

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第656號

原告 顯法寺

法定代理人 陳淑美

訴訟代理人 劉建財

李文正

被告 鍾麗齡

訴訟代理人 吳政勳律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之不動產移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、本件坐落屏東縣○○鄉○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地）為多年前原告之住持釋心信長老尼師父即訴外人鍾讓妹，代表原告所購買，係為原告於內埔鄉龍泉地區附屬寺廟地藏殿（即納骨塔）將來之發展，而用各界信徒捐款，向鄰地主購買之農地，該農地緊鄰地藏殿納骨塔旁，是因依當時法令規定，農地不能登記在寺廟或法人名下，才借名登記在鍾讓妹姪子訴外人丙○○名下，其實是本寺之寺產，一直都由原告向承租之佃農收地租，所收之租金，都用在原告日常事務之用，後因借名人丙○○欠債，才向其要回，改借名登記於鍾讓妹名下，其實是原告之寺產，嗣「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」開放農地可登記為寺廟所有後，原告向被告請求移轉登記系爭土地，而拒絕返還登記與原告，且亦有田地承

01 租人向原告表示被告向其收取租金始驚覺有異。原告之信
02 徒、在地鄉民、鄰近寺廟人員均知道原告有2.8甲之土
03 地，為屏東縣內土地及建築物面積最大之寺廟，原告之每
04 位信徒皆知曉上述土地均為原告寺廟財產，並非原借名人
05 丙○○或鍾讓妹之私產。

06 (二)、台灣今年因火葬引發納骨塔建案興起，有建商要開發地藏
07 殿納骨塔之規模，也規劃納入系爭土地，而與地藏殿所在
08 之土地一起規劃開發，此有惟仁實業開發有限公司與原告
09 之簽約稿可證，系爭土地確係原告之土地，並非原告前住
10 持個人之私人地，台灣有很多登記在廟住持的農地，均非
11 住持的私人地。又被告現在未住在寺廟，而是居住在其弟
12 子「天良」的俗家，2人現專門做替亡者做超度亡魂向亡
13 者家屬收費的工作，惟仁實業是其2人找來，正好配合亡
14 者火化後進納骨塔之一條龍服務，前述簽約稿有列入系爭
15 土地，可見被告同本寺眾多信徒均認知系爭土地為原告所
16 屬地藏殿之土地。為此，原告爰依終止借名登記或信託登
17 記之法律關係，請求為如訴之聲明所示。

18 (三)、並聲明：

19 1.先位聲明：被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號、
20 地目田、面積2361.39平方公尺所有權全部，暨同段567地
21 號、地目田、面積747.92平方公尺所有權全部，辦理移轉
22 登記返還予原告丁○○。

23 2.備位聲明：被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號、
24 地目田、面積2361.39平方公尺所有權全部，暨同段567地
25 號、地目田、面積747.92平方公尺所有權全部，辦理移轉
26 登記予原告丁○○現任住持釋觀慧即乙○○。

27 二、被告則以：

28 (一)、被告主張坐落屏東縣○○鄉○○段000○○000地號土地（下
29 合稱系爭土地）所有權屬於被告而非屬原告丁○○，理由
30 在於被告係經合法繼承。原告與被告就系爭土地並無借名
31 登記關係，原告之主張客觀上並無任何書面證據可以證明

01 系爭土地係用原告金錢購買，原告並未在銀行和郵局開
02 戶，無法藉此證明在未開戶之前，訴外人鍾讓妹的錢就等
03 於原告的錢，系爭土地既為鍾讓妹以其財產購買，自應為
04 鍾讓妹所有。鍾讓妹是一個自然人主體，原告應尊重其獨
05 立人格，而不應直接將鍾讓妹物化為丁○○，應尊重鍾讓
06 妹本人生前的意志。由於鍾讓妹本人已歿，除非有丁○○
07 與鍾讓妹的借名登記合約，否則無法排除鍾讓妹是以私有
08 土地的主觀意思持有該土地的可能性、且亦無法排除鍾讓
09 妹本來就是要讓被告以繼承方式取得土地的意思。尚難憑
10 原告提出虛構的理由、買賣契約多年之後其他信眾聽聞的
11 主觀臆測，遽認丁○○與鍾讓妹之間有借名登記合意。至
12 原告稱鍾讓妹曾將系爭土地權狀交給證人甲○○保管此
13 節，鍾讓妹生前住在寺廟內，放在寺廟內權狀死後被他人
14 取走而虛構故事的可能性無法排除，並無法證明為鍾讓妹
15 交與其保管，原告主張全憑人證的主觀臆測與說法，該等
16 證人全非當事人或見證人，且均為事後所見所聞，不足以
17 證實原告與鍾讓妹間有借名登記法律關係存在。

18 (二)、系爭土地之租金部分，依民法，承租人本就必須自行將租
19 金給所有權人即被繼承人。現被告合法繼承系爭土地，租
20 金於法應由承租人向被告自行續繳，本就無需被告主動向
21 承租人主張收取租金之事。原告稱要建造納骨塔部分，乃
22 原告於109年以丁○○名義與他人簽訂的開發契約。但很
23 明顯這時鍾讓妹已經去世，鍾讓妹買這土地是私有的意
24 思，而且納骨塔的說法根本與鍾讓妹無關。現今系爭土地
25 是被告所有，納骨塔的用途是原告自己虛構的說法，此用
26 途跟鍾讓妹一點關係也沒有。故原告說要用於納骨塔的用
27 途之事實，及所依據的物證、人證於本案基礎事實無關，
28 其提出的證據也無證據價值。且鍾讓妹於生前曾將土地贈
29 與給丙○○，又請丙○○轉讓回伊，即可代表鍾讓妹對於
30 該土地乃其自己管理而非由原告管理，因其進行此種土地
31 移轉時，並未經丁○○同意與否，故可間接證明丁○○與

01 鍾讓妹間並無借名登記法律關係等語以資答辯。

02 (三)、並聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一)、按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
05 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
06 出名登記之契約，在性質上應與委任契約同視，並類推適用
07 民法委任之相關規定。又民法第541條第2項規定，受任人以
08 自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。故借
09 名登記契約性質上既與委任契約相同，是借名者得類推適用
10 民法委任之規定，請求出名者將財產移轉於借名者。次按，
11 受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書
12 所定之公平原則，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實
13 之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則
14 所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，以定其舉證責任
15 誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠
16 年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出
17 之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事
18 實相符者，應認已盡舉證之責。又法院審酌是否已盡證明之
19 責時，應通觀各事證而綜合判斷之，不得將之割裂為觀察
20 (最高法院111年度台上字第2868號民事判決意旨參照)。

21 (二)、原告與鍾讓妹間有借名登記契約存在：

22 1. 系爭土地登記於原先登記於鍾讓妹名下，嗣經被告以繼承為
23 由登記於被告名下，為兩造所不爭執。據鍾讓妹原生家庭外
24 甥即證人丙○○於本院審理中證稱：姑姑在7、8歲就送給鍾
25 家，18歲出家，就一直是在家人，一生沒有做過別的工作等
26 語(見本院卷第135至136頁)，故依常情，鍾讓妹既在當時尚
27 未成年即已出家為尼，故其除信眾捐助外，應無收入，而系
28 爭土地據稱於70幾年間購買，信眾捐助對象為原告而非鍾讓
29 妹本人，似較符合一般信眾捐助之常情事理。

30 2. 再衡以，與原告相關之金額支出及信徒捐款均係長期係以鍾
31 讓妹之帳戶進出(此有存摺影本在卷可查，見本卷第225至26

01 3頁)，同上情，信眾捐助對象為原告而非鍾讓妹本人，似較
02 符合一般信眾捐助之常情事理，故可見鍾讓妹本人並無保有
03 私產之真意，其名下不論係現金或是資產，均應係原告所
04 有，以鍾讓妹名義持有並管理之而已。

05 3. 另酌以按「寺廟財產及法物，應向該管地方官署呈請登記」
06 「寺廟財產及法物為寺廟所有，由住持管理」「寺廟之不動
07 產及法物，非經所屬教會之決議，並呈請該管官署許可，不
08 得處分或變更」，監督寺廟條例第5、6、8條定有明文，可
09 見已向主管機關辦畢寺廟登記之寺廟即有權利能力。次按
10 「寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有
11 權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人
12 名義申請登記」、「登記機關為前項之登記，應於登記簿所
13 有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或
14 寺廟籌備處名稱」「寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他
15 項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資
16 格或寺廟登記後，應申請為更名登記」，土地登記規則第10
17 4條第1項、第2項，第150條規定甚明。揆其法意，寺廟在尚
18 未取得權利能力前，得由代表人為寺廟取得不動產，並暫時
19 登記於代表人名義下，亦與本案之情形相符，而鍾讓妹生前
20 為原告之住持多年，益加可證原告與鍾讓妹間確實有借名登
21 記存在無訛。

22 4. 從而，原告原住持鍾讓妹已死亡，系爭土地購買時間距今年
23 代已久，難以查考，舉證較為困難。然原告所提出之前述證
24 據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知鍾讓妹本人並
25 無私產，僅係以住持身管理原告財產，應認原告已盡舉證
26 之責。原告主張伊與鍾讓妹間，就系爭土地有借名登記關
27 係，應足採信。系爭土地之借名登記人鍾讓妹既已死亡，依
28 法該借名登記之法律關係即已終止，出名人自得類推適用民
29 法第541條第2項及依民法第179條不當得利之規定，請求鍾
30 讓妹之繼承人即被告移轉系爭土地之所有權登記。

31 5. 末按本條例所稱不動產，指本條例施行前有下列情形之一，

01 而以自然人名義登記者：一、宗教團體以自有資金購買。
02 二、宗教團體受贈。三、依契約或其他證明文件，足認為宗
03 教團體所有。不動產有下列情形之一者，不適用本條例之規
04 定：一、依法禁止或不得登記為宗教團體所有。但耕地不在
05 此限。二、已依土地登記規則第104條第2項規定辦理所有權
06 註記；條宗教團體得就前條第1項不動產，於本條例施行之
07 日起4年內，向主管機關申請權利歸屬審認，逾期不予受
08 理，宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例第4條
09 及第5條定有明文，故承上脈絡，原告自可向被告請求登記
10 為其所有至明。原告先位聲明既已滿足，備位部分即不予論
11 述。

12 四、綜上所述，原告依所有權及終止借名登記之法律關係，請求
13 被告應將系爭土地移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
15 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
16 述。

17 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
18 如主文。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
20 民事第三庭 法官 薛侑倫

21 正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
23 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日
27 書記官 李佩玲

28 附表：

29

編號	不動產	面積(平方公尺)	權利範圍
1	屏東縣○○鄉○○段000地號土地	2361.39	全部
2	屏東縣○○鄉○○段000地號土地	747.92	全部