

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度重訴字第56號

原告 白蓮寺

法定代理人 林秀蘭

訴訟代理人 林詠御律師

被告 陳宜偉

訴訟代理人 游正曄律師

程昱菁律師

上一人

複代理人 楊德海律師

上列當事人間更名登記等事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認如附表所示之不動產為原告所有。

被告應將如附表所示之不動產所有權更名移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號（重測前為宜蘭縣○○鄉○○段00000地號）、同段705地號土地（重測前為宜蘭縣○○鄉○○段000地號）（下合稱系爭土地）係早期羅東高級工業職業學校與原告換地所得，因當時宗教法令不明而原告尚未辦理寺廟登記，且為寺產管理上之方便，復將系爭土地借名登記於自然人之名下。系爭土地一開始原借名登記在訴外人即達真法師黃麗芬名下，後來改登記在訴外人即信徒楊煌喜名下。嗣黃麗芬接任住持後，認為被告係訴外人即創寺住持陳秀蕙已故之胞弟陳東榮（已歸化日本，名為平尾榮三）在臺灣之非婚生子女，且被告自幼住在原告處，由眾比丘尼共同撫養照顧，視同己出，於民國96年時，被告尚屬年幼，較易掌控，所以又將原借名登記在楊煌喜名下之系爭土地改借名登記在被告名下，然系

01 爭土地自始至終均係原告所有，且由原告實際管理使用迄今，土地權狀正本也一直由原告保管。

02
03 (二) 因原告現已可登記為農地所有權人，且宜蘭縣政府多次發
04 函催促宗教團體依宗教團體以自然人名義登記不動產處理
05 暫行條例將相關土地更名登記回寺廟所有，為免將來產權
06 爭議，原告業已於112年5月26日向被告寄發終止借名登記
07 之律師函，爰再以起訴狀繕本之送達為終止之意思表示。
08 而被告先前因借名登記契約而登記為系爭土地所有權人之
09 法律上原因，已因合法終止而不存在，被告無法律上之原
10 因而受有登記為系爭土地所有權人之利益，致原告受有無
11 法登記為系爭土地所有權人之利益，被告自應返還其利益
12 予原告，爰依民法第179條不當得利及第767條第1項所有
13 權妨礙請求權，確認系爭土地之所有權，及請求被告應就
14 系爭土地之所有權辦理更名登記移轉予原告。並聲明：如
15 主文所示。

16 二、被告則以：系爭土地係被告父親陳東榮從日本回臺後，為經
17 營鰻魚池中途養殖之生意及興建成衣廠之目的所出資購買，
18 根本非陳秀蕙或原告本身出資購買。陳秀蕙自幼出家，早已
19 放下世俗一切紅塵，對於個人財富等慾望已看淡，其係出於
20 手足之情，替胞弟陳東榮想出在臺灣較易籌措資金以經營事
21 業之方法，而購地款項應係由陳東榮出具，陳秀蕙作為出家人，
22 對於錢財早已拋之度外，應無如此鉅額財富可供陳東榮
23 購買土地，更無可能以原告各比丘尼布施與信徒捐獻所得款
24 項供陳東榮作私人購地之用，系爭土地既係由陳東榮所出資
25 購買，原告自無從主張其與被告間具有借名登記關係存在，
26 遑論原告得主張所謂之借名登記法律關係，系爭土地之所有
27 權應按登記狀況為準，屬被告所有。縱認系爭土地並非陳東
28 榮出資購買，惟被告係以買賣方式取得系爭土地，且斯時被
29 告已33歲，並非無資力購置系爭土地。另系爭土地權狀正本
30 僅係因被告曾居住於原告處，故亦有可能係被告將其暫時放
31 置於原告處，且系爭土地為閒置空地，並非由原告在合法狀

01 況下所管理使用，縱認系爭土地權狀正本由原告保管，仍無
02 法證明兩造間就系爭土地存有借名登記關係存在等語，資為
03 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、原告主張系爭土地於82年8月24日經黃麗芬以買賣為原因辦
05 理移轉登記予楊煌嘉。嗣再於96年7月2日經楊煌嘉以買賣為
06 原因辦理移轉登記予被告等情，業據原告提出與其所述相符
07 之系爭土地登記第一類謄本、異動索引（見本院卷一第27至
08 31頁）等件為證，並有宜蘭縣羅東地政事務所112年11月8日
09 羅地資字第1120011082號函檢附系爭土地異動索引等件（見
10 本院卷一第163至187頁）在卷可佐，且為被告所不爭執，堪
11 信為真實。

12 四、原告另主張就系爭土地與被告成立借名登記契約，業經原告
13 終止，請求將系爭土地所有權更名移轉登記為原告所有，則
14 為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為（一）兩造
15 間就系爭土地是否有借名登記契約存在？（二）原告請求確
16 認系爭土地之所有權，並請求被告將系爭土地之所有權更名
17 移轉登記予原告，是否有理由？

18 （一）兩造間就系爭土地是否有借名登記契約存在？

19 1. 按借名登記契約，乃當事人約定一方將自己之財產以他方
20 名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
21 產為出名登記之契約。出名人與借名人間應有借名登記之
22 意思表示合致，始能成立借名登記契約。尚不能僅因一方
23 出資購買財產而登記於他方名下，即謂雙方就該財產成立
24 借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多
25 端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責
26 任。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認
27 要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證
28 明之間接事實與待證之要件事實間，須依經驗法則或論理
29 法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可
30 使法院確信待證之要件事實為真實者，始克當之，不得僅
31 以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最

01 高法院111年度台上字第216號裁判意旨參照)。

- 02 2. 經查，證人楊煌嘉即被告之前手於本院審理時證稱：一開
03 始土地登記在伊名下是原告第一任住持很信任伊，才借名
04 字登記，第一任住持過世後改黃麗芬擔任住持，黃麗芬沒
05 有那麼信任伊，才要將土地過戶回去給原告，但是伊不知
06 道土地是過戶登記在被告名下，是過一陣子之後，有人跟
07 伊說是過戶到被告名下，伊才知道這件事，被告並沒有支
08 付伊價金，沒有任何買賣手續。就伊所知，系爭土地之實
09 際所有權人係原告所有，因為當時被告跟原告並無產權摩
10 擦，且土地交給伊管理，管理期間不記得，之後原告就將
11 土地交給他人管理等語（見本院卷二第8至9頁），得見系
12 爭土地於96年間係依原告第一任住持即陳麗芬之指示而借
13 名登記於楊煌嘉名下。另證人苗怡曄於本院審理時證稱：
14 伊知道系爭土地的時候是登記在楊煌嘉名下，實際上大家
15 都知道是原告土地。土地是用來種植寺院的破布子，後來
16 附近鄰居都去種菜，導致破布子漸漸被砍掉，最後破布子
17 都被砍掉，成為鄰居菜園，因為種菜關係，鄰居還因此發
18 生爭吵，所以就決定要將土地收回來，現在做停車場使
19 用。當時做決定的是原告裡面的人，且有經過住持師父自
20 弘法師同意。系爭土地之權狀正本一直都在原告處，且由
21 伊保管等語（見本院卷二第192、197頁），所證述之內容
22 亦與證人楊煌嘉之證述相符。是由上揭證人楊煌嘉、苗怡
23 曄到庭證述情節，復參以系爭土地之所有權狀正本，均係
24 由原告持有保管乙節，為被告所不爭執。得徵原告就系爭
25 土地係先與證人楊煌嘉成立借名登記關係，嗣原告與證人
26 楊煌嘉間之借名登記關係終止後，原告遂再與被告就系爭
27 土地成立借名登記關係。
- 28 3. 至證人吳玉冠雖證稱：伊有跟第一任住持提到，是否還有
29 兩筆土地，她跟伊說是被告父親購買的，伊之後就沒有再
30 問。第一任住持跟伊說，當時很困苦，她弟弟在水源路買
31 地來當魚池，弟弟往生後，就將魚池土地給原告，原告有

跟建商合作蓋房子等語（見本院卷二第88至89頁）。然據證人苗怡曄證稱：楊煌嘉與吳玉冠二人相較，應該是楊煌嘉與原告接觸較久，妙慧法師很多事情都是請他處理等語（見本院卷二第191頁）。是證人吳玉冠所述與證人楊煌嘉相互齟齬之處，應係以證人楊煌嘉證述情節較為可採。且依證人吳玉冠前開所述，縱被告父親曾出資購買土地一事為真，惟被告父親購買之土地均係做為魚池使用，且事後亦已興建房屋，要與系爭土地為農地，且自始至終均不曾用做魚池或興建房屋之客觀事實不符，要難依證人吳玉冠前開所述，即認系爭土地為被告所有。

4. 被告雖辯稱系爭土地係其父親為養殖鰻魚所出資購買等語，並提出陳秀蕙之自傳為證（見本院卷一第111至120頁），然觀以該自傳並非陳秀蕙親自撰寫，而係他人所編著，是該自傳之內容是否均與事實相符，已非全然無疑。再觀諸該自傳之內容，雖曾述及成衣廠、鰻魚池所需用地之事，然並無隻字片語提及土地之地號為何，該土地是否即為系爭土地，亦非無疑。且據證人楊煌嘉證述：被告父親確實有養鰻魚，養鰻魚位置就在系爭土地旁，養鰻魚土地應該是妙慧法師名義購買，但實際上資金是誰的伊不知道，這部分法師沒有跟伊說。系爭土地沒有養過鰻魚等語（見本院卷二第12頁）之情節，得見系爭土地旁之其他土地確曾養殖鰻魚，惟系爭土地則未曾為養殖鰻魚之用，是該自傳所記載之土地，亦不能排除係系爭土地旁之其他鄰地，要無從憑此即認被告上開所辯為實在。

5. 被告另抗辯宜蘭縣政府曾因系爭土地非都市土地特定農業區農牧用地，違反農業發展條例及非都市土地使用編定管制，於112年6月2日寄發公文予被告請被告陳述意見，宜蘭縣政府亦認定被告為所有權人云云。然宜蘭縣政府並非司法機關，對於系爭土地有無借名登記關係本無判斷之餘地，被告既為系爭土地之登記名義人，若系爭土地之使用方式有違反法律規定之情事，主管機關通知土地登記名義

01 人進行說明，亦為事理之常，亦無從僅憑此而為有利於被
02 告之認定。

- 03 6. 又被告再辯稱其係以買賣之方式取得系爭土地云云，然原
04 告對於其究係於何時、向何人、以若干之代價購買系爭土
05 地之事實均未能舉證以實其說，且被告之前手即證人楊煌
06 嘉已明白證述其將系爭土地辦理移轉登記至被告名下時，
07 被告並未支付其任何價金等語，是被告所辯之情節，自屬
08 無據。原告主張兩造間就系爭土地有借名登記關係，應為
09 可採。

10 (二) 原告請求確認系爭土地之所有權，並請求被告將系爭土地
11 之所有權更名移轉登記予原告，是否有理由？

- 12 1. 次按「借名登記」契約，謂當事人約定一方將自己之財產
13 以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允
14 就該財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名
15 者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容
16 不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約
17 之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法
18 院 100年度台上字第1972號判決）。復按受任人以自己之
19 名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；當事人之
20 任何一方，得隨時終止委任契約，民法第541條第2項、第
21 549條第1項分別定有明文。

- 22 2. 兩造間就系爭土地存有借名登記關係，業經本院認定如
23 前，依前揭說明，兩造間之借名登記關係，自應類推適用
24 民法委任之規定。原告依民法第549條第1項規定，於112
25 年5月26日以律師函之送達，為終止借名登記關係之意思
26 表示（見本院卷一第63至67頁），該律師函並於112年5月
27 26日送達被告，此有收件回執可稽（見本院卷一第69
28 頁），則兩造間之借名登記關係已於該日終止。故原告主
29 張終止借名登記之法律關係，並依民法第541條第2項規
30 定，請求確認系爭土地為原告所有，並請求被告將系爭土
31 地之所有權辦理更名登記予原告，自屬有據。

五、綜上所述，原告主張終止兩造間就系爭土地之借名登記關係，及依民法第549條第1項之規定，請求如主文第1、2項所示，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
民事庭法官 許婉芳

以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 113 年 2 月 7 日
書記官 黃家麟

附表：

編號	不動產標示	面積	權利範圍
1	宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地	795.12平方公尺	全部1分之1
2	宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地	1,214.84平方公尺	全部1分之1