臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第1035號

原　　告　涂乃儀
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

上列當事人間請求確認永久使用權存在事件，本院於民國108年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告就門牌號碼臺南市○區○○路○○○號「天都金寶塔」（現更名為「國寶南都」）如附表所示之塔位有永久使用權存在。

訴訟費用由被告負擔。

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號判例意旨參照）。查原告主張就門牌號碼臺南市○區○○路○○○號「天都金寶塔」（現更名為「國寶南都」，下稱「天都金寶塔」），如附表所示塔位（下稱系爭塔位）有永久使用權存在乙節，既為被告所否認，則原告對系爭塔位永久使用權存在與否，即影響其使用權利而處於不安之狀態，且此不安之狀態，得經由本件確認判決予以除去，是原告提起本件確認系爭塔位使用權存在訴訟，即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

二、原告起訴主張：

㈠被告與訴外人喜願建設股份有限公司（下稱喜願公司）合資興建門牌號碼臺南市○區○○路○○○號「天都金寶塔」，建物所有權為被告與喜願公司共有，嗣經法院判決分割共有物確定，系爭塔位所在位置分歸被告取得。原告母親涂林秀馨

於民國99年12月20日至「天都金寶塔」1樓所設櫃台洽詢購買置骨灰位事宜，由喜願公司總監楊欽智帶領選取後，以原告名義向喜願公司購買系爭塔位，繳清塔位費用及永久清潔費共計新臺幣（下同）6萬元，並於100年1月1日取得喜願公司核發之「天都金寶塔」永久使用權狀。然原告於106年9月21日親赴「天都金寶塔」向被告主張行使系爭塔位權利時，卻遭被告拒絕承認喜願公司發給之系爭塔位永久使用權狀，並要求原告補繳2成塔位費、管理費1萬5,000元及換證費1,000元，換取被告發給之使用權狀後，方可取得系爭塔位之永久使用權，惟因原告於購買系爭塔位即已全數繳清相關費用完畢，被告收取上開費用才願將系爭塔位交付原告使用，顯然並無理由。

㈡原告於購買系爭塔位時，喜願公司已在塔位內放置紅包袋，且在塔位門上貼「壽」字以代交付，依臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）105年度上易字第117號判決意旨，塔位使用權屬於財產權之一種，兼有租賃、寄託、僱傭之債權性質，原告既已購買系爭塔位，並實際占有使用，對於系爭塔位已取得承租人地位，被告對於喜願公司公司因判決分割共有物所分得之物，負有出賣人之同一擔保責任，基於相類事件應為相同處理之法理，本件類推適用民法第425條第1項所定買賣不破租賃原則，被告應繼受喜願公司就系爭塔位之出租人地位，原告對於系爭塔位之永久使用權應屬存在等語。

㈢並聲明：如主文第1項所示。

三、被告則以：

㈠原告主張系爭塔位係向喜願公司購買，然依原告提出「天都金寶塔」永久使用權狀樣式，核與行政院內政部公告喜願公司同時期違法私印之權狀樣式不符，且原告未提出買賣契約、付款憑證或統一發票為證，被告否認附表所示之塔位及牌位之永久使用權狀為真正。縱認原告與喜願公司間就系爭塔位有買賣關係存在，惟喜願公司未經主管機關核發殯葬設施

經營業許可證書及加入殯葬設施所在地之殯葬服務業公會，依殯葬業管理條例相關規定，喜願公司不得為殯葬設施之營業行為，原告與喜願公司間就系爭塔位之買賣行為，依民法第71條前段規定，應屬無效。且如認原告與喜願公司間就系爭塔位之買賣有效，依最高法院102年度台上字第425號、本院103年度南簡字第1137號、本院104年度簡上字第80號等判決結果，原告應向系爭塔位出賣人即喜願公司依契約關係主張權利，尚不得逕向非契約當事人之被告主張權利。原告固援引臺灣高等法院臺南分院105年度上易字第117號判決意旨為據，然原告提出系爭塔位之使用權狀，並未載有被告名義，即與上開判決之基礎事實有所不同，原告主張本件應類推適用民法第425條第1項規定，顯屬無據。

㈡被告就系爭塔位之清潔維護管理費用，已定有收費標準，並經主管機關臺南市政府核准在案，而清潔管理費乃塔位經營者為維護設施安全、整潔、舉辦祭祀活動即內部行政管理所需，此收取管理費之法律行為，與塔位價金不同，屬另一法律關係，著重其要物性而不具任何公示性表徵，非屬民法第421條第1項所定之租賃契約，自不得適用或類推適用民法第425條規定，原告迄未提出證據證明已給付系爭塔位清潔管理費予被告，依法無使用權可言。再者，系爭塔位迄今尚未交付原告占有使用，參照臺灣高等法院臺南分院97年度重上字第60號判決意旨，原告就系爭塔位未取得永久使用權，原告僅能基於契約關係，另向喜願公司請求債務不履行之損害賠償等語，資為抗辯。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

㈠查被告前於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月間與陳建助簽立合建契約，約定陳建助有10分之6之權益。嗣陳建助於86年5月間設立喜願公司，營業項目包括納骨塔買賣，並由喜願公司概括承受陳建助前揭合建契約

之權利義務。「天都金寶塔」於89年8月間經臺南市政府同意被告申請報備啟用，被告並交付喜願公司相當其投資權益比例（10分之6）數量之塔位永久使用權狀，由喜願公司、被告各自就其等約定分配取得之靈骨塔位對外銷售；其後喜願公司、被告於94年2月間簽立協議書，確認「天都金寶塔」管理費收支事項，同年3月間喜願公司、被告、朱源樟等共有人再就「天都金寶塔」訂立共有物分管契約，約定各樓層雙方分得塔位數目及使用收益之範圍。上開共有人共有之「天都金寶塔」建物提起分割共有物訴訟，該訴訟於102年間經法院判決確定（即本院95年度訴字第359號、臺南高分院98年上字第147號、最高法院100年度台上字第327號、臺南高分院100年度上更（一）字第7號、最高法院102年度台上字第1934號裁判）等情，此據臺灣高等法院臺南分院105年度上易字第117號給付骨灰塔位事件判決認定明確，有該判決1份在卷可稽（參該判決事實及理由欄四、（一），本院卷第319至324頁），則被告與喜願公司就「天都金寶塔」建物進行共有物分割訴訟之前，確實有基於雙方合建、分管契約之約定，各自對外銷售其等分配管領之塔位，並交付永久使用權狀予買受人之事實，即堪有憑。

㈡原告主張於99年12月20日至「天都金寶塔」1樓喜願公司所設櫃台洽詢骨灰塔位事宜，經選取系爭塔位及當場繳清塔位費用及永久清潔費共計6萬元後，於100年1月1日取得喜願公司製作之系爭塔位之永久使用權狀等情，業據其提出訂購單及系爭塔位永久使用權狀為證（本院卷第23、25頁）。被告固否認上情，並以前揭情詞置辯，然查：

1.觀諸「天都金寶塔」建物分割訴訟判決結果及臺南市○區○○段362、363建號建物謄本可知，該「天都金寶塔」5樓之建物，除部分面積因使用關係由共有人共同持有外，其餘部分經分割、移轉後已由被告取得該樓層全部面積，此參諸上開判決及362、363建號建物謄本（本院卷第181、185頁）即足至明。又原告主張「天都金寶塔」更名為「國寶南都」後

，被告已將「區名」更改為「ABCDEF」，其他編號均無更動，即「忠孝仁愛信義」對應更改為「ABCDEF」，系爭塔位之「義區」已更改為「F區」，系爭塔位目前之位置應為「F區、第187排、第6列、第5層」，購買後在系爭塔位放置紅包袋等情，有其提出被告於87年間製作之永久使用權狀（本院卷第189、191、193頁）、訴外人林士豪（原告表示係其表哥）另案判決（本院臺南簡易庭107年度南簡字第1037號，本院卷第205至216頁）及其至系爭塔位拍攝之錄影光碟附卷可查，並經本院於107年12月24日言詞辯論期日當庭勘驗錄影光碟，其中檔案名稱：EF0000000之內容顯示原告主張之系爭塔位，從外拍攝內部畫面中有一疑似紅包袋形狀之物體，該塔位右側塔位名稱編號為「王天文，EF0000000」、上方塔位名稱編號為「李魁順，EF0000000」、右上角塔位名稱編號為「尹龍生，EF0000000」等情明確（本院卷第227、228頁），且有本院委由資訊室協助擷取系爭塔位拍攝畫面，該塔位內確實有置放一疑似紅色形狀物體之照片1紙在卷憑佐（本院卷第283頁），是依上開證據及勘驗結果，原告主張系爭塔位目前位置已更改為「F區、第187排、第6列、第5層」，及於購買後放置紅包袋於塔位中之事實，堪認實在。被告雖抗辯上開塔位並無紅包置放其內，並請求至現場履勘云云，惟查，上開勘驗之錄影檔案係原告於本件訴訟提起後、及於被告無預警之情況下至現場所拍攝，應可呈現最真實之客觀狀況，且系爭塔位位在「天都金寶塔」建物內（尚未放置骨灰罐），乃置於被告管領力之下，其隨時可開啟系爭塔位挪動其內之物品，如選定期日至現場履勘，顯然被告可預先處理並以其所述之情形予以呈現，自無從以定期至現場履勘之方式，判斷系爭塔位有無被告抗辯之上開情形，是被告前揭之爭執及請求，難認有據，亦無必要。

2.被告雖又抗辯原告提出之系爭塔位永久使用權狀樣式，與行政院內政部所公告之喜願公司違法私印之權狀樣式不符（本院卷第69、71、73頁），否認系爭塔位永久使用權狀之形式

上真正云云。惟查，行政院內政部公告喜願公司違法私印天都金寶塔永久使用權狀，其內容應包括以「有龍建設開發股份有限公司、喜願建設股份有限公司、天都金寶塔管理委員會」共同具名，及另以「喜願建設股份有限公司」為名出具之永久使用權狀，共計有4種權狀樣式（本院卷第107至115頁），其中即包括與原告提出形式及內容相同之永久使用權狀樣式（互核本院卷第25頁及第113頁），是被告故意僅列印其中以「有龍建設開發股份有限公司、喜願建設股份有限公司、天都金寶塔管理委員會」共同具名之使用權狀樣式而為上開抗辯，顯屬無稽，並無可取。

3.按置骨灰塔位使用權乃一方支付對價，得以使用他方提供之納骨塔位放置骨灰之權利，且他方允為保管靈骨、提供訟經、祭祀等勞務，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，置骨灰塔位永久使用權之購買者於支付對價取得塔位永久使用權後，並不必然立即開始使用該塔位，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。是從置骨灰塔位必須永久使用塔位，以供後世子孫祭祀之特性觀之，該塔位永久使用契約之法律上性質，應可類推適用民法第425條第1項之規定。申言之，骨灰塔位永久使用契約對建物受讓人應仍繼續存在，始得保障塔位買受人或受讓人之權益，及維護塔位買賣及轉讓之交易秩序。次按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使

用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果，觀之民法第425條第1項規定：「出租人於『租賃物交付後，承租人占有中』，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，特揭櫫「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字，並參照司法院釋字第349號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、不同意見書及本院48年台上字第1065號判例意旨自明（最高法院97年度台上字第1729號判決參照）。查被告原與喜願公司共有「天都金寶塔」建物，其經法院判決分割後取得系爭塔位所在之建物所有權乙節，已如前述，原告主張其向喜願公司購買系爭塔位之永久使用權，應得對判決分割後取得系爭塔位所在建物所有權之被告，主張就系爭塔位有永久使用權存在，固為被告所否認，然被告明知與喜願公司法定代理人陳建助合建「天都金寶塔」而共有該寶塔內骨灰塔位，並於分割訴訟前與喜願公司各自就其等約定分配取得之塔位對外銷售之事實，且依前揭所述骨灰塔位特殊使用性質及最高法院判決意旨，基於「債權物權化」法理，及骨灰塔必須永久使用以供後世子孫祭祀之特性觀之，上開事實既為受讓之被告所明知或可得而知，縱未經以登記之公示方法，惟因已具備使被告知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該塔位買賣之債權契約對於因判決分割而取得系爭塔位所在建物所有權之被告繼續存在。基此，原告向喜願公司購買系爭塔位時，已繳清全部費用6萬元，並取得喜願公司核發之永久使用權狀，且於系爭塔位內置放紅包之事實，既經本院認定如前，即堪採認原告已選定特定塔位位置，並以置放紅包之舉證明喜願公司已將系爭塔位之占有交付原告之事實，據此可認原告確已取得系爭塔位之占有，並已具備使被告知悉該狀態之對外公示作用，揆諸前

揭說明，原告雖向喜願公司購買系爭塔位並訂立契約，惟基於「債權物權化」之法理，該買賣契約自應對於因判決分割而取得系爭塔位所有權人即被告繼續存在，方符公平，並得維繫社會上有關靈骨塔塔位買賣及轉讓之交易秩序。從而，依據「債權物權化」及民法第425條第1項規定之法理，被告應受讓喜願公司將系爭塔位使用權出售予原告之法律關係，不得拒絕原告行使系爭塔位之永久使用權利，是原告主張確認其就系爭塔位有永久使用權存在，洵屬有據，堪可認定。

五、綜上所述，原告主張其向喜願公司購買系爭塔位，並持有喜願公司核發之永久使用權狀，就系爭塔位有永久使用權存在，應屬有據。從而，原告請求確認其就系爭塔位有永久使用權存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，原應依職權宣告假執行，惟宣告假執行之前提，須該判決內容得為強制執行者，而確認之訴係確認一定之法律關係，如許宣告假執行，將使確認之效力提前發生，顯然不適於強制執行，自不適於宣告假執行，是本件未依前開法條依職權宣告假執行，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　25　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　林勳煜

上開正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　108　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　吳佩芬

附表：							
編號	類別	樓別	區	排	列	層	永久使用權狀
1	骨灰塔位	伍	義區（現編為F區）	187	6	5	喜願建設股份有限公司（100）都字第B0000000號