云，難認可採。

24 四、綜上所述，原告請求確認其就被告所管理福田妙國生命紀念
25 館內如附表編號1至15所示塔位有永久使用權存在，為有理由，應予准許。

27 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

30 六、本件係就民事訴訟法第427 條第2 項第1 款，訴訟適用簡易
31 程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 第1 項第3 款規

01 定，依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,670
02 元（含第一審裁判費1,110元及證人旅費560元），應由被告
03 負擔。

04 中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
05 士林簡易庭法 官 張明儀

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
11 書記官 劉彥婷