臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

108年度南簡字第518號

原　　告　黃明弘
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
　　宮琬婷律師

上列當事人間請求確認永久使用權存在事件，經本院於民國108年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告於民國94年12月5日向訴外人喜願建設股份有限公司（以下簡稱喜願公司）購買門牌號碼臺南市○區○○路○○○號「天都福座萬壽塔」（現更名為天都金寶塔，以下簡稱系爭建物）伍樓愛區110排4列6層位置（以下簡稱系爭塔位），並取得系爭塔位永久使用權，後因繳交永久管理費及持有人更名，權狀日期才改為104年12月5日。嗣系爭建物於102年間經法院判決分割確定，系爭塔位所在位置位於被告分割取得部分，被告既係與喜願公司分別移轉應有部分而取得系爭塔位之建物所有權，應類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃原則，被告應受原告就系爭塔位享有租賃權之拘束，然被告卻否認原告對系爭塔位有永久使用權存在，故提起本件訴訟，並聲明請求確認原告就系爭塔位有永久使用權存在。

二、被告抗辯略以：被告並非原告所主張系爭塔位之買賣契約當事人，姑不論訴外人喜願公司與原告間是否確有契約關係，基於債之關係相對性原則，原告不得以其與喜願公司間之買賣契約對被告主張契約權利；又系爭建物前於102年10月17日經臺灣高等法院臺南分院100年度上更一字第7號判決分割確定，其中喜願公司所取得者乃系爭建物地下一樓、三樓、

四樓之應有部分，而系爭塔位則分歸被告、訴外人邱紹欽、劉淑滿所有，是系爭塔位經分割後，喜願公司就系爭塔位殆無任何權利存在，實無從合法出售系爭塔位，是原告主張在分割後之104年12月5日向喜願公司購買系爭塔位並認應類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃原則，不足為採；況依喜願公司之公司登記資料及回函，原告所持之永久使用權狀並非真正，自無從對被告主張任何權利等語。雖原告主張於94年12月5日即已持有系爭塔位永久使用權狀，惟原告於起訴時已自承係104年12月5日才向喜願公司購買系爭塔位，且被告與喜願公司於102年間業經判決確定分割取得系爭塔位，喜願公司亦不可能向原告收取永久管理費，況原告亦未提出管理費收據為憑，其主張應非事實。並聲明請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

（一）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益；苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院52年度台上字第1240號、42年度台上字第1031號判例參照）。查，本件原告主張其對系爭塔位有永久使用權存在，為被告所否認，則原告就系爭塔位永久使用權存在與否，將影響原告對於系爭塔位得否自由使用、收益及處分，即處於不安之狀態，而此不安之狀態，得經由本件確認判決予以除去，故原告有受確認判決之法律上利益存在，合先敘明。

（二）按當事人主張於己有利之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張於94年12

月5日即已持有系爭塔位永久使用權狀，後因繳交永久管理費及持有人更名，權狀日期才改為104年12月5日云云，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。查：原告並未提出任何證據證明其於94年間已購買系爭塔位，亦未提出其於104年間繳交管理費之證據，況原告起訴時已自承係104年12月5日才購買系爭塔位（見起訴狀），且原告提出之永久使用權狀上所載之日期亦為104年12月5日。是原告主張係於94年12月5日已向喜願公司購買系爭塔位云云，實難憑採。

（三）復按「納骨塔位或牌位之永久使用權」乃一方得以使用他方提供之納骨塔位或牌位而放置靈骨或死者神主牌，且他方並負有保管靈骨、死者神主牌，或同時提供誦經、祭祀等勞務（如永久使用權同時包含提供誦經、祭祀等，且無須另付管理費即屬之）之權利，屬於財產權之一種，兼具租賃、寄託，或並具有僱傭法律關係等之債權性質。又上開塔、牌位永久使用權性質上雖屬債權之一種，然其仍有直接使用之標的物，亦即納骨塔位或牌位之永久使用契約成立後，納骨塔位或牌位之所有人仍應交付雙方約定之納骨塔位或牌位予永久使用人使用，於經履約交付後，永久使用人始對於該特定納骨塔位或牌位取得永久使用權。反之，於納骨塔位或牌位之所有人未交付雙方約定之納骨塔位或牌位予永久使用人使用前，永久使用人僅得以雙方之契約關係，請求納骨塔位或牌位之所有人依約交付納骨塔位或牌位供其永久使用，此與租賃契約中，承租人與出租人訂立租賃契約後，承租人僅取得請求出租人交付租賃物以供其使用、收益之權利，於出租人尚未交付租賃物前，承租人並不當然對於該約定租賃物具有租賃權相似。又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。

（四）本件原告主張其於94年間即已購買系爭塔位，而被告係與喜願公司於102年間因判決分割分別移轉應有部分而取得

系爭塔位所有權，應類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃原則，被告應受原告就系爭塔位享有租賃權之拘束云云，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。查：

1.原告並不能證明其於94年間即已向喜願公司購買系爭塔位乙節，業如前（二）所述，則縱原告提出載有喜願公司之永久使用權狀為真正（喜願公司否認該永久使用權狀之真正，見本院卷第169頁喜願公司函文；被告亦否認該永久使用權狀之真正），亦僅能認原告係於104年間始向喜願公司購買系爭塔位之永久使用權。

2.縱認原告於104年間確曾向喜願公司購買系爭塔位之永久使用權，因被告於102間業經法院確定判決分割取得系爭塔位，是原告僅能向契約當事人之喜願公司（喜願公司否認係契約當事人）請求確認或交付系爭塔位之永久使用權，並無類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃原則之可能。

四、綜上所述，原告主張類推適用民法第425條第1項買賣不破租賃原則，起訴被告請求確認就系爭塔位有永久使用權存在，為無理由，不應准許。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一贅述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　16　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　王獻楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　10　　月　　16　　日

書記官　蕭　雅　文