臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第754號

上訴人 新北市政府

法定代理人 侯友宜

訴訟代理人 劉文道

訴訟代理人 李承志律師

黃文承律師

上訴人 道環展業有限公司

法定代理人 林遠成

訴訟代理人 李岳峻律師

被上訴人 李張招鳳

訴訟代理人 李郁霆律師

上列當事人間請求確認使用權存在事件，上訴人對於中華民國113年1月12日臺灣新北地方法院111年度訴字第2996號第一審判決提起上訴，本院於113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人新北市政府所有坐落新北市○○區○○路段00地號土地（重劃前為臺北縣○○市○○○段○路○○○段00000地號，下稱系爭土地）位於上訴人道環展業有限公司（下稱道環公司）經營之私立龍陵紀念墓園（下稱龍陵墓園）內。龍陵墓園前身即私立春秋墓園（下稱春秋墓園）係由訴外人春秋有限公司（原名春秋企業有限公司，下稱春秋公司）於民國62年設立時受土地所有權人全權委託經營，春秋公司並實際占有、管理春秋墓園之土地（含系爭土地）。伊於84年6月20日以新臺幣（下同）46萬2,000元向春

01 秋公司購買位於系爭土地之編號0000墓地（如原判決附圖編
02 號A所示，面積38.78平方公尺，下稱系爭墓地），且依民間
03 墓地交易之常情，不會移轉土地所有權，而係由買受人取得
04 墓地永久使用權，故春秋公司在系爭墓地之擋土牆上噴漆
05 「張」、「李」字樣，以作為系爭墓地使用權已經出售之公
06 示外觀，依債權物權化之法理，系爭土地之登記所有權人嗣
07 後如何更迭，皆不影響伊對系爭墓地有永久使用權存在。詎
08 新北市政府轄下之殯葬管理處於109年間核發殯葬服務業經
09 營許可予道環公司，道環公司並將春秋墓園改為龍陵墓園，
10 且迫害、欺壓原購買春秋墓園之各墓主，拒絕已購買而未下
11 葬之墓主辦理下葬，妨害前已設置之殯葬設施使用，致影響
12 伊就系爭墓地之永久使用權，爰依民事訴訟法第247條規
13 定，請求確認被上訴人就系爭墓地有永久使用權存在。原審
14 為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人
15 之答辯聲明：上訴駁回。

16 二、上訴人答辯：

17 (一)新北市政府：依原審89年度訴字第1940號民事判決，可知春
18 秋墓園占有土地之原所有權人原先計畫共同經營墓園事業，
19 惟眾人意見紛歧，致共同事業不能完成，眾人隨即放棄合
20 作，是春秋公司自未取得系爭土地原所有權人即訴外人林文
21 森同意，且依行政院81年度判字第890號判決，可見春秋
22 公司違法經營春秋墓園，不得合法處分春秋墓園之土地，就
23 系爭墓地之出售（租）並非合法。縱認被上訴人提出之憑證
24 為真正，春秋公司當初與地主之合意者乃委託「分割出
25 售」，與被上訴人主張之「永久使用權」不同。復基於債之
26 相對性原則，被上訴人與春秋公司間之債權契約，效力不及
27 於非契約當事人之伊，被上訴人就系爭墓地之噴漆，亦不足
28 以作為有公示外觀之證明，且被上訴人曾與春秋公司有更換
29 墓園位置之情況，亦徵被上訴人無占有公示外觀之存在，自
30 無債權物權化之情事。況春秋公司違法占有春秋墓園之土
31 地，造成土地所有權人既需負擔地價稅，卻無法使用土地，

01 亦不合理等語。

02 (二)道環公司：伊與春秋公司並無任何法律上之關聯，無從繼受
03 春秋公司與被上訴人之法律關係。伊係經新北市政府許可經
04 營墓園，並非系爭土地之所有權人，被上訴人就系爭墓地有
05 使用問題，應向所有權人即新北市政府提告等語。

06 (三)上訴聲明均：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁
07 回。

08 三、經查，被上訴人於84年6月20日以46萬2,000元向春秋公司購
09 買系爭墓地；系爭土地曾登記於林文森名下，嗣於94年5月
10 19日以分割繼承為原因登記於訴外人林上華名下，林上華於
11 94年8月4日將該地出售並移轉登記予訴外人鄧政郎、林振
12 陸、孫金樑，該3人於94年11月17日將該地贈與並移轉所有
13 權登記予臺北縣政府；新北市政府以109年1月30日新北府民
14 殯字第1095110328號函許可道環公司於春秋墓園為殯葬設施
15 經營，並以109年7月6日新北府民殯字第1095115883號函准
16 許道環公司將「私立春秋墓園」更名為「私立龍陵紀念墓
17 園」等情，有春秋墓園地價四聯單、地籍異動索引、新北市政府
18 函文可證（見原審卷一第71、97-107頁），且為兩造所
19 不爭（見本院卷第289頁），堪信為真。

20 四、被上訴人主張就系爭墓地有永久使用權存在等語，為上訴人
21 所否認，並以前詞置辯。經查：

22 (一)查系爭土地重劃前為臺北縣○○鄉○○○段○路○○○段
23 00000地號土地，係自同小段00地號土地分割而來（見原審
24 卷一第41頁之土地異動索引），及臺灣臺北地方法院公證處
25 公字第614號公證書（下稱臺北地院公證書）暨其附件委任
26 契約記載：「林培華、羅晉芳、林有波、林文森、錢輝賽、
27 蘇炳炎、鄭許巧、楊季立、張其修及王贊元等10人，於62年
28 4月30日將臺北縣○○鄉○○○段○○○小段00、00-0、
29 00-0、00-0、00-0、000、000、000、000、000地號
30 土地委託春秋公司設計建設春秋示範墓園，代理分割出售供
31 人營繕墳墓之用」等文字（見原審卷二第69-76頁），並春

01 秋墓園投資憑証載明：「右（本）項投資係於59年間共同投
02 資承購坐落臺北縣○○鄉○○○○○村○○○段○○○○小
03 段林地00、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、000、000、
04 000、000、000號等11筆土地設置春秋墓園，並經全體投資
05 人同意委託春秋企業有限公司代理分割出售，並代理經營墓
06 園業務」等文字（見原審卷一第407-431頁），是春秋墓園
07 土地所有權人於62年間委託春秋公司經營墓園，範圍包含爭
08 土地等情，堪以認定。

09 (二)被上訴人請求確認就系爭墓地有永久使用權存在，並無理
10 由：

11 1.被上訴人於84年6月20日以46萬2,000元向春秋公司購買墓
12 地，有其提出之春秋墓園地價四聯單為據（見原審卷一第
13 71頁），可見被上訴人確有向春秋公司購買墓地使用。被
14 上訴人主張其已取得墓地永久使用權云云，以證人即春秋
15 公司負責人張鑄證稱：春秋公司銷售春秋墓園內之墓基，
16 購買者可以取得永久使用權，根據資料伊能肯定原告（即
17 被上訴人）確實有向春秋公司購買墓基，在營業登記簿都
18 有記載等語（見原審卷二第11頁）為據，惟依上開春秋墓
19 園地價四聯單所載「…俟壽穴工程完工後，連同工程單向
20 園地辦公室換發永久使用證」，及參照春秋墓園89年4月1
21 2日核發墓穴權證所載「…經完成墓穴施工，並已繳清各
22 項費用者，發給本證，供申請人執為永久之憑證。…營編
23 650883原購日75年6月28日原使用證作廢」（見本院卷第1
24 13頁），可知被上訴人須於壽穴完工後換發永久使用證，
25 始能取得永久使用權，然被上訴人自承並未取得永久使用
26 證，因壽穴至112年才完工，當時墓園之經營者已變更為
27 道環公司等語（見同上卷第339頁），是被上訴人主張就
28 系爭墓地已取得永久使用權云云，已屬無據。又證人張鑄
29 證稱：被上訴人原本購買的墓地是在水池前方，怕影響風
30 水，所以換到隔壁，避開水池，與系爭墓地之位置並不相
31 同等語（見原審卷二第11頁），核與其書寫之同意書所載

01 「111年3月21日更換位置，原為00000水池前，102年3月2
02 3日更換00000，避開水池，今因考慮均為新北市政府所有
03 之00地號，惟恐無人管理而雜草叢生，故再次換至同排西
04 方之水池旁，暫編為00000…」等文字（見本院卷第111
05 頁）相符，可認被上訴人購買墓地後並未立即使用墓基，
06 且於102年3月間更換位置，是被上訴人主張其向春秋公司
07 購買系爭墓地已取得永久使用權云云，難認可取。

08 2.按買賣契約僅有債之效力，基於債權相對性之原理，不得
09 以之對抗契約以外之第三人。又所謂債權物權化之具有對
10 抗第三人之效力，至少須具備有使第三人知悉該債權關係
11 存在之外觀公示方法（最高法院110年度台上字第1945號
12 判決意旨參照）。查被上訴人稱於84年6月20日簽訂買賣
13 契約後不久，其就將漆上李張二字的石塊放置於系爭墓地
14 上，其他人無法再使用系爭墓地，因壽穴工程係於112年
15 才完成，當時墓園經營者已變更為道環公司，自無法再依
16 墓園地價收據約定向春秋公司換發永久使用證等語（見本
17 院卷第339頁），惟被上訴人始終沒有舉證證明其將漆上
18 李張二字的石塊放置於系爭墓地上，且被上訴人自84年間
19 與春秋公司成立買賣契約迄112年方完成壽穴期間，並未
20 占有使用系爭墓地，難認被上訴人有使第三人知悉債權關
21 係存在之外觀公示方法。則本件不具備使第三人知悉被上
22 訴人占有使用系爭墓地狀態之公示作用，自無債權物權化
23 之具有對抗第三人之效力，是被上訴人與春秋公司間就系
24 爭墓地成立買賣契約之債權效力自不及於土地所有權人之
25 上訴人，被上訴人請求確認就系爭墓地有永久使用權存
26 在，即屬無據。

27 五、綜上所述，被上訴人依民事訴訟法第247條規定，請求確認
28 就系爭墓地有永久使用權存在，為無理由，不應准許。原審
29 為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不
30 當，求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主
31 文第2項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
02 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
04 78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

06 民事第二十五庭

07 審判長法官 潘進柳

08 法官 林祐宸

09 法官 楊惠如

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

13 書記官 張永中