臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第127號

上　訴　人　有龍建設開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　邵明斌

訴訟代理人　黃毓棋律師

被　上訴人　黃智得

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求確認永久使用權存在事件，上訴人對於本院臺南簡易庭民國109年3月18日108年度南簡字第944號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國109年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾伍元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張及於本院補充陳述略以：

㈠訴之聲明：

確認被上訴人就門牌號碼臺南市○區○○路000號「天都福座萬壽塔」（下稱系爭寶塔，目前名稱為南都福座）如附表所示塔位（下稱系爭塔位）有永久使用權存在。

㈡被上訴人與雙親於民國106年春節期間，前往位於臺南市○區○○路000號天都禪寺（系爭寶塔之舊名稱）之1樓接待區欲購買塔位、骨灰甕位，自稱係訴外人喜願建設股份有限公司（下稱喜願公司）董事之訴外人陳威廷接待後，再請自稱喜願公司業務主任之訴外人王素玲向被上訴人報價，被上訴人嗣購買2個置骨灰位及系爭塔位，價格合計為新臺幣（下同）38萬元。被上訴人於106年2月27日依約給付現金38萬元

給王素玲，又以現金給付永久清潔費4萬5,000元（1萬5,000元x3個＝4萬5,000元），拿到系爭塔位永久清潔費之統一發票，嗣於同年3月10日取得發狀日期106年3月3日之系爭塔位天都金寶塔永久使用權狀（下稱系爭權狀）及其他置骨灰位永久使用權狀，故被上訴人就系爭塔位自有永久使用權存在。詎被上訴人於108年春節期間陪同雙親前往系爭寶塔，服務人員竟否認系爭權狀之真正。被上訴人於購買系爭塔位時，並不知道喜願公司與上訴人間有分割共有物之訴訟，上訴人事後因分割共有物而取得系爭塔位之建物所有權，基於「相類似案件應為相同處理」法理，應類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃規定，上訴人應受拘束。

二、上訴人則以下列情詞資為抗辯：

㈠上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人於原審之訴駁回。

㈡訴外人陳建助自104年10月2日起即非喜願公司之董事長，故系爭權狀記載「喜願公司董事長陳建助」，顯與公司登記資料不符，而屬偽造，故否認系爭權狀、系爭發票之真正。又喜願公司於105年2月4日將其所餘之3%持分權利移轉給訴外人彥通投資有限公司（下稱彥通公司），乃原判決所認定之事實，則喜願公司自105年2月4日起就系爭寶塔即無任何權利存在，其如何於106年3月3日出售系爭塔位，並交付被上訴人占有？縱被上訴人與喜願公司間就系爭塔位有買賣關係存在，亦與上訴人無關，此應係該二人間之債權債務關係，或係有無債務不履行責任之問題，上訴人並無承受喜願公司所為法律行為之義務，無從類推適用買賣不破租賃等相關規定。且喜願公司並非主管機關許可之殯葬服務業者，依法不得經營殯葬服務業務，縱被上訴人與喜願公司間就系爭塔位有買賣之事實，然依民法第71條規定，其法律行為亦屬自始、當然、確定無效。

三、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人持有系爭權狀，其上記載所有權人為喜願公司，董事長為陳建助，標的物坐落在臺南市○區○○路000號，為地下二層、地上七層之建物（即系爭寶塔），發狀日期為106年3月3日（補字卷第25頁）。

㈡被上訴人購買系爭塔位時，對方以喜願公司之名義，開立發票日期為106年2月27日、1萬5,000元之永久清潔費的統一發票（下稱系爭發票）交與被上訴人（本院卷第91頁）。

㈢朱國榮自104年9月29日起至107年9月28日止，擔任喜願公司之董事長，陳建助、洪信泰則擔任董事（本院卷第179-222頁）。

㈣喜願公司於109年8月28日函覆本院，內容略謂：系爭權狀應屬陳建助片面偽造而來，並非本公司所印製發行。系爭發票應屬偽造而來，並非本公司所核發開立（本院卷第133、134頁）。

㈤臺灣高等法院臺南分院於102年6月25日以100年度上更(一)字第7號分割共有物判決（下稱系爭分割共有物判決），認系爭寶塔當時由上訴人持分40%、喜願公司持分3%、陳威廷、陳貞吟、陳光燦各持分12%、邱紹欽持分16%、劉淑滿持分5%，將系爭寶塔3樓部分面積1355.95平方公尺分歸喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟按應有部分比例取得，嗣於同年10月17日確定在案（原審卷第16-79頁）。

㈥嗣喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟將其系爭寶塔應有部分計有39%移轉予彥通公司，上訴人復於106年6月1日，以1億7,500萬元之代價，向彥通公司購得上開系爭寶塔應有部分39%，並於106年6月7日移轉登記取得該應有部分39%，彥通公司並將判決分割取得之系爭寶塔部分交與上訴人占有。上訴人另自邱紹欽、劉淑滿處取得系爭寶塔應有部分計有21%，故目前系爭寶塔係由被告單獨所有（原審卷第81-87 頁）。

四、兩造爭執事項：

㈠系爭權狀是否係喜願公司合法核發？

㈡被上訴人向上訴人請求確認就系爭塔位有永久使用權存在，有無理由？

㈢上訴人提起上訴，請求廢棄原判決，被上訴人在第一審之訴駁回，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠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條前段定有明文。而該條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明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號民事判例參照）。被上訴人主張就系爭塔位有永久使用權，然為上訴人所否認，堪認被上訴人對系爭塔位是否擁有永久使用權並不明確，致被上訴人在私法上地位有不安之狀態存在，而此狀態能以確認判決除去，是被上訴人提起本件確認之訴，應認有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

㈡查被上訴人於106年2月間，在「系爭寶塔」之「一樓接待區」，由自稱喜願公司董事之陳威廷向其介紹塔位，再由自稱喜願公司之業務主任王素玲帶被上訴人去確認系爭塔位之位置 ，嗣被上訴人以現金購買位在系爭寶塔3樓之系爭塔位，另支付永久清潔費1萬5,000元，並取得系爭權狀、系爭發票乙情，此有王素玲名片及陳威廷手寫董事資料、系爭權狀、系爭發票附卷可稽（補字卷第25-29頁），堪信為真。次查，系爭分割共有物判決將系爭寶塔3樓部分面積1355.95平方公尺分歸喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟按應有部分比例取得，嗣喜願公司於105年2月4日將其3%之應有部分移轉予彥通公司，陳威廷、陳光燦、陳貞吟嗣亦將其系爭寶塔應有部分移轉予彥通公司，上訴人復於106年6月1日，以1億7,500萬元之代價，向彥通公司購得上開系爭寶塔應有部分計有39%，並於106年6月7日移轉登記取得該應有部分39%，彥通公司並將判決分割取得之系爭寶塔部分交與上訴

人占有等情，除為兩造所不爭執，復有系爭分割共有物判決、本院107年度重訴字第215號判決在卷可參（原審卷第47-79、213-214頁），堪認屬實。

㈢按靈骨塔位使用權係指一方支付對價，得使用他方提供之塔位放置靈骨之權利，且他方允為管理靈骨、提供訟經、祭祀勞務，屬於財產權之一種，兼有租賃、寄託、僱傭之債權性質。依一般社會通念，靈骨塔永久使用權之購買者於支付對價取得靈骨塔位永久使用權後，並不必然立即開始使用該塔位，倘出售之塔位已經購買者選定特定之位置，及取得該位置之永久使用權狀，應解為該取得塔位使用權之購買者，已居於承租人、寄託人之地位，為自己之利益將該選定位置之塔位，置於自己實力支配範圍，而占有該塔位。本件被上訴人既由王素玲帶領進入系爭寶塔3樓確認系爭塔位之位置後，向喜願公司購買而取得系爭權狀，而其上已載明樓別、區、排、列、層等位置，足見被上訴人已選定特定之系爭塔位，並由喜願公司將系爭塔位交與被上訴人占有，縱被上訴人尚未將家中祖先歷代牌位移至系爭塔位，仍無解於被上訴人已占有系爭塔位之事實。

㈣次按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，民法第425條第1項定有明文。又按民法第425條規定之適用，固以讓與租賃物之所有人為出租人為其要件，然第三人如得所有人同意而為出租時 ，仍得類推適用該條之規定（最高法院84年台上字第163號民事判例意旨參照）。經查：

1.系爭塔位所坐落之系爭寶塔3樓，確曾為喜願公司、陳威廷所共有，喜願公司縱已於105年2月4日將其擁有之系爭寶塔3%之應有部分移轉予彥通公司，然陳威廷、王素玲既於106年2月間，仍可在系爭寶塔1樓推銷出售3樓之系爭塔位，並帶領被上訴人進入系爭寶塔3樓確認系爭塔位位置，嗣交付系爭權狀予被上訴人，足認喜願公司已獲得彥通公司之默示同意，而有權利以自己名義銷售系爭寶塔3樓靈骨塔位之行

為。

2.又靈骨塔位使用權兼有租賃、寄託、僱傭之債權性質，且被上訴人業已占有系爭塔位，則上訴人嗣由彥通公司移轉取得系爭寶塔應有部分及系爭寶塔3樓之所有權，自與出租人交付租賃物後，將其所有權讓與第三人之情形相類似，故上訴人既向由彥通公司默示同意而擔任銷售3樓靈骨塔位業務之喜願公司買受而占有之系爭塔位，非不得類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃原則，對於系爭塔位所在之系爭寶塔3樓受讓人即上訴人，主張系爭塔位永久使用權效力仍然存在。準此，上訴人既繼受彥通公司所有之系爭寶塔3樓及應有部分，則被上訴人類推適用民法第425條第1項規定，主張系爭塔位之永久使用權對上訴人仍繼續存在，核屬有據。

㈤至上訴人主張系爭權狀係由陳建助自行偽造，亦非喜願公司所製作云云。然查：

1.按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民法第169條本文規定自明。再按民法第169條規定之表見代理係為保護第三人而設，本人如有使第三人信以為其有以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人之責任（最高法院105年台上字第874號民事判決意旨參照）。公司之董事長係有權代表公司而為法律行為，其所為之行為等同於公司法人之行為，然倘卸任之董事長仍持續使用公司印鑑章代表公司與第三人交易，公司卻置若罔聞，應類推適用表見代理之規定，由公司對善意之第三人負法律上之責。

2.查系爭權狀與被上訴人先前於101年間向喜願公司購買之2張置骨灰位永久使用權狀之格式、公司印鑑章及董事長姓名均相同乙情，有系爭權狀、101年2月18日天都金寶塔永久使用權狀2張在卷可佐（補字卷第25頁、本院卷第113-115頁）。是陳建助固於106年間已卸任喜願公司董事長僅擔任董事一職，且喜願公司亦函覆本院系爭權狀係由陳建助偽造，然系

爭權狀上之喜願公司印鑑章經核既與先前核發之系爭寶塔塔位永久使用權狀上之印鑑章相符，顯見喜願公司核發系爭寶塔塔位之永久使用權狀之印鑑章仍由陳建助持有，且斯時並未見喜願公司發表任何聲明澄清或對陳建助請求法律上之損害賠償，足使一般人信賴陳建助仍為喜願公司董事長並得代表公司核發塔位永久使用權狀，實難分辨該權狀之真偽與否，故應類推適用表見代理之規定，喜願公司就系爭權狀仍應對善意第三人即被上訴人負責。

六、綜上所述，被上訴人既支付系爭塔位之價金永久清潔費用，並善意信賴系爭權狀係由喜願公司合法核發，而上訴人輾轉自系爭寶塔共有人喜願公司、彥通公司處受讓系爭寶塔3樓及應有部分，在類推適用民法第425條第1項規定下，自應承受前手權利義務關係，故被上訴人對其請求確認對系爭塔位有永久使用權存在，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，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。

七、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

八、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　　109　　年　　12　　月　　30　　日

民事第五庭　審判長法　官　劉秀君

法　官　盧亨龍

法　官　陳尹捷

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　曾美滋

附表：

持有人	權狀號碼	塔位類別	樓別	區	排	列	層

（續上頁）

黃智得	（106）都字第E0000000號	蓮位	參	般若	福	96	1