

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南消簡字第11號

原告 王森鴻

兼

訴訟代理人 王全龍

被告 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

上列當事人間確認永久清潔費債權不存在等事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告王森鴻就附表一所示塔位有永久使用權存在；確認原告王全龍就附表二所示塔位有永久使用權存在。

二、確認被告對於原告王森鴻就附表一所示塔位之永久清潔費債權不存在；確認被告對於原告王全龍就附表二所示塔位之永久清潔費債權不存在。

三、訴訟費用新臺幣2,430元由被告負擔，並應於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

事實及理由

一、按確認法律關係之訴，須原告有即受確認判決之法律上利益，始得提起，此觀民事訴訟法第247條第1項前段自明。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，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。查原告王森鴻、王全龍分別主張就門牌號碼臺南市○區○○路000號「天都金寶塔」（現更名為「國寶台南福座」，下稱天都金寶塔），如附表一、二所示塔位（下合稱系爭塔位）有永久使用權存在、被告對於原告就系爭塔位之永久清潔費債權不存在等

01 情，為被告所否認，是兩造對於系爭塔位之永久使用權、清
02 潔費債權存否既有爭執，其法律上地位不安之狀態，自得以
03 確認判決予以除去，自有即受確認判決之法律上利益。

04 二、原告主張：原告於民國98年11月28日以買賣價金共新臺幣
05 （下同）13萬2,000元向訴外人喜願建設股份有限公司（下
06 稱喜願公司）購買系爭塔位，並向喜願公司支付系爭塔位之
07 永久清潔費共6萬元，被告、喜願公司及天都金寶塔管理委
08 員會已出具系爭塔位「永久使用權狀」（下稱系爭權狀）交
09 由原告收執，嗣原告將祖先骨灰移入如附表一編號2、3、附
10 表二編號2、3塔位供奉，被告並未提出任何異議，待原告於
11 112年7月間通知被告就附表二編號1辦理父親骨灰入塔時，
12 卻遭被告拒絕，並稱須重新繳納系爭塔位之永久清潔費共9
13 萬元。惟被告與喜願公司先前曾經簽訂合建契約，共同經營
14 天都金寶塔，並由被告、天都金寶塔管理委員會共同於系爭
15 權狀具名而授權喜願公司對外銷售，雙方於94年2月間簽訂
16 協議書、同年3月間簽立分管契約，迄至102年間，天都金寶
17 塔建物經法院分割共有物判決確定，由被告分割取得系爭塔
18 位所在部分。因原告無從知悉被告與喜願公司間之內部關係
19 為何，屬善意第三人，被告自不得以其與喜願公司之內部關
20 係對抗原告。為此，請求確認原告就系爭塔位之永久使用權
21 存在，被告對原告就系爭塔位之永久清潔費債權不存在等
22 語。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

23 三、被告則以：系爭權狀並非被告所製作、交付，被告否認其真
24 正，又喜願公司非屬主管機關許可之殯葬服務業者，原告與
25 喜願公司有就系爭塔位成立買賣契約之事實，依民法第71條
26 規定，其法律行為係自始、當然、確定無效，又兩造間並未
27 成立任何契約，基於債之相對性原則，原告僅能向喜願公司
28 請求履行契約，縱喜願公司曾依分管契約取得天都金寶塔部
29 分管理權利，惟其管理權於共有物分割時即已終止，原告自
30 不得本於其與喜願公司間之契約關係對被告有所請求，本件
31 亦無民法第425之1條買賣不破租賃之適用或類推適用，如認

01 有該條之使用，則請依同條第2項規定核定租金之數額，況
02 原告請求交付系爭塔位予其使用之權利，屬債權之性質，已
03 罹於時效而消滅等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 四、兩造不爭執事項：

05 (一)原告持有系爭權狀。

06 (二)被告前於84年5月間申請投資興建天都金寶塔，經臺灣省政
07 府、臺南市政府核准殯葬業設施經營設立登記，並於85年12
08 月間與訴外人陳建助簽立合建契約，約定陳建助享有10分之
09 6之權益，嗣於86年5月間陳建助設立喜願公司，營業項目包
10 括納骨塔買賣，由喜願公司概括承受陳建助前揭合建契約之
11 權利義務，於89年8月臺南市政府同意被告申請報備啟用，
12 被告並交付喜願公司相當其投資權益比例（10分之6）數量
13 之塔位永久使用權狀，由喜願公司、被告各自就其等約定分
14 配取得之靈骨塔位對外銷售；於94年2月間，喜願公司並與
15 被告簽立協議書，確認天都金寶塔管理費收支事項，於同年
16 3月間，喜願公司、被告、訴外人朱源樟等共有人再就天都
17 金寶塔訂立共有物分管契約，約定各樓層雙方分得塔位數目
18 及使用收益之範圍，迄至102年間，天都金寶塔建物經法院
19 分割共有物判決確定在案。

20 (三)被告與喜願公司、朱源樟、訴外人邱紹欽、劉淑滿於94年3
21 月18日，針對天都金寶塔簽訂共有物分管契約書，就地上第
22 5樓層主棟部分是約定由被告與喜願公司所共有。

23 五、得心證之理由：

24 (一)原告持有之系爭權狀均屬真正：

25 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277條前段定有明文。另各當事人就其所主張
27 有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明
28 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19
29 年度上字第2345號裁判意旨參照）。本件原告主張其持有之
30 系爭權狀均係被告授權喜願公司發給，然為被告所否認，依
31 前述說明，自應由原告就系爭塔位之取得過程先負舉證責

01 任；惟如原告已為適當之證明，即應由被告更舉反證。

02 2.經查，證人陳建助於其他塔位購買者與被告間之臺灣高等法
03 院臺南分院105年度上易字第117號給付骨灰塔位等事件中具
04 結證稱：我從86、87到104年年底擔任喜願公司負責人，當
05 時我跟被告以合建方式來蓋天都金寶塔，蓋好後，我分6
06 0%，被告則分40%，那時候我跟被告有寫一個契約，因為
07 這個建築物與一般建築物不同，無法跟銀行融資、貸款，要
08 用自己的資金，所以被告同意拿5,000個塔位給我轉賣，以
09 轉作工程預付款之用（工程是我承建，而我需要資金），我
10 是依照合建契約書第2節第3條的規定。我在出售塔位時有用
11 喜願公司名義，那是已經蓋好後，也分配好，我們有寫一個
12 分管契約書，我分配到的就是由我喜願公司來印製永久使用
13 權狀，被告分到的就用他的名義印製永久使用權狀；實際上
14 86年就已經有了，94年是因為我向別人借錢，有設定抵押，
15 為了要確認塔位哪個部分是我的，哪個部分是被告的，以前
16 僅寫60%及40%的分配，當時喜願公司賣塔位都是合法的，
17 是96年才發生問題，因為同一個地方被告已經申請許可，同
18 一地點只可能有一個牌，一個納骨塔只能一個執照等語（見
19 本院卷二第50至57頁），核與不爭執事項(二)(三)大致相符，且
20 經調閱本院102年度司執字第105874號遷讓房屋卷宗核閱無
21 訛，足認喜願公司於80幾年間即在被告同意下，取得天都金
22 寶塔之塔位對外販售，且有用以支付興建天都金寶塔工程
23 款，而系爭塔位所在的5樓區域，即為喜願公司於天都金寶
24 塔經法院判決共有物分割前所取得之管領區域。

25 3.再者，原告所提出之系爭權狀，就發給者「喜願建設股份有
26 限公司」、「董事長陳建助」之字樣，與本院108年度南簡
27 字第518號其他塔位購買者與被告間確認永久使用權存在事
28 件中所提出之天都金寶塔永久使用權狀影本（下稱另案權
29 狀）均相同，有系爭權狀及另案權狀在卷可稽（見本院卷一
30 第221至232頁，本院卷二第63至94頁），已徵系爭權狀係偽
31 造之可能性甚微。參以原告於94年2月27日即將祖先骨灰移

01 入如附表一編號2、3、附表二編號2、3塔位供奉，有系爭權
02 狀「使用者異動表」欄及塔位現況照片在卷可佐（見本院卷
03 一第224、226、230、232、289至307頁），且為被告所不爭
04 執（見本院卷二第98頁），綜合上情以觀，堪信原告所持有
05 之系爭權狀均屬真正。

06 (二)原告就系爭塔位有永久使用權存在：

07 1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
08 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法第42
09 5條第1項定有明文。又民法第425條規定之適用，固以讓與
10 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
11 意而為出租時，仍得類推適用該條之規定（最高法院84年台
12 上字第163號判例意旨參照）。又根據民法第425條第1項立
13 法理由，認出租人於租賃物交付後，將為租賃標的物之不動
14 產所有權讓與第三人時，其第三人依法律規定，當然讓受出
15 租人所有之權利，並承擔其義務，使租賃契約仍舊存續，始
16 能保護承租人之利益（該條立法理由參照）。租賃物如為共
17 有，共有人之一人如得全體共有人同意而出租，嗣共有人全
18 體於租賃物交付後，承租人占有中為共有物之分割，分割為
19 出租人以外之共有人單獨所有時，基於債之相對性，承租人
20 與原出租之共有人間所訂租賃契約之效力，並不及於分得出
21 租物之共有人，惟其影響承租人可否繼續使用、收益租賃物
22 之情形，與出租人於租賃物交付後，承租人占有中，將其所
23 有權讓與第三人之情形，並無二致，法律本應同予規範，以
24 保護承租人之利益，惟因立法者疏於規範，致有法律漏洞存
25 在；且當事人之利益狀態，與第三人得所有人同意而為出租
26 之情形，亦無不同，基於平等原則，於前開情形，亦應類推
27 適用民法第425條第1項規定，以彌補上開法律漏洞（最高法
28 院87年度台上字第711號判決於共有人出租分管土地後，將
29 其應有部分讓與第三人，嗣共有物分割，受讓人取得該分管
30 土地之單獨所有權之情形，亦認原租賃關係類推適用民法第
31 425條第1項規定，對於受讓人自仍繼續存在，可資參照）。

01 2.次按，基於私法自治原則，當事人間之契約不限於民法上之
02 有名契約，其他非典型之無名契約，仍得依契約性質而類推
03 適用關於有名契約之規定（最高法院107年度台上字第1394
04 號判決意旨可資參照）。骨灰（骸）存放單位使用權買賣契
05 約（下稱塔位使用契約），乃一方提供骨灰（骸）存放設施
06 供他方供奉骨灰（骸），並提供骨灰（骸）存放設施之修
07 繕、保養、環境衛生安全之保養維護、清潔管理、祭祀等服
08 務，他方支付對價之無名契約，其中由一方提供骨灰（骸）
09 存放設施供他人供奉骨灰（骸）部分，其性質與租賃類似，
10 根據前述說明，自得類推適用租賃之相關規定。共有人之一
11 人如經全體共有人同意就其分管部分與他人訂立塔位使用契
12 約，嗣共有人全體於該共有人將塔位於他人占有中為共有物
13 之分割，分割為他共有人單獨所有時，依據以上說明，為保
14 護塔位購買者之利益，自應類推適用民法第425條第1項規
15 定，認該塔位使用契約，對於受讓人仍繼續存在。

16 3.依不爭執事項(二)(三)可知，早於86年5月間喜願公司即與被告
17 就天都金寶塔訂有合建契約，喜願公司取得天都金寶塔10分
18 之6塔位的永久使用權狀，由喜願公司對外銷售，94年間更
19 進一步簽立協議書以及分管契約，約明各樓層雙方所分得之
20 塔位數目及收益使用範圍，迄至102年間，天都金寶塔始經
21 法院判決共有物分割確定，足認喜願公司於94年間將系爭塔
22 位出賣予原告，並交付由被告共同具名之系爭使用權狀，乃
23 係經全體共有人同意而訂立之塔位使用契約，嗣共有人全體
24 將系爭塔位分割為被告單獨所有，依據上開說明，應認系爭
25 塔位之使用契約對於被告仍繼續存在，原告即得依該契約對
26 於被告主張權利，是原告主張其就系爭塔位有永久使用權存
27 在，即屬有據。

28 4.至被告抗辯喜願公司從未取得「殯葬設施經營業」設立許
29 可，不得經營「殯葬設施經營業」業務，其自得拒絕承認喜
30 願公司核發之使用權狀效力云云，固據其提出消費者保護公
31 告、臺南市政府101年8月23日府民生字第1010688645號函在

01 卷為佐（見本院卷一第131至147頁），然審酌殯葬管理條例
02 及私立公墓骨灰骸存放設施管理費專戶管理辦法有關殯葬設
03 施設置及管理費之相關規定，係主管機關為促進殯葬設施符
04 合環保並永續經營，殯葬服務業創新升級，提供優質服務，
05 殯葬行為切合現代需求，兼顧個人尊嚴及公眾利益，以提升
06 國民生活品質而為之行政管制，非謂未經許可之殯葬設施經
07 營業者，如有違法設置經營骨灰（骸）存放設施或收取管理
08 費之情事，可將此課予殯葬設施經營者義務之不利益，轉嫁
09 由骨灰（骸）存放設施使用權人承擔。是喜願公司雖屬違法
10 經營殯葬設施業者，而遭主管機關就其違反行政法上之義務
11 為裁罰處分，此並不影響其基於與被告之合建契約，分配取
12 得系爭寶塔10分之6數量之塔位永久使用權狀，及立於私法
13 上出賣人之地位，將其所有之塔位權利出賣與買受人之契約
14 效力。被告自不得以喜願公司違反行政法上之義務，而否定
15 上述契約效力。

16 (三)被告對原告就系爭塔位之永久清潔費債權不存在：

17 原告與喜願公司就系爭塔位簽訂使用契約時，已向喜願公司
18 支付系爭塔位之永久清潔費共6萬元，業據其提出統一發票
19 在卷為憑（見本院卷一第23、31頁），堪信為真。則原告既
20 已給付系爭塔位之永久清潔費，被告即無再向原告收取之權
21 利，是原告主張被告對其就系爭塔位之永久清潔費債權不存
22 在，亦屬有據。

23 六、綜上所述，原告請求確認原告分別就系爭塔位有永久使用權
24 存在，及確認被告對於原告分別就系爭塔位之永久清潔費債
25 權不存在，為有理由，應予准許。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

28 八、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；又法院為終局判決
29 時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87
30 條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用為第一審裁判費
31 2,430元，應由敗訴之被告負擔，爰依職權確定如主文第3項

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14

所示。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由。爰依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中華民國 113 年 11 月 25 日
臺南簡易庭 法官 王偉為

上列正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 11 月 25 日
書記官 林耿慧

附表一：

編號	樓別	區	排	列	層	權狀號碼
1	伍	孝	27	3	9	(94)都字第B0000000號
2	伍	孝	27	7	9	(94)都字第B0000000號
3	伍	孝	27	8	9	(94)都字第B0000000號

15
16

附表二：

編號	樓別	區	排	列	層	權狀號碼
1	伍	孝	27	4	9	(94)都字第B0000000號
2	伍	孝	27	5	9	(94)都字第B0000000號
3	伍	孝	27	6	9	(94)都字第B0000000號