臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度重上字第90號

上　訴　人　盛美君

訴訟代理人　蔡弘琳律師

　　蔡進欽律師

　　鍾旺良律師

被　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

上列當事人間請求確認塔位永久使用權存在等事件，上訴人對於中華民國110年8月18日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度重訴字第310號），提起上訴，本院於111年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該第三項部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。

確認上訴人對被上訴人所有門牌號碼臺南市○區○○路000號「國寶台南福座」如附表一所示之塔位共166個，有永久使用權存在。

被上訴人應給付上訴人新臺幣60,000元，及自民國109年11月5日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

第三項所命給付部分得假執行。

事實及理由

一、上訴人盛美君（下稱盛美君）於原審起訴主張：

㈠被上訴人有龍建設開發股份有限公司（下稱有龍公司）於民國（下同）84年5月間申請興建天都金寶塔（寶塔名稱歷經多次變更後，現名稱為國寶台南福座，下稱系爭寶塔），經臺灣省政府及臺南市政府核准，於85年12月間與陳建助簽立

合建契約，約定由有龍公司提供土地、陳建助提供資金，共同興建系爭寶塔，待興建完竣後，由陳建助取得土地、建物所有權及塔位永久使用權各60%，餘40%歸有龍公司取得。嗣陳建助於86年5月間設立喜願建設股份有限公司（下稱喜願公司），由喜願公司概括承受陳建助前述合建契約之權利義務。

㈡嗣盛美君之配偶馮棟溪與莊興發共同以木製神主牌2萬餘片與喜願公司所有系爭寶塔1,000個塔位永久使用權為互易，喜願公司乃依馮棟溪指示，交付有龍公司製發之「天都福座永久使用權狀」500張，並以盛美君作為使用權狀之持有名義人。喜願公司更於94年9月間通知盛美君進行選位登記，經盛美君以部分塔位扣抵管理費用後，交付325張永久使用權狀予盛美君。盛美君已使用4張權狀（即盛強3樓愛區149排11列5層、盛林胡牒3樓愛區149排10列5層、林敏雄3樓愛區150排19列5層、預留林敏雄之妻塔位1個），目前尚持有321張權狀。

㈢而系爭寶塔後經本院以100年度上更㈠字第7號共有物分割事件判決確定；系爭寶塔在分割共有物判決確定前、後之占有使用情形如附表二所示。又盛美君請求確認永久使用權存在之附表一所示塔位共166個（下稱系爭塔位），係位在附表二所示地上4層主棟C甲、地上5層主棟C乙部分。地上4層主棟C甲部分，於判決分割後分歸喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟取得並保持共有，地上5層主棟C乙部分，於判決分割後分歸邱紹欽、劉淑滿取得並保持共有。上開地上4層主棟C甲、地上5層主棟C乙部分，目前已由有龍公司輾轉取得。是有龍公司於買受取得上開部分後，自應類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃之規定，而應受盛美君就系爭塔位享有永久使用權之拘束。爰訴請確認盛美君就系爭塔位有永久使用權存在。

㈣又因盛美君持3樓愛區149排10列5層塔位之永久使用權狀申請使用時，有龍公司無端要求盛美君應給付塔位價金差額新

臺幣（下同）110,000元之40%即44,000元、管理費用15,000元、換狀費1,000元，合計60,000元，始能入塔使用，盛美君迫於無奈乃給付上開款項，有龍公司實無法律上原因而受有利益，致盛美君受損害。為此併依不當得利之法律關係，請求有龍公司返還上開60,000元本息。

㈤爰類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃之規定，請求確認盛美君就系爭塔位有永久使用權存在，併依不當得利之法律關係，請求有龍公司返還60,000元本息。原審駁回盛美君之請求，顯有違誤，為此提起上訴。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.確認盛美君對有龍公司所有門牌號碼臺南市○區○○路000號「國寶台南福座」如附表一所示之塔位共166個，有永久使用權存在。3.有龍公司應給付盛美君60,000元，及自109年6月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人有龍公司則以：否認喜願公司以系爭寶塔之塔位與馮棟溪所有之木製神主牌為互易。盛美君所持有補字卷第63至383頁共321張永久使用權狀，並非有龍公司所製發交付，有龍公司否認其真正，盛美君應就權狀真正負舉證責任。次按「天都金寶塔塔位位置保留確認單」（下稱確認單）並無製作人名義，有龍公司否認其真正。又民法第825條係在規範共有人間就他共有人分割所得之物應負之擔保責任，盛美君並非系爭寶塔共有人，自無該條之適用。再喜願公司迄未實際交付系爭塔位予盛美君，盛美君亦未實際占有使用系爭塔位，參照本院97年度重上字第60號判決意旨，應認盛美君僅得依其與喜願公司間之法律關係，請求喜願公司交付系爭塔位，在喜願公司交付系爭塔位前，盛美君對系爭塔位既尚未取得永久使用權，則盛美君自無類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃之餘地。而盛美君於109年6月間係因有使用塔位之需，遂向有龍公司購買3樓D區149排10列5層之塔位，並繳納價金44,000元、清潔管理費15,000元及權狀工本費1,000元，合計60,000元，有龍公司係基於塔位買賣契約而受

領該60,000元，自無不當得利。再者，暫且不論系爭塔位之使用權狀是否真正，盛美君於94年9月間既已確定塔位位置，而得行使塔位使用權，則其遲至109年10月5日始提起本件訴訟，亦已罹於15年消滅時效。原審駁回盛美君之請求，並無不當等語，資為抗辯；並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠有龍公司於84年5月間申請興建門牌號碼臺南市○區○○路000號之納骨寶塔(原名天都福座萬壽塔、天都金寶塔、國寶南都、南都福座，現更名為國寶台南福座)，經臺灣省政府、臺南市政府核准殯葬業設施經營設立登記。並於85年12月11日與陳建助簽訂合建契約，約定陳建助享有10分之6權益，有龍公司享有10分之4權益；嗣陳建助於86年5月間設立喜願公司，由喜願公司概括承受陳建助因上開合建契約所生之權利義務。89年8月間，臺南市政府同意有龍公司啟用「天都金寶塔」。

㈡94年2月間，喜願公司與有龍公司訂立協議書，雙方確認「天都金寶塔」管理費收支事項。94年3月間，系爭寶塔共有人喜願公司、有龍公司及朱源樟、邱紹欽、劉淑滿再就「天都金寶塔」訂立共有物分管契約，約定共有人分得之各樓層塔位數目及使用收益範圍。嗣共有人邱紹欽於95年2月22日訴請分割系爭寶塔，迄至102年6月25日，系爭寶塔始經本院以100年度上更㈠字第7號判決分割共有物確定(於102年10月17日確定)【本院100年度上更㈠字第7號確定判決，將系爭寶塔地下1樓1519.62平方公尺、3樓1355.95平方公尺、4樓1372.88平方公尺分割予喜願公司(3%)、陳威廷、陳光燦、陳貞吟(各12%)取得；5樓1070.92平方公尺、7樓1313.32平方公尺分割予邱紹欽、劉淑滿(共21%)取得；地下2樓1540.01平方公尺、2樓1377.59平方公尺、5樓291.54平方公尺、6樓1304.55平方公尺分割予有龍公司（40%）取得。嗣喜願公司於105年2月4日，陳威廷、陳光燦、陳貞吟於105年1月8日將渠等分得之上開特定位置轉讓予彥通投資有限公司

（下稱彥通公司）；彥通公司再於106年6月7日將上開受讓取得之喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟經法院判決分割取得之特定位置(即地下1樓、3樓、4樓)轉讓予有龍公司；邱紹欽、劉淑滿則於102年8月8日將渠等經法院判決分割取得之特定位置(即5樓、7樓)轉讓予有龍公司】(以上㈠、㈡引用自本院110年度重上字第66號事件兩造不爭執之事實)。

㈢有龍公司已依上開㈡方式，輾轉取得附表二地上4層主棟C甲、地上5層主棟C乙部分所有權。

㈣系爭寶塔於本院100年度上更㈠字第7號分割共有物事件判決確定之前、後占有使用情形如附表二所示。

㈤系爭寶塔3樓D區149排11列5層、3樓D區149排10列5層、3樓D區150排19列5層、3樓D區149排13列6層、3樓D區149排12列6層，現已分別安奉盛強、盛林胡牒、林敏雄、廖鵬達、廖王鳳芸(盛強、盛林胡牒為盛美君之父母，林敏雄為林政德之父、證人林庭旭之祖父，廖鵬達、廖王鳳芸為廖匡正之父母)。

㈥盛美君主張其請求確認永久使用權存在之附表一塔位位置，位於地上4樓孝區、愛區及地上5樓愛區，現已變更為地上4樓B區、D區及地上5樓D區，上開塔位位置分別位於附表二地上4樓主棟C甲、地上5樓主棟C乙。而依本院100年度上更一字第7號確定判決所示，附表二地上4樓主棟C甲，於分割後分歸喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟取得並保持共有，地上5樓主棟C乙部分，於分割後分歸邱紹欽、劉淑滿取得並保持共有(地上4樓指使用執照4樓，電梯標示為3樓，地上5樓為使用執照5樓，電梯標示為5樓，即電梯標示沒有4樓，)。

㈦如法院認定使用執照4樓孝、愛區、5樓愛區，即為4樓B、D區、5樓D區，則附表一所示之166個塔位，迄至本院111年5月23日準備程序終結止，均為空格，無人使用，兩造均未於其內放置紅包袋、骨灰罈或為任何標註。

㈧目前系爭寶塔地上4樓、5樓之「區」別已無忠、孝、仁、愛

之標示，而係A、B、C、D之標示。

㈨盛美君所持有補字卷第63至383頁天都福座永久使用權狀原本(補字卷第93至98頁除外)，形式上係由有龍公司製發之權狀，其正中間有近乎圓形圖案，圓形內似有一些圖案，但無法確認是否為龍形圖案。盛美君所持有補字卷第93至98頁形式上由有龍公司、喜願公司、天都金寶塔管理委員會共同製發之天都金寶塔永久使用權狀原本，並無圓形或龍形圖樣。

四、本件爭點：

㈠盛美君於本院更正主張：其夫馮棟溪與莊興發共同以木製神主牌2萬餘片，與喜願公司所有系爭寶塔1,000個塔位永久使用權互易，馮棟溪分得其中500個塔位，喜願公司乃依馮棟溪指示，交付有龍公司所製發，權狀持有人為盛美君，有樓、區別，但排、列、層均空白之「天都福座永久使用權狀」500張，是否可採？

㈡盛美君所持有補字卷第63至383頁共321張永久使用權狀原本，是否為真正？

㈢若為真正，盛美君是否已選定塔位位置如「天都金寶塔塔位位置保留確認單」所示之塔位共322個？

㈣盛美君依民法第825條共有人之擔保責任，及類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃規定，請求確認盛美君就附表一166個塔位有永久使用權存在，是否有據？

㈤盛美君依不當得利之法律關係，請求有龍公司返還60,000元及自109年6月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，是否有理由？

㈥有龍公司抗辯：盛美君就附表一所示塔位之永久使用權債權已罹於15年消滅時效，故盛美君提起本訴，無即受確認判決之法律上利益，是否可採？

五、得心證之理由：

㈠莊興發以木製神主牌2萬餘個與喜願公司互易取得系爭寶塔塔位1,000個，盛美君分得其中500個塔位：

1.依證人即喜願公司負責人陳建助於本院證稱：我先前經營喜

願公司，目前已停業。約86至88年間，我有請人做木製牌位，是叫「莊勝發」的人，我叫他「阿發」，正確姓名不記得，他住臺南市。我用塔位和他互易木製神主牌，用上千個塔位，換2萬個神主牌。我都是跟莊先生一人接洽，莊先生財力沒那麼大，他應該有跟別人交易。我有交永久使用權狀給莊先生，交幾張忘記了。最先的權狀沒有寫樓、區、排、列、層，等到裝潢好了，就拿權狀來換，換的時候就有寫樓、區、排、列、層。我向有龍公司申請，他就要製發權狀，交給莊先生的權狀，大部分是有龍公司發的，有部分是喜願公司發的。莊先生是做高級仿古董家具，在上海等語（見本院卷二第286至297頁）；核與證人即盛美君之夫馮棟溪於原審證稱：我81年到上海蓋房子，100年退休回臺灣，我在上海期間因為蓋房子認識臺南人莊興發，他帶我去紫檀木工廠，我覺得紫檀木不錯，就跟他合作紫檀木工廠，莊興發資金有困難，我就幫助他，主要是做紫檀木家具。莊興發跟我說，臺南有個陳建助正在蓋納骨塔，想要以紫檀木做神明廳兩旁的牌位，想要我們提供，但是沒有錢，跟莊興發說要以塔位交換，我們就答應了。我是在84年認識莊興發，陳建助找我們合作應該是在86年以後，陳建助是跟莊興發談的，莊興發有徵得我同意。紫檀木工廠的資金都是我在負責，但對外簽約、洽談都是莊興發處理。莊興發跟我說，我們用2萬多個神主牌換1,000個塔位。過兩三年後，我太太盛美君說塔位那邊有人打電話說要繳管理費，我問莊興發，莊興發說可以用塔位抵管理費，我太太就去天都辦理，辦完後有拿新的使用權狀。原本的使用權狀樓有寫，幾排幾號沒寫，換完後有清楚寫幾排幾號，換完後變300多個，100多個作為管理費。一開始我跟莊興發是取得1,000個，我們一人一半500個等情相符（見原審卷一第184至186頁）；亦與證人即馮棟溪之友人蔡炳炎於原審證稱：我在上海做生意認識馮棟溪，認識2、30年，有聽馮棟溪提過莊興發，好像是他的合夥人，在上海應該有見過面，但不熟，莊興發是做高檔

木材，例如沈香、檀木的生意等語吻合（見原審卷一第192、194頁）。再由證人陳建助對「莊勝發」、「阿發」之描述，是交付木製神主牌之臺南人，與證人馮棟溪對莊興發之描述，是從事紫檀木家具業之臺南人，及證人蔡炳炎對莊興發之描述，是從事高檔木材業之人，均是從事與木材相關之臺南人，三者所述特徵相當以察；足見確有莊興發此人，且陳建助所稱之「莊勝發」、「阿發」，即係馮棟溪所稱之莊興發。是提供木製神主牌與喜願公司互易塔位之人為莊興發，應可認定。盛美君主張其夫馮棟溪與莊興發共同提供2萬餘個木製神主牌與喜願公司互易1,000個塔位，馮棟溪因而以盛美君名義分得500個塔位等語，堪可採信。

2. 盛美君雖未提供莊興發之年籍資料以供本院調查；然據證人馮棟溪證稱：我回臺的10年，都沒有莊興發的消息，聽說他到安徽，但是聯絡不上，莊興發大概快70歲等語（見原審卷一第191頁），核與事理並無重大違背。是盛美君雖無法提出莊興發之證詞，作為自己有利之證明。惟盛美君只需證明使用權狀為真正，即可主張權利，似無就取得之原因事實加以捏造之必要。是本件自不得因法院未調查莊興發之證詞，即認盛美君之主張均不可採，併此說明。

㈡盛美君以498張使用權狀向喜願公司辦理管理費折抵及選位登記後，喜願公司已交付特定位置之使用權狀325張予盛美君：

1. 盛美君主張其持有系爭寶塔使用權狀之歷程為：盛美君自莊興發處分得500張權狀，當時其上僅記載樓、區，排、列、層為空白；嗣其於91年間贈與2張使用權狀予廖匡正，餘498張使用權狀；後喜願公司於94年9月間通知盛美君辦理管理費折抵及選位登記，盛美君乃以塔位折抵管理費後，選定325個塔位，喜願公司並交付325個塔位永久使用權狀予盛美君（見本院卷三第16至18頁）。

2. 有龍公司雖否認上情；然依喜願公司前員工謝宜君於94年9月12日出具之收據，其上確已記載：「所有人盛美君持有天

都禪寺塔位權狀共計498張，今為辦理管理費用折抵及選位登記等事項，全部繳交貴寺辦理轉換新權狀，貴寺確實經收無誤，惟恐口無憑，特立此書為證。經收人：天都禪寺，代表人：謝宜君，94年9月12日」，且收據上載有498張權狀之號碼（見補字卷第59頁），足認盛美君主張其先前持有500張使用權狀，嗣將其中2張贈與廖匡正（見本院卷三第19至22頁），遂以剩餘之498張權狀向喜願公司辦理管理費折抵及選位登記等情，堪信為真實。

3. 又依證人即喜願公司前員工謝宜君於原審證稱：我於92年進入喜願公司任職，7年前離職，工作內容是審核塔位位置，有看過補字卷第59頁的收據，上面有我的簽名，我代表喜願公司收了498張權狀，因權狀數量很多，陳建助就指示我用收據方式代表收取權狀。這張收據寫辦理管理費折抵及選位，有可能部分權狀當管理費折抵，部分權狀做選位，看當下他們跟陳建助的協議為何等語（見原審卷一第225至229頁），審諸證人謝宜君已自喜願公司離職多年，與兩造無何利害關係，應無偏頗之虞，其證詞允屬客觀可信。是上開收據及所載內容均為真正，足可採信。從而，盛美君主張其已於94年9月間，以498張使用權狀向喜願公司辦理管理費折抵及選位登記完畢，洵堪認定。

4. 而證人謝宜君於94年9月12日所出具之收據，固未記載盛美君所換發之權狀張數；惟由盛美君現持有之權狀總數為321張（見補字卷第63至383頁），加上盛美君贈與林政德（即證人林庭旭之父）3樓愛區150排18列5層、3樓愛區150排19列5層塔位，權狀號碼(89)天字第A0000000號、（89）天字第A0000000號永久使用權狀2張（見本院卷三第171、175頁），林政德乃為其先父林敏雄辦理進塔，並換發權狀號碼(104)都字第B0000000號、（104）都字第B0000000號永久使用權狀2張，塔位位置同上不變，有上開權狀2張附卷可證（見本院卷三第23至25頁，其中1張權狀係備供林政德之母使用）。再由盛美君於100年2月20日為先父盛強辦理進塔，

並提出3樓愛區149排11列5層，權狀號碼(89)天字第A0000000號永久使用權狀1張，以供辦理，有上開權狀可參（見本院卷三第27至28頁）。盛美君另於109年6月22日為先母盛林胡牒辦理進塔，並交付3樓愛區149排10列5層，權狀號碼(89)天字第A0000000號永久使用權狀1張，經有龍公司收取重新製發交付3樓D區149排10列5層，權狀號碼福座字第FT003505號(000-00000000)永久使用權狀1張（見補字卷第394頁、本院卷三第29至30頁）。依此計算，盛美君於94年9月間向喜願公司換發特定位置之權狀應為325張【計算式：321張（目前持有）+2張（贈與林政德）+2張（供盛強、盛林胡牒入塔）＝325張】。

5.至盛美君提出之「天都金寶塔塔位位置保留確認單」（見補字卷第61頁），因無從得知製作者為何人，且其上所載選位位置為322個，與上述325個塔位有異。是該確認單尚難為盛美君已選位及數量之證明，不足採為本件證據。

㈢盛美君所持有補字卷第63至383頁共321張永久使用權狀原本，均為真正：

1.觀諸有龍公司103年8月13日有龍字第1030017號函檢附之「新都金寶塔永久使用權狀各版本用狀明細表」，其第一欄記載權狀號碼A0000000-A0000000，用狀期間85年2月20日至90年2月21日，權狀發行人李武長等7人，權狀用印有龍公司，有臺南市政府民政局110年12月14日南市民生字第1101500363號函暨檢送之上開有龍公司函在卷可參（見本院卷二第231至260頁）。對照盛美君持有之321張權狀（補字卷第93至98頁除外），其製發期間均在88至89年間，權狀號碼在A0000000至A0000000、A0000000至A0000000之間，權狀發行人為有龍公司，有龍公司之下列出董事長李武長等7人，有該321張權狀及盛美君提出之歷次權狀整理表在卷可考（見附表三，本院卷三第169至175頁），二者相符。堪認盛美君持有之321張權狀，應係真實。

2.又盛美君持有之321張權狀，其中補字卷第93至98頁之權狀

共6張，其製發期間均為94年9月20日，權狀號碼（94）天字第B0000000至B0000000，權狀發行人為有龍公司、喜願公司、天都金寶塔管理委員會，公司之下列出董事長白萬春、陳建助、釋常禪，雖與「新都金寶塔永久使用權狀各版本用狀明細表」所列稍有不符（見本院卷二第247頁）。惟查，上開6張權狀格式與各版本用狀明細表第4欄格式相仿（見本院卷二第252頁）；且據證人謝宜君於原審證稱：「（問：提示補字卷第93至98頁，有6張不一樣的權狀？）如果權狀破損不堪，可以換新的權狀，如果權狀完好，可以直接選位，同樣那張權狀返還持有人，如果拿來的權狀不堪使用，我們會換發新的權狀，以當下的序號做換發，辦理選位到發還權狀，最長一週」等語（見原審卷一第229頁），可認上開6張權狀非無可能係破損而按換發當時之序號重新製發之權狀。再者，上開6張權狀製發日期94年9月20日，復與收據所載盛美君換發特定位置權狀之94年9月12日接近，益徵該6張權狀可信為真實。

3. 次依證人蔡炳炎於原審證稱：馮棟溪岳母盛林胡牒入塔的事是我處理的，109年4月間，馮棟溪告訴我，他岳母盛林胡牒過世，他在天都有塔位，叫我去諮詢入塔事宜，同時寄給我權狀正本，即補字卷第394頁權狀號碼（89）天字第A0000000號，3樓愛區149排10列5層塔位；我去天都金寶塔諮詢，他們有影印權狀，過兩三天他們打電話請我過去，櫃檯給我一張紙，叫我準備這些才能入塔，天都的意思是塔位有行情價格，有定價，但我們是舊的權狀，所以就做優惠等於4折等語（見原審卷一第191至194頁），並提出手寫明細為證（見原審卷一第149頁）；核與證人即有龍公司陵管部經理鄭可健於本院證述：我自105年任職於有龍公司迄今，盛林胡牒入塔是蔡炳炎和我接洽的，蔡炳炎帶來的權狀，用公司系統查不到資料，蔡炳炎說盛美君的親人已經有在另一個位置上，希望兩人放在隔壁，公司就用優惠專案讓他購買這個位置，辦新的權狀。原審卷一第149頁手寫明細是我交給蔡炳

炎的，我將蔡炳炎舊的權狀收回作廢，換發新的權狀給他。盛林胡牒的塔位正常價格是11萬元，依照價目表4、5、6層都是11萬元，盛林胡牒的塔位只跟盛美君收取44,000元等語一致（見本院卷二第342至347頁），均堪信實。審諸有龍公司既同意不按定價11萬元，而准依優惠價格即定價之4折44,000元出售塔位予盛美君，益徵該張權狀確屬真正（只是係原共有人喜願公司所賣出者，故同意以優惠價格再次出售），否則有龍公司逕予拒絕入塔或要求按定價購買即可，何需同意按定價4折出售。依此，更可推知盛美君所持有之325張權狀均為真正。

4.實則，由盛美君於91年間贈與廖匡正權狀2張，廖匡正於91年3月29日、95年12月4日分別持供父母廖鵬達、廖王鳳云入塔，及盛美君於104年間贈與林政德權狀2張，林政德業以其中1張供父親林敏雄入塔，另1張已換發為104年之權狀，備供母親使用，暨盛美君於100年2月20日持權狀1張供父親盛強入塔，於109年6月22日持權狀1張供母親盛林胡牒入塔，有上開權狀附卷可憑（見本院卷三第19至30頁），目前上開先人之骨灰均在系爭寶塔，並經有龍公司重新編定號碼（見本院卷三第31至41頁。更徵盛美君所持有之325張權狀，均為真正。

5.而盛美君目前持有之321張權狀，其上塔位位置固皆記載為3樓「孝」、「愛」區及5樓「孝」、「愛」區；然因系爭寶塔目前之編排並無忠、孝、仁、愛之區名，而係A、B、C、D之區名，為兩造所不爭（見本院卷三第394頁）；且本院另件110年度重上字第66號事件勘驗現場時，證人即有龍公司員工呂瑋晟亦證稱：現在的A、B、C、D區，就是舊的忠、孝、仁、愛區等語（見本院卷三第181頁），益證盛美君所持有321張權狀上所載之孝、愛區均已變更為B、D區，二者具有同一性。有龍公司否認權狀上之孝、愛區，即為系爭寶塔之B、D區，自非可採。

6.本院固對盛美君持有之321張權狀進行勘驗，其結果為補字

卷第93至98頁之權狀，並無圓形或龍形圖樣，其餘權狀正中間有近乎圓形圖案（見本院卷三第394至395頁、本院卷二第294至295、350頁）。然據證人陳建助於本院證稱：只有第一批有龍公司製發的權狀，才有浮水印圖樣，其他的權狀沒有等語（見本院卷二第293頁），而盛美君所持有之321張權狀，是否為第一批有龍公司製發之權狀，實有未明。是本件尚無從以權狀上有無浮水印圖樣判斷其真偽，併此說明。

㈣盛美君所持有94年9月間換發後之使用權狀，已有樓、區、排、列、層之記載，堪認盛美君已選定塔位特定位置，且已占有塔位：

1.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，甚至作為投資標的，待價出售，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。

2.盛美君於94年9月間換發之權狀為325張，已如前述，因其上均有樓、區、排、列、層之記載，堪認盛美君已選位完畢，喜願公司並已交付該325個塔位之永久使用權狀。是依前揭說明，應認喜願公司已將325個特定位置塔位交付予盛美君占有。

3.有龍公司雖抗辯：喜願公司迄未實際交付系爭塔位予盛美君，盛美君亦未實際占有使用系爭塔位云云（見本院卷三第184頁）。惟查，盛美君既已選定塔位位置，且持有特定位置之永久使用權狀，該權狀即表徵盛美君得隨時使用或出售塔位，堪認喜願公司業已交付塔位予盛美君占有，喜願公司不得再擅自利用。是有龍公司上開抗辯，不足憑採。

4.有龍公司再抗辯：塔位永久使用權買賣契約僅屬使用權移轉之債權債務關係，在未有任何公示表徵之情形下，基於債權相對性之原理，盛美君自無從以輾轉自喜願公司、莊興發、馮棟溪處受讓之債權關係，對事後取得系爭寶塔建物4、5樓所有權之有龍公司主張權利云云。然查，喜願公司與有龍公司皆為系爭寶塔之原共有人，渠等在分割共有物判決確定前並定有共有物分管契約，各自就分管位置自行出售塔位，此為兩造所不爭（見本院卷三第393頁）。是有龍公司對於喜願公司於分割共有物判決確定前已陸續出售塔位，知之甚明；兼以有龍公司係以經營管理者身分為盛美君換發特定塔位位置之權狀，足徵有龍公司對於上開325個塔位已經盛美君占有一事，自是瞭解且同意。又倘有龍公司與系爭寶塔原無任何關聯，係自他人處受讓系爭寶塔之經營，則其居於善意第三人之地位，或得主張其僅能信賴外觀公示之占有狀態。然本件有龍公司自始至終均為系爭寶塔之經營者，對於系爭寶塔塔位之持有及出售情形顯然知悉，且建置有電腦系統加以管理，是有龍公司非可與一般善意第三人同視，其無庸依賴外觀占有之公示表徵即可判斷塔位之占有情形。故以有龍公司始終為系爭寶塔之經營者地位與盛美君係自原共有人輾轉取得塔位之一般消費者地位，兩相權衡，有龍公司顯具有經營者優勢，此時應認盛美君較有受保護之必要。從而，有龍公司既自始即知悉盛美君持有上開325個特定位置塔位權狀，而取得占有，自仍應受該占有之拘束。有龍公司上開抗辯，要無可採。

5.至盛美君持有之325個塔位，除已使用4個外，其餘321個塔位中如附表一所示之166個塔位固均為空格，為兩造所不爭（見本院卷三第394頁），然此關係盛美君個人理財方式，兼以盛美君自94年9月間取得喜願公司交付之換發權狀後，喜願公司與有龍公司迭生訴訟糾紛，甚至盛美君持換發後權狀欲供母親盛林胡牒入塔，仍遭要求需繳納專案價金及管理費始得使用，盛美君因而無法自由管理處分上開塔位，以致

迄今均為空格。是本件尚不得以盛美君目前持有之附表一所示166個塔位均為空格，即執為盛美君未占有塔位之證據評價。

㈤盛美君已選定塔位特定位置，及取得該特定位置之永久使用權狀，而占有該塔位，取得承租人地位，得類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃規定，對於塔位所在建物之受讓人有龍公司，主張租賃權繼續存在：

1.盛美君已選定塔位特定位置，且已取得喜願公司所交付特定位置之永久使用權狀，而取得塔位之占有，業如前述，則依前揭說明，盛美君就出租人喜願公司及塔位所在之系爭寶塔建物，已居於承租人、寄託人之地位。

2.又盛美君於94年9月間取得325個塔位之占有後，系爭寶塔經共有人邱紹欽於95年2月22日訴請分割共有物，迄至102年6月25日，系爭寶塔經本院以100年度上更㈠字第7號判決分割共有物確定。上開確定判決，將系爭寶塔C甲部分樓地板面積4248.45平方公尺，即地下1樓1519.62平方公尺、3樓1355.95平方公尺、4樓1372.88平方公尺分割予喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟共有取得；C乙部分樓地板面積2384.24平方公尺，即5樓1070.92平方公尺、7樓1313.32平方公尺分割予邱紹欽、劉淑滿共有取得；C丙部分樓地板面積4513.69平方公尺，即地下2樓1540.01平方公尺、2樓1377.59平方公尺、5樓291.54平方公尺、6樓1304.55平方公尺分割予有龍公司，有上開確定判決在卷可憑（見原審卷一第259至294頁）。而盛美君持有之325個塔位係位於C甲、C乙內，C甲、C乙分割後歸喜願公司、邱紹欽等人取得，為其所是認（見本院卷三第394頁）。茲喜願公司既已於105年2月4日，陳威廷、陳光燦、陳貞吟已於105年1月8日將渠等分得之特定位置即C甲部分轉讓予彥通公司，彥通公司再於106年6月7日將C甲部分之建物所有權轉讓予有龍公司；邱紹欽、劉淑滿於102年8月8日將C乙部分建物所有權轉讓予有龍公司，為兩造所不爭（見本院卷三第394頁），足見有龍公司已輾轉取得

系爭寶塔C甲、C乙部分之建物所有權。從而，盛美君所持有325個塔位所在之建物，目前均為有龍公司所有，堪予認定（按系爭寶塔之建物所有權，含土地所有權，目前全部為有龍公司所有，有土地建物查詢資料附卷可查，見本院卷一第135至305、307至451頁，附此說明）。

3. 而盛美君所占有之325個塔位，就出租人喜願公司及該塔位所在之系爭寶塔建物，具有承租人、寄託人之地位，已如前述；而原出租人喜願公司與有龍公司就系爭寶塔建物為分割結果，盛美君所持續占有之上開塔位，既已輾轉由有龍公司取得，堪認上開情形，與出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人之情形相類似，基於「相類似案件，應為相同處理」之法理，盛美君對於受讓系爭寶塔建物所有權之有龍公司，自得主張塔位之租賃權繼續存在。是盛美君類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃規定，主張其持有325個塔位之租賃權對於繼受該部分建物之有龍公司繼續存在，誠屬可採。依此，盛美君請求確認其持有325個塔位中如附表一所示之166個塔位，對有龍公司有永久使用權存在，核屬有據。

4. 有龍公司雖抗辯：民法第825條乃在規範各共有人間就他共有人分割所得之物所應負之擔保責任，盛美君並非系爭寶塔之共有人，自無該條之適用，縱該條適用於有龍公司與其他共有人間之共有物分割行為，其效果亦是其他共有人應按其應有部分就有龍公司因分割所得之物，負與出賣人同一之擔保責任云云（見本院卷三第183頁）。惟查，各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任；民法第825條第1項定有明文。依該條規定，可知共有物分割之效力，係採移轉主義，即共有物之分割，係共有人各自以其應有部分相互移轉而取得單獨所有權，其效力自分割完畢時發生，不溯及既往，即其效力係自分割時向將來發生，是共有人於分割前已出租共有物予他人者，其租賃契約於共有物分割後，依民法第425條規定，對各共有人

仍繼續存在。本件雖無法直接適用民法第825條之規定，然依據該條闡釋共有物分割採移轉主義之法理及民法第425條規定，仍應認盛美君就其持有325個塔位之租賃權效力及於有龍公司。有龍公司上開抗辯，尚難憑採。

㈥盛美君已取得系爭塔位之占有，自無罹於15年消滅時效可言：

查盛美君所持有94年9月間換發後之使用權狀，其上已有樓、區、排、列、層之記載，顯示盛美君已選定塔位特定位置，且已占有塔位；是盛美君自94年9月起即得自由使用處分系爭塔位，堪認其業已行使塔位之永久使用權。有龍公司辯稱：盛美君就附表一所示塔位之永久使用權債權，已罹於15年消滅時效，本件無即受確認判決之法律上利益云云，為無足取。

㈦盛美君依不當得利之法律關係，請求有龍公司返還60,000元，及自109年11月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由：

1.查盛美君於辦理先母盛林胡牒入塔時，共交付塔位價金44,000元、管理費用15,000元及換狀費1,000元，合計60,000元予有龍公司之情，為兩造所不爭（見本院卷三第186頁），並有南都福座塔位使用權買賣契約書及匯款申請書附卷可憑（見補字卷第385至393頁），堪信屬實。

2.然盛美君於94年9月間以498張舊權狀換發325張權狀時，已取得325個塔位之永久使用權，有龍公司負有容忍盛美君得隨時使用之義務，已如前述；是有龍公司要求盛美君重新購買權狀所載同一位置之塔位，並向盛美君收取塔位買賣價金44,000元，自無法律上之原因。又盛美君係以498張舊權狀折抵管理費後，換發325張權狀，足見盛美君已繳納管理費完畢，有龍公司要求盛美君再繳納管理費15,000元，實乏依據。再者，盛美君持換發後權狀本即得要求入塔使用，並無更換權狀之義務，顯然換發為有龍公司所製發之權狀，僅係有龍公司為管理權狀需要所為之措施，盛美君並無繳納換狀

費用1,000元之義務。是有龍公司受領盛美君繳納之塔位價金44,000元、管理費用15,000元及換狀費1,000元，合計60,000元，均無法律上之原因而受利益，致盛美君受有損害。從而，盛美君依不當得利法律關係，請求有龍公司返還上開金額本息，為有理由，應予准許。

3. 次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第2項定有明文。本件盛美君對於有龍公司之不當得利返還請求權，係屬給付未有確定期限之金錢債權。是盛美君就前開不當得利60,000元部分，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，請求自起訴狀繕本送達翌日即109年11月5日（見原審卷一第23頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法有據，應予准許；其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，盛美君請求確認其就附表一所示之塔位共166個，有永久使用權存在，並依不當得利之法律關係，請求有龍公司返還60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年11月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均屬正當，應予准許，其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原審就前開應准許部分，判決駁回盛美君之請求，尚有未洽，盛美君上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2、3項所示。至上開不應准許部分（即自109年6月10日起至109年11月4日止，按週年利率百分之5計算之利息部分），原審為盛美君敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合；盛美君上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本判決第3項所命給付部分，未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　28　　日

民事第四庭　　審判長法　官　張世展

法　官　洪挺梧

法　官　黃佩韻

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1 第1 項但書或第2 項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　黃玉秀

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：

編號	塔位使用權狀位置數量								
	發狀人	發狀日期	權狀號碼	樓別	區域	排	列	層	數量
1	有龍公司	88年8月26日	㈱天字A0000000~A0000000、A0000000~A0000000	3（使用執照4樓）	孝（已變更為B區）	10	6	1~9	9
2			㈱天字A0000000~A0000000				8	1~9	9
3			㈱天字A0000000~A0000000			196	3	1~9	9
4			㈱天字A0000000~A0000000				4	1~3	3
5	有龍公司、喜願公司、天都金寶塔管理委員會	94年9月20日	㈭天字B0000000~B0000000				4	4~9	6
6	有龍公司	89年8月8日	㈱天字A0000000~A0000000	3（使用執照4樓）	愛（已變更為D區）	116	1	1~6,8~9	8
7			㈱天字A0000000~A0000000				2	1~6,8~9	8
8			㈱天字A0000000~A0000000			119	1	1~4,6,9	6
9			㈱天字A0000000~A0000000				2	1~4,6,9	6
10			㈱天字A0000000~A0000000、A0000000~A0000000			149	10	1~4,6~9	8

（續上頁）

11			㈱天字A0000000~A0000000、A0000000~A0000000				11	1~4,6~9	8
12			㈱天字A0000000~A0000000				12	1~5,7~9	8
13			㈱天字A0000000~A0000000				13	1~5,7~9	8
14			㈱天字A0000000~A0000000			150	14	7~9	3
15			㈱天字A0000000~A0000000				15	7~9	3
16			㈱天字A0000000~A0000000				16	1~4,6~9	8
17			㈱天字A0000000~A0000000、A0000000、A0000000~A0000000				17	1~4,6~9	8
18			㈱天字A0000000~A0000000				18	6~8	3
19			㈱天字A0000000~A0000000				19	6~8	3
20			㈱天字A0000000~A0000000			151	3	4,6~8	4
21			㈱天字A0000000~A0000000				4	4,6~8	4
22			㈱天字A0000000~A0000000	5（使用執照5樓）	愛（已變更為D區）	179	3	1~9	9
23			㈱天字A0000000~A0000000				4	1~9	9
24			㈱天字A0000000~A0000000			183	1	1~7	7
25			㈱天字A0000000~A0000000				2	1~7	7
26			㈱天字A000000				5	4	1

27			㈱天字A0000000				6	4	1
共166個塔位									

附表二（所載樓層均指使用執照之樓層）：

樓層	分割前	分割後
地下二層	停車場，部分設置塔位，由有龍公司、喜願公司占有使用	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ②C丙部分分歸有龍公司
地下一層	部分為停車場，部分空間未使用為法定防空避難室、電氣等公共設施	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ②C甲部分分歸喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟取得，保持共有
地上一層	主棟設置祭拜廳，副棟設接待區，由有龍公司、喜願公司占有使用	A、B部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有
地上二層	主棟設置塔位區，由有龍公司占有使用；副棟設置辦公室，由有龍公司、喜願公司使用	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ②C丙部分分歸有龍公司
地上三層	主棟未裝設塔位區，無人占用；副棟設置辦公室，由有龍公司使用	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有

		②C甲部分分歸喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟取得，保持共有
地上四層（即使用執照四樓）（電梯、權狀均標示為三樓）	主棟設置塔位區，由有龍公司使用40%、喜願公司使用60%；副棟設置塔位區，由喜願公司占有使用	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ②C甲部分分歸喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟取得，保持共有
地上五層	主棟設置塔位區，由有龍公司、喜願公司使用；副棟設置塔位區，由喜願公司占有使用	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ②C乙部分分歸邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ③C丙部分分歸有龍公司
地上六層	主棟為天主教區，由有龍公司使用40%、喜願公司使用60%	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ②C丙部分分歸有龍公司
地上七層	空房，無人使用	①A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有 ②C乙部分分歸邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有
頂樓增建	屋頂突出物設置佛堂、禪房，由有龍公司、喜願公司使用；喜願公司另建	A部分分歸有龍公司、喜願公司、陳威廷、陳光燦、陳貞吟、邱紹欽、劉淑滿取得，保持共有

（續上頁）

	有未保存登記建物，供會議室使用	