

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第6443號

原告 張庭瑜  
被告 基隆金寶塔建設開發股份有限公司

法定代理人 吳萬得  
訴訟代理人 曹惠雯

指定送達址：臺北市○○區○○○路0段0  
0號0樓

上列當事人間請求購買塔位過戶等事件，經臺灣基隆地方法院裁定移轉管轄而來（113年度基簡調字第91號），本院於民國113年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附表1編號1所示之塔位交予原告基隆金寶塔永久使用權狀（即過戶），及應於如附表2所示塔位之基隆金寶塔永久使用權狀上履行蓋用永久管理費繳納認證章之證明。
- 二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣3,310元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔新臺幣2,218元，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣201,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，此民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。查本件原告起訴時，其訴之聲明為：被告應過戶永久使用權狀養恩樓第9層塔位和養恩C07西1108共2個金寶塔塔位、完成養恩樓第9層3個塔位和養恩C07西1108共4個塔位管理費之繳納、退還原告4個塔位7

01 5折折扣新臺幣（下同）100,000元、退還溢繳管理費54,000  
02 元，以及願供擔保，請准宣告假執行。最後變更訴之聲明  
03 為：被告應將如附表1所示之塔位過戶。被告應履行將如附  
04 表2所示塔位蓋用永久管理費繳納證明。被告應返還原告10  
05 0,000元（並陳明：其餘聲明，則不再請求）。核屬縮減應  
06 受判決事項之聲明，依法自應准許。

## 07 貳、實體事項

### 08 一、原告起訴主張：

09 (一)原告因家裡要辦喪事，曾於民國109年2月7日向被告之代銷商  
10 即訴外人恩德國際禮儀公司（下稱：恩德公司）之執行長，訴  
11 外人楊鈞鈞購買塔位。原本只要購買1塔位，因楊鈞鈞表示：  
12 恩德公司為被告合法代銷公司，只要1次購買4個塔位可享有塔  
13 位最高75折的折扣價（管理費無折扣），原告若購買4個塔位，  
14 原價為1個塔位價100,000元和塔位管理費27,000元，購買4個  
15 塔位含管理費，原總價為508,000元，經折扣後之總價，則為4  
16 08,000元（計算式： $100,000 \times 4 \times 0.75 + 27,000 \times 4 = 40$   
17  $8,000$ ）。被告當場服務人員亦表示：與代銷商購買折扣較高。  
18 但楊鈞鈞強調原告需先給付原價總額，待交易完成後，會退款  
19 折扣後差價100,000元予原告。故原告同上一日在被告基隆金寶  
20 塔公司當場支付現金60,000元為4個塔位（含管理費）訂金，並  
21 於當日再至合作金庫銀行臨櫃匯尾款448,000元予楊鈞鈞所指  
22 定帳戶，總價共支付508,000元。亦即，原告於109年2月7日，  
23 以75折優惠向被告即代銷業者購買「標價均為100,000元」之  
24 基隆金寶塔塔位4個（實價為1個塔位75,000元），加計每塔位  
25 27,000元管理費，原告應付買賣價金總計408,000元（計算  
26 式： $100,000 \text{元} \times 4 \times 0.75 + 27,000 \text{元} \times 4 = 408,000 \text{元}$ ）；惟被告  
27 表示「折讓優惠」係採「事後退款」方式為之，故原告乃先按  
28 塔位之表訂價格，以現金或匯款方式給付被告508,000元（計  
29 算式： $100,000 \text{元} \times 4 \text{個} + 27,000 \text{元} \times 4 \text{個} = 508,000 \text{元}$ ）。

30 (二)原告另因代表被告銷售人員楊鈞鈞之來電推銷養恩C07西1108  
31 第5個塔位，向原告稱：塔位原價15萬元，但其願以8折120,00

01 0元加管理費27,000元即總額147,000元之價格賣予原告，故又  
02 於109年3月11日，以8折優惠向代銷業者訴外人楊鈞鈞購買被  
03 告「標價150,000元」之基隆金寶塔塔位1個（亦即買賣實價12  
04 0,000元），加計每1塔位27,000元管理費，原告乃以網路轉帳  
05 30,000元、109年3月16日在合作金庫銀行臨櫃匯117,000元，  
06 總價支付147,000元予楊鈞鈞，用以購買被告養恩C07西1108第  
07 5個塔位（計算式： $150,000\text{元} \times 0.8 + 27,000\text{元} = 147,000$   
08 元）。

09 (三)然原告付訖買賣價金以後，109年2月7日截至109年8月18日為  
10 止，楊鈞鈞僅只有交付3個塔位與1個永久管理費之權利證明  
11 （亦即：養恩C07東1209、東1009和北0809共3個塔位和養恩C0  
12 7北0809的1個管理費之權利證明），並於109年10月25日約1點  
13 20分時，來電稱：剩餘2個塔位（未交付的養恩C07南0809和養  
14 恩C07西1108的2個塔位）管理費尚難覈實，原告若有過戶急  
15 需，可再次重覆匯款未交付的2個塔位管理費54,000元到被告  
16 金寶塔公司會計人員的個人帳戶，即：訴外人郭鎡曠之華南銀  
17 行指定帳戶，待會計人員收到款項對帳後，就可以移轉交付未  
18 過戶2個塔位。再待被告後續查明後，就可以退還這次溢繳管  
19 理費匯款予原告。原告又於109年10月25日，匯款54,000元至  
20 被告指定之訴外人郭鎡曠之金融帳戶。但原告於109年10月25  
21 日，以網路轉帳30,000元和24,000元後，又多次親至訴外人恩  
22 德公司，因被告嗣後仍未給付剩餘2個塔位與4個管理費之權利  
23 證明，屢經原告催討無果，是除業獲交付之3個塔位與1個管理  
24 費權利證明以外，原告就未履行之剩餘2個塔位與4個管理費請  
25 求被告過戶、開立證明及返還。

26 (四)嗣後，111年6月間被告公司電話通知原告養恩C07南0809需儘  
27 快過戶，因楊鈞鈞在服刑中無法處理，再加上被告公司給予過  
28 戶期限將至，原告需要塔位，只能又於111年7月6日再次前往  
29 銀行ATM提領現金與弟弟親至被告公司過戶養恩C07南0809永久  
30 使用權狀及管理費。據上，原告應可主張被告需依楊鈞鈞代理  
31 其與原告之議價、收款等行為，完成後續養恩樓第9層1個塔位

01 和已經選定之養恩C07西1108共2個塔位之移轉過戶、完成養恩  
02 樓第9層3個塔位和養恩C07西1108共4個管理費繳納證明及退還  
03 後面溢繳管理費54,000元和退還4個塔位75折的折扣100,000  
04 元。

05 (五)並聲明：

- 06 1.被告應將如附表1所示之1個塔位過戶予原告。
- 07 2.被告應履行將如附表2所示3個塔位蓋用永久管理費繳納證明。
- 08 3.被告應返還原告100,000元溢繳費用。
- 09 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告抗辯：

11 (一)被告之代銷商是恩德企業社，並非恩德公司。原告所欲購買之  
12 塔位，被告已依照契約之約定完成部分已繳交系爭款項之塔位  
13 之過戶手續，包括：東1209、東1009、北0809、南0809等4塔  
14 位，均於被告確認收到相應系爭款項查收確認後，即交付相關  
15 的永久使用權狀及管理費繳納證明。然原告主張之第5個塔位  
16 (即西1108)未能完成過戶，主要原因在於原告並未完成對該  
17 塔位之全部系爭款項支付，原告匯款予楊鈞鈞與被告無關。依  
18 據買賣契約書第12條第1項之規定，被告僅於原告依約全額付  
19 款後，才有義務交付永久使用權狀。被告有權得按民法第264  
20 條第1項規定對原告行使同時履行抗辯權，於收到原告對應之  
21 系爭款項前，拒絕過戶該塔位及交付永久使用權狀及管理費繳  
22 納證明。因此，部分塔位尚未過戶之責任不在於被告，而係因  
23 原告未完成支付義務所致。原告稱部分系爭款項係匯入楊鈞鈞  
24 指定帳戶中，惟該帳戶並非被告所持有，也非被告所指定帳  
25 戶，款項並非給付予被告，不發生清償效力，無法視為原告已  
26 履行付款義務。本件楊鈞鈞擅自要求原告將系爭款項匯入其個  
27 人帳戶，而並未轉交予被告，被告既未明示授權楊鈞鈞得以其  
28 個人名義代收系爭款項，亦未默示同意或知悉該行為，且楊鈞  
29 鈞之行為非執行職務範圍，故僅構成楊鈞鈞個人侵權行為，並  
30 不符合民法第169條所規定表見代理要件。因此，原告請求，  
31 於法無據。

01 (二)原告原係欲購買東1209、東1009、北0809、南0809、西1108總  
02 計共5個塔位，被告已於109年2月13日過戶東1209、東1009之  
03 塔位、於109年8月18日過戶北0809之塔位、於111年7月6日過  
04 戶南0809之塔位，並均已交付永久使用權狀，且另有北0809及  
05 南0809之管理費繳納之證明。雖原告於111年7月6日係以現金  
06 之方式至被告公司處所完成南0809之塔位繳款及過戶等手續，  
07 讓原告認其此乃重複繳款，故要求需再過戶第6個塔位，惟被  
08 告未收到足額之買賣價金，難認此為重複繳款，故原告認被告  
09 尚需過戶養恩樓第9層塔位及完成養恩樓第9層3個塔位之管理  
10 費繳納，並不合理。

11 (三)就被告與恩德公司職員即訴外人楊鈞鈞間，有無表見代理，被  
12 告說明如下：

13 被告與訴外人恩德公司間簽有合作契約書，對於被告所興建經  
14 營管理之基隆金寶塔骨灰(骸)、蓮位存放單位使用權，被告授  
15 權恩德公司銷售，此乃原告所知悉，惟此契約僅授權恩德公司  
16 銷售被告的商品，並未授權恩德公司之職員可直接收取買受人  
17 的系爭款項，故儘管楊鈞鈞為恩德公司之職員，並從事相關銷  
18 售活動，惟其並未獲被告之授權或同意以被告名義收取系爭款  
19 項，亦無證據顯示被告有默示或明示同意可將楊鈞鈞收取買受  
20 人給付系爭款項之行為，並無表見代理情事。今楊鈞鈞要求原  
21 告將欲購買塔位之價金及管理費匯入其個人帳戶中，此行為顯  
22 超出了其職務範圍，被告並不知悉更未默許，又被告係與恩德  
23 公司間簽訂合作契約書，而楊鈞鈞僅為恩德公司之職員，故若  
24 認為有表見代理之情事；亦僅存於被告及訴外人恩德公司，而  
25 非其所雇之職員。據此，前揭訴外人楊鈞鈞要求原告將本件爭  
26 議之相關款項匯入其個人帳戶之行為，對被告並不具備表見代  
27 理成立之要件。原告明知係與被告直接簽約，並非由楊鈞鈞代  
28 理，在未經合理查證或未獲得被告確認的情況下，將款項匯入  
29 訴外人楊鈞鈞之個人帳戶，其實應自行承擔。而依民法第169  
30 條但書的規定，若原告明知或『可得而知』行為人無代理權，  
31 則不構成表見代理。原告將系爭款項匯入與被告及代被告為銷

01 售之恩德公司無直接關聯之個人帳戶中，顯示原告未盡到合理  
02 之注意義務。

03 (四)並聲明：原告之訴駁回。以及如受不利之判決，願供擔保請准  
04 宣告免為假執行。

### 05 三、本院得心證之主要理由

06 (一)原告主張其與訴外人楊鈞鈞有洽談如附表1、2所示基隆金寶塔  
07 產品之買賣契約關係事實，業經原告提出之基隆金寶塔客戶接  
08 待資料表、基隆金寶塔產品價格表、「養恩C07北0809、養恩C  
09 07東1209、養恩C07東1009」之基隆金寶塔永久使用權狀、二  
10 聯式統一發票、訴外人楊鈞鈞之名片、原告與訴外人楊鈞鈞間  
11 之LINE對話記錄截圖及「基隆金寶塔建設開發股份有限公司買  
12 賣契約書（即殯葬設施使用契約）」（參見調閱之基隆地方法  
13 院112年度基簡字第575號卷〈下稱調卷〉第27頁、第41頁至第  
14 43頁、第45頁至第50頁、第51頁至第53頁、第55頁、第57頁至  
15 第153頁、第177至186頁），足以證明原告確有向自稱為被告  
16 之代銷商之銷售人員楊鈞鈞購買被告前揭基隆金寶塔塔位產  
17 品，並匯款至訴外人楊鈞鈞所指定帳戶內之事實。被告固已不  
18 否認原告上開舉證訴外人楊鈞鈞就被告基隆金寶塔塔位，業對  
19 外以被告之代銷商之身分，與原告為前述銷售議價、磋商及帶  
20 領原告前往被告處選擇塔位、進行簽約等及原告已為所提出之  
21 匯款單所示已為匯款之事實等情節，但否認訴外人楊鈞鈞為經  
22 被告所授權之代銷商之銷售人員，並否認其有收取原告上開匯  
23 款等節，並以前詞置辯。然查：被告並不否認其知悉訴外人楊  
24 鈞鈞對外銷售其基隆金寶塔塔位產品情事。被告並已不爭執：  
25 訴外人楊鈞鈞為被告代銷商員工、兩造已經簽約之基隆金寶塔  
26 塔位，均由訴外人楊鈞鈞帶領原告過來被告處簽約、被告簽約  
27 方式係可以現金、亦可匯款交款，但僅知原告未有以直接匯款  
28 被告公司名下帳戶方式繳款情事、依卷證觀之，原告確有匯款  
29 訴外人楊鈞鈞達前述508,000元金額等語（見本院卷第81至82  
30 頁、第166頁）無誤。

31 (二)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事

01 訴訟法第277條本文定有明文。是主張法律關係存在之當事  
02 人，須就該法律關係發生所須具備之要件事實，負舉證之責  
03 任。買賣契約雖非要式行為，除民法第166條情形外，不論言  
04 詞或書據祇須意思表示合致固即可成立。原告主張兩造間已有  
05 透過訴外人楊鈞鈞之代銷而締結成立之基隆金寶塔塔位買賣契  
06 約事實，被告並無爭執。而就兩造間仍存有未過戶、未選定塔  
07 位位置、未為永久使用權認證，但已有前述匯款予楊鈞鈞部分  
08 之爭議，雙方則各執一詞。查：被告雖提出合作契約書（見本  
09 院卷第71至77頁），抗辯：被告之代銷商為訴外人恩德國際開  
10 發企業社，並非原告提出楊鈞鈞名片（見本院卷第113頁）上  
11 載之恩德國際禮儀公司云云，但查該原告提出名片之恩德國際  
12 禮儀公司下方即載有全國基隆金寶塔、統編：00000000等字  
13 樣，而該統編恰與上開合作契約書上載之恩德國際開發企業社  
14 蓋用之專用章上統一編號相同，而訴外人恩德國際開發企業社  
15 之負責人即為楊鈞鈞之夫，業經原告陳述無誤，徵以，一般而  
16 言，出具名片之目的，在使洽商對象能夠立刻明瞭身分及權責  
17 範圍，故縱然基於商業考量，有以不同名稱或誇大職稱等方式  
18 介紹，但原告既稱：其已經和被告締約且完成買賣之磋商、交  
19 款及締約等過程、方式，與被告本件否認如附表所示之部分，  
20 均如出一轍，且均係經由楊鈞鈞以代銷商身分代表被告為之等  
21 語無誤，則原告主張楊鈞鈞就被告基隆金寶塔產品之購買與其  
22 洽商或締約之過程，外觀上已足以使人確信認其即為被告之代  
23 銷商人員，且有權代表被告為買賣相關事宜，此情應屬可信。  
24 至被告提出合作契約書第8條雖有約定代銷商之訴外人恩德國  
25 際開發企業社與買受人訂立之契約、財務、往來均與被告無涉  
26 之免責條款（見本院卷第75頁），但查姑不論該合作契約書之  
27 約定標的商品範圍僅養恩樓（5樓），似已與本件原告業已購  
28 買之被告商品或如附表所示之基隆金寶塔之塔位位置不同，被  
29 告得否以此約款，來免除事實上表現代理之責，本屬有疑。更  
30 且，該合作契約書第3條已明文此僅拘束被告與訴外人恩德國  
31 際開發企業社之間，縱然訴外人楊鈞鈞或基於其與訴外人恩德

01 國際開發企業社或其法定代理人修丕豹間之授權或雇用等其他  
02 法律關係，故向原告以被告代銷商身分，洽談本件基隆金寶塔  
03 之前述相關交易，被告僅能就其受有損害之部分，向訴外人楊  
04 鈞鈞或恩德國際開發企業社依約請求，尚無由以其與訴外人恩  
05 德國際開發企業社間之未公開相對性約定，對抗原告。原告雖  
06 舉代銷業者受殯葬設施經營業者（被告）所託，代為銷售殯葬  
07 設施經營業者名下墓基、骨灰（骸）存放設施之使用單位，故  
08 代銷業者無疑乃殯葬設施經營業者之履行輔助人（即殯葬設施  
09 經營業者對外銷售墓基、骨灰（骸）存放設施之代理人或使用  
10 人），其與特定買受人就系爭骨灰存放單位所為之要約、承  
11 諾，直接對殯葬設施經營業者發生法律效力（亦即其情等同於  
12 「殯葬設施經營業者與特定買受人」就系爭骨灰存放單位所為  
13 之要約、承諾），故系爭骨灰存放單位之買賣締約主體，僅止  
14 「殯葬設施經營業者與特定買受人」而已，至於代銷業者與特  
15 定買受人之間，則無所謂買賣契約上之權利、義務可資主張  
16 （蓋代銷業者並「非」系爭骨灰存放單位之締約相對人），至  
17 代銷業者就買賣契約之履行若有故意、過失，原則上應由殯葬  
18 設施經營業者（即締約相對人）與自己之故意、過失負同一責  
19 任（民法第224條規定參看）等語，即係以楊鈞鈞為被告之代  
20 銷商而為主張，並據以主張被告應負表現代理最終之責，而基  
21 隆金寶塔塔位係被告公司依殯葬管理條例、殯葬服務業銷售墓  
22 基骨灰骸存放單位及生前殯葬服務契約資訊公開及管理辦法，  
23 對外經營並銷售之墓基、骨灰（骸）存放設施，原告始終認為  
24 締約對象為被告，而訴外人楊鈞鈞僅係為被告實際接洽欲購買  
25 基隆金寶塔塔位之原告並與之議定如附表所示基隆金寶塔塔位  
26 買賣條件，並收受款項等行為之代理人而已。

27 (三)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  
28 理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，本  
29 為民法第169條本文所明定。此所謂由自己之行為表示以代理  
30 授與他人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將代  
31 理權授與他人之事實，方足當之。所謂知他人表示為其代理人

01 而與相對人為法律行為時，原即應為反對之表示，使其代理行  
02 為無從成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之意思表  
03 示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行為，自  
04 應負授權人之責任者而言。如於法律行為成立後，知其情事而  
05 未為反對之表示，對已成立之法律行為不生影響，自難令負授  
06 權人之責任。又表見代理，乃代理人無代理權，而表面上足使  
07 第三人信其有代理權之代理，故基本上仍須有代理行為為其前  
08 提要件，亦即代理人之行為必須以本人名義為之，否則，無由  
09 成立。本院查：如附表1編號1之塔位，乃原告依前向被告買賣  
10 基隆金寶塔塔位之慣例方式，循自稱被告代銷商人員即訴外人  
11 楊鈞鈞之指示，交付購買之款項，且查原告先前購買被告前述  
12 已成交無誤之塔位時，亦係將購買款項，依指示交付訴外人楊  
13 鈞鈞，從未有被告所抗辯由原告直接交付被告或匯入被告公司  
14 帳戶之情事，另由訴外人楊鈞鈞約定並帶領原告前往被告處選  
15 擇塔位時，亦由被告之現場人員向原告告知訴外人楊鈞鈞為代  
16 銷業者等情，業經原告歷次陳述無訛，此已就外觀上加深原告  
17 信賴訴外人楊鈞鈞確為有權銷售塔位之被告代銷人員事實，而  
18 被告對原告陳述之購買塔位經過事實，並無爭議，且有原告提  
19 出之已無爭議塔位交付楊鈞鈞訂金收據（見本院卷第139頁）  
20 及匯款單可按，原告並提出被告嗣交蓋有被告專用章之印之統  
21 一發票（見本院卷第147頁）為據。更徵原告主張因其經由訴  
22 外人楊鈞鈞接洽，購買被告基隆金寶塔塔位之交易過程中，被  
23 告均知悉其係透過訴外人楊鈞鈞購買相關塔位，且不為反對之  
24 表示，其依據訴外人楊鈞鈞指示方式而交款、匯款，業已取得  
25 其他被告基隆金寶塔產品之塔位權狀、蓋用永久使用認證章，  
26 是原告進而認定訴外人楊鈞鈞確有代理銷售之代銷權利，且主  
27 觀上認為向訴外人楊鈞鈞代銷業者購買被告基隆金寶塔塔位甚  
28 或較便宜等情，應屬真實。則被告依民法表現代理之法理，主  
29 張訴外人楊鈞鈞應在外觀上可信為被告代銷業者人員，不論被  
30 告與訴外人楊鈞鈞間實際關係或約定為何，被告對訴外人楊鈞  
31 鈞對外向原告代銷基隆金寶塔塔位之銷售、交易等等行為，仍

01 應負起授權人之責任，即屬有據。

02 (四)被告縱然抗辯：訴外人楊鈞鈞應係被告代銷恩德企業社員工，  
03 惟於被告與恩德企業社間簽訂之合作契約書中，被告並無同意  
04 或賦予恩德企業社可代替被告收取買賣價金而使買受人將價金  
05 匯入被告以外之帳戶並產生對被告發生已給付價金效果之權  
06 利，故今原告將其部分價金匯入楊鈞鈞之指定之金融帳戶中，  
07 而非被告之帳戶，此尚難認被告已收受原告之價金，而依據兩  
08 造間之買賣契約書第12條第1項規定：「乙方應於甲方依約定繳  
09 納總價金後，交付『基隆金寶塔永久使用權狀』予甲方」，故  
10 被告僅可就核對之價金完成之部分，交付原告塔位及管理費  
11 之權利證明（蓋印）云云，依前所述，被告抗辯：依民法第16  
12 9條但書規定，原告可得而知楊鈞鈞無代理權，故不構成已收  
13 款之表見代理云云，然既對原告就已取得過戶之前述塔位及尚  
14 未過戶之如附表所示塔位，均係以相同方式匯款交付楊鈞鈞或  
15 其指定帳戶等節，並無為相反之舉證，堪認原告主張之上情，  
16 應屬真實，則原告既非被告或其代銷商或授權之人，本無從知  
17 悉被告銷售基隆金寶塔塔位之內部工作分配或銷售規定等，被  
18 告以此執作原告可得而知訴外人楊鈞鈞無權限收款云云，並無  
19 所據，且與原告已經買得被告基隆金寶塔塔位之前情不合，無  
20 從為有利被告之認定。

21 (五)又按民法第169條規定之表見代理係為保護第三人而設，本人  
22 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  
23 人交易，即應使本人負授權人之責任（此為最高法院105年度  
24 台上字第874號民事判決意旨可以參照）。查原告主張其前已  
25 和被告買賣並且已經交易過戶養恩C07北0809、養恩C07東120  
26 9、養恩C07東1009等等多個基隆金寶塔永久使用權狀，且均係  
27 透過自稱為被告代銷商恩德之楊鈞鈞介紹、說明及辦理等節，  
28 業經提出基隆金寶塔產品價格表、客戶接待資料表、金寶塔永  
29 久使用權狀、契約書、管理費和統一發票、匯款至楊鈞鈞指定  
30 帳戶之匯款明細表和匯款帳號及金額、楊鈞鈞名片及身分證影  
31 本、交易期間用line對話、電話訊息等為據（見基隆地院卷第

01 63至90頁、本院卷第113至147頁），已堪認訴外人楊鈞鈞確實  
02 實際上為被告對外銷售基隆金寶塔塔位事實。則被告否認訴外人  
03 楊鈞鈞為其知悉之代銷商人員或經其默認授權之代銷人員，  
04 且無同意楊鈞鈞代收購買塔位及永久使用權等之款項，不願負  
05 授權之責云云，顯為事後脫責之詞，本院難以採信。據上，原  
06 告主張其已因向被告買基隆金寶塔塔位而給付現金或匯款完成  
07 事實，既經舉證如前，則原告就如附表1編號1所示塔位，即應  
08 履行所謂之過戶，即交付基隆金寶塔永久使用權狀（參見原告  
09 起訴狀之說明，基隆地院卷第9頁），及履行如附表2所示之金  
10 寶塔塔位，原告所請求被告應在已發之基隆金寶塔永久使用權  
11 狀登載事項文件上之永久管理費繳納認證章欄位，履行認證章  
12 蓋印等情，故原告上開請求，均應認有理由。

13 (六)末按所謂靈骨塔位之永久使用權，係指一方支付對價，得使用  
14 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  
15 訟經、祭祀勞務，屬於財產權之一種，兼有租賃、寄託、僱傭  
16 之多項債權性質。依一般社會通念，靈骨塔永久使用權之購買  
17 者，於支付對價取得靈骨塔位永久使用權後，不必然立即開始  
18 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  
19 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  
20 者，已居於承租人、寄託人之類似地位，為自己之利益將該選  
21 定位置之塔位，置於自己實力支配範圍，而占有該塔位。本件  
22 原告尚未及由訴外人楊鈞鈞帶領至被告處選擇9層其他特定買  
23 賣標的塔位，充其量僅達討論欲購買何樓別、層次之塔位洽商  
24 部分，則無從認定已與被告達成締約之意思合致，則原告未請  
25 求訴外人楊鈞鈞等人返還款項，如請求被告履行該未特定塔位  
26 之過戶，既無特定之買賣標的，本難認有理由，而該部分原告  
27 業已當庭縮減於本件不再請求（見本院卷第166頁），自應另  
28 為依法處理，併此說明。

29 (七)又原告以：因楊鈞鈞告知其塔位乃因向代銷業者（楊鈞鈞）購  
30 買始有折讓，請求被告返還多交付之4個塔位溢價10萬元云  
31 云，查被告業已當庭表示：確有折讓但並無10萬元塔位定價出

01 售情事，每個塔位即如合約書所載75,000元等語（見本院卷第  
02 164頁），則原告所提其匯款訴外人楊鈞鈞逾每個塔位75,000  
03 元之部分，恐屬訴外人楊鈞鈞對原告訛騙取款情形，且均匯入  
04 訴外人楊鈞鈞帳戶內，有該對話記錄可按（見本院卷第125  
05 頁），則原告向被告請求依約事後返還該等溢價金額，衡情，  
06 一般而言如屬於被告公司之折讓，應會直接於買賣繳款時為折  
07 扣並同時扣抵之，鮮有必需先收全額費用，再行退還者，此種  
08 多為有仲介或居間媒合者，為個人業績目標或其他目的，而私  
09 下約定同意將自己可得業績酬庸或報酬，挪為買受人之折讓情  
10 形，較為多見。然被告既然否認有塔位10萬元定價付款情形存  
11 在，縱有原告所稱由訴外人楊鈞鈞告知之日後折讓情形，應屬  
12 原告與訴外人楊鈞鈞間之個別約定，承前，依一般人生活經  
13 驗，該部分難認屬於被告委託代銷業者銷售塔位之授權範圍  
14 內，是原告縱有因購買已過戶之4個塔位，而交付超過75,000  
15 元之10萬元款項予訴外人楊鈞鈞之事，但其向被告為此溢價約  
16 定之請求，既未提出與被告間之約定實據，且難認合於交易常  
17 情，仍應認為無理由。

18 四、據上，原告依兩造間約定、與訴外人楊鈞鈞承諾、民法表現  
19 代理規定及代銷商法律關係及已合致約定等之法律關係，請  
20 求被告應將如附表1編號1所示之塔位交予原告基隆金寶塔永  
21 久使用權狀（即過戶），及應於如附表2所示塔位之基隆金  
22 寶塔永久使用權狀上，履行蓋用永久管理費繳納認證章之證  
23 明部分，核為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則為  
24 無理由，應予駁回。

25 五、本件原告勝訴之部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡  
26 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
27 定，應依職權宣告假執行，原告固聲請准予供擔保宣告假執  
28 行，僅為促使法院發動職權之意思，自毋庸為准駁之諭知，  
29 並依被告之聲請，酌定相當之擔保數額宣告被告預供擔保，  
30 得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因失  
31 所附麗，則應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資  
02 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論  
03 述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、91條第3項。本  
05 件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日  
07 臺北簡易庭 法官 徐千惠

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○  
10 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕  
11 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日  
13 書記官 蘇冠璇

14 訴訟費用計算書

| 15 項 目    | 金 額 (新臺幣) |
|-----------|-----------|
| 16 第一審裁判費 | 3,310元    |
| 17 合 計    | 3,310元    |

18 備註：

19 原告起訴時於臺灣基隆地方法院時，自行繳納裁判費4,960元，  
20 起訴後已經縮減訴之聲明部分，應由其自行負擔。

21 本件訴訟價額起訴本應為457,000元，應徵裁判費4,960元，然其  
22 於本院縮減後之聲明核定301,000元，應徵裁判費為3,310元，故  
23 應由被告負擔67%，餘由餘告負擔之。

24 附表：

25 附表1：

| 26 編號 | 塔位名稱 | 請求被告交付 |
|-------|------|--------|
|-------|------|--------|

(續上頁)

01

|   |                   |                                  |
|---|-------------------|----------------------------------|
| 1 | 養恩C07西1108金寶塔塔位1個 | 金寶塔塔位1位<br><br>原告主張給付價額為120,000元 |
|---|-------------------|----------------------------------|

02

附表2：

03

| 編號 | 塔位名稱            | 請求事項：  |
|----|-----------------|--|
|    |                 | 被告應在已發之基隆金寶塔永久使用權狀登載事項文件上之永久管理費繳納認證章欄位，履行蓋印                            |
| 1  | 養恩C07東1209金寶塔塔位 | 永久管理費繳納證明<br><br>備註：<br>兩造不爭執被告於109年2月13日過戶東1209金寶塔塔位<br><br>價額27,000元 |
| 2  | 養恩C07東1009金寶塔塔位 | 永久管理費繳納證明<br><br>備註：   |

|   |                 |  |
|---|-----------------|--|
|   |                 | 兩造不爭執被告於109年2月13日過戶東1009金寶塔塔位<br>價額27,000元           |
| 3 | 養恩C07西1108金寶塔塔位 | 永久管理費繳納證明<br><br>備註：<br>附表1編號1之塔位，尚未過戶。<br>價額27,000元 |