

最高法院民事判決

110年度台上字第1945號

上訴人 詹周秀蘭
周秀霞
何娟娟

共同

訴訟代理人 蔡伊雅律師

被上訴人 安香山股份有限公司

法定代理人 陳可欣

上列當事人間請求確認永久使用權存在事件，上訴人對於中華民國109年11月3日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第374號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

一、本件上訴人主張：門牌號碼新竹市○○路○巷○弄○○號建物（下稱系爭建物）內供人安置骨甕之塔位，原係訴外人天賀開發股份有限公司（下稱天賀公司）於民國83年4月19日經營「香山陵座」納骨塔位販售業務時所申設，伊前向天賀公司購買如第一審判決附表所示之納骨塔位（下稱系爭塔位），取得系爭塔位之永久使用權。系爭建物其後經天賀公司、訴外人太緣開發股份有限公司（下稱太緣公司）、黃健榮輾轉出售或法院強制執行拍賣，而由被上訴人於101年8月7日辦理所有權移轉登記後，改名為「安香山寶塔」，因被上訴人否認伊就系爭塔位之永久使用權存在，伊有即受確認判決之法律上利益等情；爰求為判決確認伊就系爭塔位有永久使用權存在。

二、被上訴人則以：天賀公司並未將營業權讓與訴外人，上訴人亦未向天賀公司購買系爭塔位；縱上訴人曾購買塔位，惟當時系爭建物尚不存在，其復未選定塔位及受讓系爭塔位之占有，不具備使第三人知悉之公示狀態存在，其買賣塔位之債權行為，並無類推適用民法第425條第1項規定之物權化效力，不得向伊

主張永久使用權等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：

(一)上訴人主張就系爭塔位有永久使用權存在乙情，雖提出發票、太緣公司發行之使用權狀、天賀公司出具之收據憑證、買賣契約書、訂購申請單等為證，惟為被上訴人否認後，並未證明該等私文書之真正；其提出之臺灣新竹地方法院102年度重訴字第98號判決，雖記載被上訴人不爭執上訴人於該案所提出其他使用權狀之真正，然不足於本案為其有利之認定。

(二)買受塔位永久使用權之契約，乃一方支付對價，使用他方提供之塔位以放置靈骨供後代子孫祭拜，他方則提供保管靈骨及其他約定服務之契約；就他方有償提供塔位予一方使用部分，雖具有租賃之性質，惟必塔位已特定並點交予買受人占有，具備使第三人知悉該狀態之公示作用，始有類推民法第425條第1項規定之適用。上訴人自陳迄今未曾繳付系爭塔位之管理費，亦未證明其於買賣塔位時已保留特定位置之塔位，無從確認其可得支配之位置；縱其確曾買受系爭塔位，然既未受讓系爭塔位之占有，不具備使第三人知悉其占有系爭塔位狀態之公示作用，上訴人僅以被上訴人曾有清點塔位行為，即謂系爭塔位已具有公示作用，主張類推適用民法第425條第1項規定，並無足採，其與天賀公司間之買賣債權效力不及於被上訴人。

(三)從而，上訴人聲明求為判決確認其就系爭塔位之永久使用權存在，不應准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取及無須再予審酌之理由，因而廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人在第一審之訴。

四、本院之判斷：

按買賣契約僅有債之效力，基於債權相對性之原理，不得以之對抗契約以外之第三人。又所謂債權物權化之具有對抗第三人之效力，至少須具備有使第三人知悉該債權關係存在之外觀公示方法。原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，合法確定：上訴人並未證明其向天賀公司買受塔位時已保留特定位置之塔位，亦未受讓系爭塔位之占有。則上訴人主張其與天

01 賀公司間就系爭塔位之永久使用權買賣契約，僅係使用權移轉
02 之債權債務關係，其所主張取得者，僅為使用權並非所有權，
03 亦無可供第三人知悉該使用關係存在之公示方法，基於債權相
04 對性之原理，上訴人主張援其與天賀公司間使用權買賣契約之
05 債權關係，以資對抗取得系爭建物所有權之被上訴人，非有理
06 由。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結果並無二
07 致，仍應予維持。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使
08 及其他贅述而與判決結果不生影響之理由，指摘原判決不當，
09 聲明廢棄，非有理由。

10 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
11 條第2項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 7 月 21 日

13 最高法院民事第七庭

14 審判長法官 魏 大 曉

15 法官 李 寶 堂

16 法官 林 玉 珮

17 法官 謝 說 容

18 法官 李 文 賢

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官

21 中 華 民 國 110 年 7 月 28 日