

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度消簡上字第1號

上訴人 有龍建設開發股份有限公司

法定代理人 邵明斌

訴訟代理人 黃毓棋律師

李羽加律師

被上訴人 王森鴻

王全龍

上列當事人間請求確認永久清潔費債權不存在等事件，上訴人對於民國113年11月25日本院臺南簡易庭112年度南消簡字第11號第一審判決提起上訴，經本院於民國114年5月28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3,645元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴及在本院主張：被上訴人於民國94年2月、3月間在上訴人設址處即天都金寶塔以新臺幣（下同）132,000元，向訴外人喜願建設股份有限公司（下稱喜願公司）分別購買如附表一、二所示6個塔位（下合稱系爭塔位），已給付系爭塔位永久清潔費6萬元予喜願公司，取得上訴人、喜願公司及天都金寶塔管理委員會共同出具之「永久使用權狀」（下稱系爭權狀）。被上訴人購買系爭塔位後，旋即於同年將曾祖父母、祖父母骨灰進塔至附表一編號2、3塔位、附表二編號2、3塔位，上訴人未曾提出任何異議，詎被上訴人於112年7月間通知上訴人辦理父親骨灰進塔至附表二編號1塔位，竟遭上訴人拒絕，稱需繳納系爭塔位永久清潔費共9萬元予上訴人。惟上訴人與喜願公司間曾簽訂合建契約，共同經營天都金寶塔，上訴人、天都金寶塔管理委員會共同在系爭權狀上具名，授權喜願公司對外銷售塔位，上訴人與喜

01 願公司於94年2月間簽訂協議書、於同年3月間簽立分管契  
02 約，被上訴人係在上訴人設址處即天都金寶塔向喜願公司購  
03 買系爭塔位，當時上訴人未在天都金寶塔設置看板或張貼警  
04 示公告消費者，表明喜願公司是違法經營殯葬設施業者，足  
05 見上訴人明知且同意喜願公司販售系爭塔位。雖天都金寶塔  
06 建物於102年間經法院判決共有物分割確定，上訴人其後取  
07 得系爭塔位所在之建物，但依上訴人聲請喜願公司遷讓房屋  
08 強制執行事件即本院102年度司執字第105874號現場履勘筆  
09 錄記載，天都金寶塔C乙部分五層孝區027排09列有被上訴  
10 人姓名，其中有4個塔位已進塔而被劃線，另2個塔位未進塔  
11 但貼有「壽」字而被圈選，可見被上訴人早已取得系爭塔位  
12 之占有。又被上訴人購買系爭塔位時，無從知悉上訴人與喜  
13 願公司間之內部關係為何，屬善意第三人，上訴人不得以其  
14 與喜願公司之內部糾葛對抗被上訴人。爰請求確認系爭塔位  
15 永久使用權存在、永久清潔費債權不存在等語。

16 二、上訴人則以：系爭權狀並非上訴人所製發，其上雖印有上訴  
17 人名義，但未加蓋上訴人之公司印章，且權狀號碼及用狀期  
18 間非屬上訴人於103年8月13日向臺南市政府民政局陳報「新  
19 都金寶塔永久使用權狀各版本用狀明細表」範圍，否認系爭  
20 權狀之真正。被上訴人向喜願公司購買系爭塔位，基於債權  
21 相對性，買賣契約僅存在於被上訴人與喜願公司間，被上訴  
22 人未證明喜願公司已交付系爭塔位，或依一般慣行之公示方  
23 法，具備有使上訴人知悉該債權關係存在之外觀公示作用，  
24 且被上訴人現實上亦未占有使用系爭塔位，不能類推適用民  
25 法第425條第1項規定，被上訴人不得對嗣後取得系爭塔位附  
26 合建物所有權之上訴人，主張對系爭塔位有永久使用權。天  
27 都金寶塔建物之全體共有人，雖曾訂立共有物分管契約，但  
28 經臺灣高等法院臺南分院100年度上更一字第7號判決共有物  
29 分割確定後，分管契約業已終止，各共有人就未分得之共有  
30 物，已喪失共有及管理之正當權源，上訴人其後取得系爭塔  
31 位所在之天都金寶塔之建物，喜願公司無正當使用之權利，

01 被上訴人不得以其與喜願公司間就系爭塔位之租賃權對抗上  
02 訴人。被上訴人雖曾向違法經營殯葬設施之喜願公司繳納永  
03 久清潔費，惟上訴人為天都金寶塔之唯一合法經營管理業  
04 者，塔位之清潔管理維護費用定有收費標準，並經主管機關  
05 臺南市政府核准在案，永久清潔費乃塔位經營者為維護設施  
06 安全、整潔、舉辦祭活祀動及內部行政管理所需，收取永久  
07 清潔費之法律行為，與塔位價金有間，上訴人得向被上訴人  
08 收取永久清潔費等語。

09 三、原審為被上訴人勝訴判決（即確認被上訴人就系爭塔位有永  
10 久使用權存在、系爭塔位之永久清潔費債權不存在），上訴  
11 人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在  
12 第一審之訴駁回；(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。  
13 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

14 四、兩造不爭執事項（本院卷第109-111頁）

15 (一)上訴人於84年5月間申請投資興建「天都金寶塔」，經臺灣  
16 省政府、臺南市政府核准殯葬業設施經營設立登記，並於85  
17 年12月間與陳建助簽立合建契約，約定陳建助享有10分之6  
18 權益、上訴人享有10分之4權益，嗣於86年5月間，陳建助設  
19 立喜願公司，由喜願公司概括承受陳建助前揭合建契約之權  
20 利義務。89年8月間，臺南市政府同意上訴人申請報備啟用  
21 「天都金寶塔」，上訴人並交付喜願公司相當其投資權益比  
22 例（10分之6）數量之塔位永久使用權狀，由喜願公司、上  
23 訴人各自就其等約定分配取得之靈骨塔位對外銷售；於94年  
24 2月間，喜願公司與上訴人簽立協議書，確認「天都金寶  
25 塔」管理費收支事項，於同年3月間，喜願公司、上訴人等  
26 共有人再就「天都金寶塔」訂立共有物分管契約，約定共有  
27 人分得之各樓層塔位數目及使用收益範圍。嗣「天都金寶  
28 塔」建物經臺灣高等法院臺南分院以100年度上更(一)字第7號  
29 判決分割共有物，於102年10月17日確定。

30 (二)被上訴人於94年間向喜願公司購買系爭塔位，並持有原審卷  
31 一第221至232頁所示系爭權狀，權狀發行人形式上為上訴

01 人、喜願公司、天都金寶塔管理委員會，製發日期、權狀號  
02 碼如附表一、二所示。被上訴人於94年間將曾祖父、曾祖  
03 母、祖父、祖母骨灰移入如附表一編號2、3、附表二編號  
04 2、3塔位供奉。附表一編號1及附表二編號1塔位尚未供奉骨  
05 灰。

06 (三)被上訴人於94年2月28日向喜願公司支付系爭塔位之永久清  
07 潔費共6萬元。

08 (四)系爭塔位位於臺灣高等法院臺南分院100年度上更(一)字第7號  
09 確定判決主文所示地上5樓主棟C乙，判決分割前由上訴人  
10 與喜願公司使用，於判決分割後，由上訴人輾轉取得該部分  
11 所有權。

## 12 五、本院之判斷：

13 (一)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  
14 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
15 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  
16 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且  
17 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查被上訴  
18 人主張伊等就系爭塔位有永久使用權存在，及永久清潔費債  
19 權不存在，為上訴人所否認，則兩造間就被上訴人對於系爭  
20 塔位之永久使用權及永久清潔費債權是否存在既有爭執，足  
21 致被上訴人之法律上地位處於不安之狀態，且此種不安狀態  
22 得以確認判決加以除去，依前揭規定及說明，被上訴人提起  
23 本件確認之訴，有即受確認判決之法律上利益，先予敘明。

24 (二)喜願公司係依分管契約所分配取得對外販售之系爭塔位，出  
25 賣予被上訴人：

26 1.上訴人於84年5月間申請投資興建「天都金寶塔」，經臺灣  
27 省政府、臺南市政府核准殯葬業設施經營設立登記，並於85  
28 年12月間與陳建助簽立合建契約，約定陳建助享有10分之6  
29 權益、上訴人享有10分之4權益，嗣於86年5月間，陳建助設  
30 立喜願公司，由喜願公司概括承受陳建助前揭合建契約之權  
31 利義務。89年8月間，臺南市政府同意上訴人申請報備啟用

01 「天都金寶塔」，上訴人並交付喜願公司相當其投資權益比  
02 例（10分之6）數量之塔位永久使用權狀，由喜願公司、上  
03 訴人各自就其等約定分配取得之靈骨塔位對外銷售；於94年  
04 2月間，喜願公司與上訴人簽立協議書，確認「天都金寶  
05 塔」管理費收支事項，於同年3月間，喜願公司、上訴人等  
06 共有人再就「天都金寶塔」訂立共有物分管契約，約定共有  
07 人分得之各樓層塔位數目及使用收益範圍。嗣「天都金寶  
08 塔」建物經臺灣高等法院臺南分院以100年度上更(一)字第7號  
09 判決分割共有物，於102年10月17日確定之事實(不爭執事項  
10 (一))，有臺灣高等法院臺南分院100年度上更(一)字第7號判決  
11 書在卷可稽(原審卷第67-82頁)，堪認「天都金寶塔」建物  
12 之共有人於102年10月17日共有物判決分割確定前，喜願公  
13 司與上訴人間確有基於合建契約及分管約定，各自對外銷售  
14 其分配取得之塔位等情，應可認定。

15 2.被上訴人於94年間向喜願公司購買系爭塔位，並持有喜願公  
16 司交付之系爭權狀（原審卷一第221至232頁），而系爭權狀  
17 發行人形式上列載上訴人、喜願公司、天都金寶塔管理委員  
18 會(下分別列董事長白萬春、董事長陳建助、主任委員釋常  
19 禪)，製發日期、權狀號碼如附表一、二所示(不爭執事項  
20 (二))；對照上訴人於103年8月13日向臺南市政府民政局陳報  
21 其所製發之「新都金寶塔永久使用權狀各版本用狀明細表」  
22 (本院卷第115-119頁)可知，系爭權狀號碼及發狀日期，非  
23 屬前開「新都金寶塔永久使用權狀各版本用狀明細表」所列  
24 載權狀號碼、用狀期間等情，固可認定。然被上訴人係於94  
25 年2月28日向喜願公司購買系爭塔位(不爭執事項(三))，而臺  
26 灣高等法院臺南分院100年度上更(一)字第7號共有物分割判決  
27 結果，系爭塔位所在之「天都金寶塔」建物位置（即C乙部  
28 分五層）分歸共有人邱紹欽、劉淑滿共同取得，其後再由上  
29 訴人輾轉取得該部分建物所有權(不爭執事項(四))，並有臺灣  
30 高等法院臺南分院100年度上更(一)字第7號民事判決書及更正  
31 裁定書附卷為憑（原審卷第67-82頁）；佐以本院102年度司

01 執字第105874號上訴人與喜願公司間遷讓房屋執行事件，於  
02 103年11月10日履勘筆錄載明（本院卷第137-142頁）：喜願  
03 公司當場表示執行標的（即C乙部分五層忠區及孝區）塔位  
04 均已移轉占有予第三人，並提出執行標的塔位名冊，區分進  
05 塔及未進塔，其中五層忠區確有標註被上訴人「王森鴻」、  
06 「王全龍」姓名及塔位之排、列、層等情，業據本院依職權  
07 調取本院102年度司執字第105874號執行事件卷宗查明屬  
08 實；綜上各節，足見天都金寶塔建物於102年10月17日共有  
09 物分割判決確定前，上訴人與喜願公司間基於合建契約及分  
10 管約定，各自對外銷售分得之塔位，並自行交付永久使用權  
11 狀予向其購買塔位者；倘若系爭塔位非喜願公司分配取得對  
12 外販售之塔位，則喜願公司於94年間出售予被上訴人，被上  
13 訴人於同年間進塔其中4個塔位，衡情上訴人殊無可能任其  
14 為之而長年未為反對之理，由此足見系爭塔位確係喜願公司  
15 依分管契約所分配取得可販售之塔位無誤，故而，縱系爭權  
16 狀非由上訴人所製發，然喜願公司販售系爭塔位予被上訴  
17 人，既符合當時與上訴人間之分管約定，自不因系爭權狀非  
18 由上訴人製發，而影響被上訴人已購買系爭塔位之權利。

19 (三)被上訴人對系爭塔位之永久使用權存在：

20 1.按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於  
21 特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而  
22 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態  
23 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意  
24 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之  
25 物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之  
26 債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當  
27 事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登  
28 記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，  
29 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  
30 權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權  
31 化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判

01 決參照)

02 2.次按置骨灰塔位使用權乃一方支付對價，得以使用他方提供  
03 之納骨塔位放置骨灰之權利，且他方允為保管靈骨、提供訟  
04 經、祭祀等勞務，屬於財產權之一種，兼有租賃、寄託、僱  
05 傭之債權性質。依一般社會通念，置骨灰塔位永久使用權之  
06 購買者於支付對價取得塔位永久使用權後，並不必然立即開  
07 始使用該塔位，倘出售之塔位已經購買者選定特定之位置，  
08 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  
09 購買者，已居於承租人、寄託人之地位，為自己之利益將該  
10 選定位置之塔位，置於自己實力支配範圍，而占有該塔位。  
11 是從置骨灰塔位必須永久使用塔位，以供後世子孫祭祀之特  
12 性觀之，該塔位永久使用契之法律上性質，應可類推適用民  
13 法第425條第1項之規定。申言之，骨灰塔位永久使用契約對  
14 建物受讓人應仍繼續存在，始得保障塔位買受人或受讓人之  
15 權益，及維護塔位買賣及轉讓之交易秩序。

16 3.被上訴人持有之系爭權狀，載明樓別、區、排、列、層等位  
17 置，足見被上訴人已選定特定位置；而被上訴人早於94年間  
18 將其曾祖父、曾祖母、祖父、祖母骨灰移入如附表一編號  
19 2、3塔位、附表二編號2、3塔位供奉。附表一編號1及附表  
20 二編號1塔位雖尚未供奉骨灰，但已貼有「壽」字樣(不爭執  
21 事項(二)、本院卷第225頁)，有被上訴人提出之塔位照片在卷  
22 可證(原審卷第289-307頁)，足認喜願公司已將特定之系爭  
23 塔位交付予被上訴人使用，且具占有之外觀，至為明確。雖  
24 上訴人抗辯附表一編號1塔位及附表二編號1塔位所貼「壽」  
25 字，係其基於美觀及管理一致性，事後新貼上的標誌，本院  
26 102年度司執字第105874號執行事件當時尚未貼有「壽」  
27 字，被上訴人未實際占有使用附表一編號1塔位及附表二編  
28 號1塔位云云，然查，骨灰塔位使用契約之性質特殊，被上  
29 訴人於支付對價取得塔位永久使用權後，非必然開始使用塔  
30 位，而係待事實上有使用需求時(如親人往生)始會開始使  
31 用，如以狹隘占有定義，以先人未進塔即謂被上訴人不得主

01 張塔位永久使用權存在，有違情理，亦非事理之平。況依一  
02 般社會通念，殯葬業者會在已售出但未進塔之塔位，張貼  
03 「壽」字，象徵已購買者「添福添壽」，併彰顯該塔位已  
04 出售，此為眾所週知之事實，據此足認喜願公司確已將特定  
05 位置之系爭塔位交付予被上訴人占有使用無誤。又依骨灰塔  
06 位必須永久使用以供陽世子孫祭祀之特性觀之，被上訴人向  
07 喜願公司購買系爭塔位後，即於同年實際進塔使用4個塔  
08 位、其餘2個塔位已貼有「壽」字樣，具有明顯易見之占用  
09 情形，縱未經以登記為公示方法，因已具備使上訴人知悉該  
10 狀態之公示作用，且基於市場交易安全秩序之維護，自應與  
11 不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，是以，基於債權  
12 物權化原則及類推適用民法第425條第1項之規定，被上訴人  
13 與喜願公司間就系爭塔位永久使用權債權契約，對於其後因  
14 共有物判決分割而輾轉取得系爭塔位所在建物所有權即上訴  
15 人繼續存在。

16 (四)上訴人對系爭塔位之永久清潔費債權不存在：

17 1.按殯葬管理條例係於91年7月17日制定公布，並自91年7月19  
18 日施行。依現行殯葬管理條例第6條第1項第5款規定：殯葬  
19 設施之設置、擴充、增建、改建，應備具管理方式及收費標  
20 準等文件報請直轄市、縣（市）主管機關核准；其由直轄  
21 市、縣（市）主管機關辦理者，報請中央主管機關備查；同  
22 條例第35條規定：私立公墓、骨灰（骸）存放設施經營者向  
23 墓主及存放者收取之費用，應明定管理費，並以管理費設立  
24 專戶，專款專用。本條例施行前已設置之私立公墓、骨灰  
25 （骸）存放設施，亦同。前項管理費之金額、收取方式及其  
26 用途，殯葬設施經營者應於書面契約中載明。第1項專戶之  
27 支出用途，以下列各款為限：一維護設施安全、整潔。二舉  
28 辦祭祀活動。三內部行政管理。四定型化契約所載明由管理  
29 費支應之費用。第1項管理費專戶之設立、收支、管理、運  
30 用、查核及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。  
31 再依私立公墓骨灰骸存放設施管理費專戶管理辦法第2條規

01 定：本辦法所稱管理費，係指私立公墓、骨灰（骸）存放設  
02 施（以下稱本設施）經營者，為維護本設施之安全、整潔，  
03 舉辦祭祀活動及內部行政管理所需，向消費者一次或定期收  
04 取之費用。基此，骨灰（骸）存放設施經營者向墓主及存放  
05 者收取之費用，除應明定，於書面契約載明外，並應於殯葬  
06 設施設置時，將收費標準等文件報請主管機關核准，不得就  
07 相關設施向墓主及存放者任意收取費用。

08 2.被上訴人已於94年2月28日向喜願公司支付系爭塔位之永久  
09 清潔費共6萬元(不爭執事項(三))，上訴人其後因共有物判決  
10 分割而輾轉取得系爭塔位所在建物所有權，考量上訴人為專  
11 業殯葬設施經營者，被上訴人除購買系爭塔位，亦已支付永  
12 久清潔費之事實，當為上訴人所得知悉，上訴人既應繼受喜  
13 願公司出售系爭塔位予被上訴人之永久使用權債權契約，自  
14 應包含被上訴人已支付予喜願公司之永久清潔費債權契約在  
15 內，故而，上訴人不得再行向被上訴人請求給付永久清潔  
16 費。被上訴人主張上訴人對其就系爭塔位之永久清潔費債權  
17 不存在，應為有理。

18 六、綜上所述，被上訴人請求確認對系爭塔位有永久使用權存  
19 在、確認上訴人對系爭塔位之永久清潔費債權不存在，均為  
20 有理由，均應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不  
21 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，  
22 應駁回上訴。

23 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；訴訟  
24 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項及第7  
25 8條分別定有明文，本件上訴為無理由，第二審訴訟費用3,6  
26 45元，應由上訴人負擔，爰判決如主文第2項所示。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
28 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
29 論列，附此敘明。

30 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  
31 3項、第449條第1項、第463條、第78條、第87條第1項，判

01 決如主文。  
02 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

03 臺灣臺南地方法院民事第四庭  
04 審判長法官 羅郁棣  
05 法官 田玉芬  
06 法官 張桂美

07 以上正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日  
10 書記官 林彥丞

11

附表一(購買人：王森鴻)							
編號	樓別	區	排	列	層	權狀號碼	製發日期
1	伍	孝	27	3	9	(94)都字第B0000000號	94年3月5日
2	伍	孝	27	7	9	(94)都字第B0000000號	94年2月28日
3	伍	孝	27	8	9	(94)都字第B0000000號	94年2月28日

12

附表二(購買人：王全龍)							
編號	樓別	區	排	列	層	權狀號碼	製發日期
1	伍	孝	27	4	9	(94)都字第B0000000號	94年3月5日
2	伍	孝	27	5	9	(94)都字第B0000000號	94年2月28日
3	伍	孝	27	6	9	(94)都字第B0000000號	94年2月28日