

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第32號

上訴人 詹文傑（即詹滋娟之承受訴訟人）

詹侑翰（即詹滋娟之承受訴訟人）

詹馥瑄（即詹滋娟之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 許英傑律師

張瑋玲律師

游淑惠律師

被上訴人 鳳山禪寺

法定代理人 胡正利

訴訟代理人 黃茂松律師

許家瑜律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國109年10月30日臺灣彰化地方法院107年度重訴字第163號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代

01 理人得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170
02 條、第175條第1項分別定有明文。被上訴人之法定代理人原
03 為胡啟年，胡啟年於民國110年7月7日死亡，經改選後變更
04 為胡正利，並經其聲明承受訴訟，有彰化縣寺廟登記證及民
05 事聲明承受訴訟狀在卷足憑（見本院卷三第5至9頁），核與
06 前揭規定相符，應予准許。

07 二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請
08 求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項
09 但書、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人僅就先位
10 之訴上訴，且就先位之訴其中確認請求部分，追加確認上訴
11 人等之被繼承人詹滋娟與被上訴人間就如附表一至四所示不
12 動產（合稱系爭不動產）於移轉登記日期所為移轉登記之物
13 權關係不存在，與原請求均為系爭不動產移轉行為是否真實
14 之爭執，其基礎事實核屬同一，上開訴之追加合於首揭規
15 定，應予准許。

16 乙、實體方面：

17 壹、上訴人主張：上訴人之被繼承人詹滋娟出身世家，有生意眼
18 光，名下積聚可觀資財，因結識被上訴人（以下或稱鳳山禪
19 寺）前住持胡玉瑕（寺眾稱之為「大師父」），並投入佛寺
20 奉獻及鉅金供養，迨年近60歲時正式出家，寺眾尊稱為「二
21 師父」。詹滋娟為避免管理名下財產事務而影響其修行佛
22 法，加以生前十分信任敬重胡玉瑕，將其所有不動產相關資
23 料，包含身分證、權狀、印鑑、印鑑證明等，均放在被上訴
24 人處所統一保管。嗣詹滋娟慮及年事已高，欲將名下不動產
25 贈與上訴人詹文傑時，赫然發現名下系爭不動產全遭胡玉瑕
26 之姪子即被上訴人前法定代理人胡啟年利用替詹滋娟保管系
27 爭不動產資料之便，未經詹滋娟同意或授權，擅自持詹滋娟
28 之身分證、印鑑、印鑑證明等，製作不實不動產買賣契約
29 書，將系爭不動產移轉登記於被上訴人名下。被上訴人與詹
30 滋娟無買賣合意、未簽訂買賣契約、未給付買賣價金，擅將
31 系爭不動產辦理移轉登記予被上訴人名下，而受有利益。爰

01 依民法第1148條第1項、第767條第1項前段、第179條規定，
02 擇一請求判決確認該等買賣關係之債權及物權行為不存在，
03 並塗銷其所有權移轉登記暨遷讓房屋等語（原審為上訴人全
04 部敗訴之判決，上訴人就先位之訴提起上訴，備位之訴未據
05 上訴，不予論述）。並上訴聲明：(一)原判決駁回上訴人先位
06 之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，確
07 認詹滋娟與被上訴人間就如附表一至四所示不動產於原因發
08 生日期之買賣關係不存在。(三)上開廢棄部分，被上訴人應將
09 附表一至四所示不動產於移轉登記日期所為之所有權移轉登
10 記塗銷。(四)被上訴人應將如附表一至四所示之建物騰空遷讓
11 並返還予上訴人。(五)前項請求如獲勝訴判決，上訴人等願供
12 銀行可轉讓定存單為擔保，請准宣告假執行。並追加起訴聲
13 明：確認詹滋娟與被上訴人間就如附表一至四所示不動產於
14 移轉登記日期所為移轉登記之物權關係不存在。

15 貳、被上訴人則以：附表一不動產為被上訴人向中華民國所購入
16 之水利地，93年12月17日先借用大師父胡玉瑕之名義為登
17 記，迄94年8月14日再借用詹滋娟之名義與建商合建房屋，
18 係借用詹滋娟之名義登記。附表二不動產為被上訴人於69年
19 7月28日出資購買，再借用胡玉瑕及詹滋娟之名義共同登
20 記。附表三不動產係95年4月間由被上訴人出資並借名登記
21 於詹滋娟名下。附表四不動產係被上訴人出資於95年9月26
22 日委由詹滋娟出面購買，再借用詹滋娟之名義登記。嗣因縣
23 府不能以更名登記之方式移轉系爭不動產回寺方，才以買賣
24 之方式解決系爭不動產之登記。當時雙方並未約定應支付價
25 金，以買賣方式為之，是要節省贈與稅。系爭不動產由詹滋
26 娟之名下移轉登記返還予被上訴人時，確係藉由通謀買賣之
27 虛偽意思表示，隱藏借名之不動產返還登記之真意，惟均係
28 得詹滋娟之同意或授權而為等語置辯。

29 參、爭點整理（見本院卷四第35、39至42、93至94、98頁）：

30 一、兩造不爭執事項：

31 (一)詹滋娟移轉予被上訴人之不動產及原因發生日期、移轉登記

01 日期如附表一至四所示（下稱系爭移轉登記），其登記原因
02 均為買賣。

03 (二)詹滋娟於107年10月31日死亡，繼承人為詹文傑、詹侑翰、
04 詹馥瑄，其子女詹景翔、詹秀珍及詹秀珍之子女黃家琦、黃
05 家瑋、黃家慧均拋棄繼承。胡玉瑕於106年11月30日死亡，
06 無繼承人。胡啟年為胡玉瑕之姪子，胡正利為胡玉瑕之姪
07 孫。

08 (三)彰化縣溪湖戶政事務所函附胡玉瑕、詹滋娟之印鑑證明係真
09 正（見原審卷三第411至432頁）。

10 (四)被上訴人與詹滋娟間無買賣合意。

11 二、本件爭點：

12 (一)上訴人主張被上訴人與詹滋娟未簽訂買賣契約、未給付買賣
13 價金，亦未經詹滋娟同意或授權，擅自於附表一至四所示原
14 因發生及移轉登記日期，將系爭不動產辦理移轉登記予被上
15 訴人，因此受有利益，有無理由？

16 (二)如爭點(一)上訴人主張有理由，其以繼承關係並依民法第767
17 條第1項前段、第179條（非給付型不當得利）規定，擇一請
18 求被上訴人將系爭不動產以買賣為原因之所有權移轉登記塗
19 銷，及依第767條第1項前段請求被上訴人將附表一至四建物
20 遷讓返還上訴人，有無理由？

21 (三)兩造不再提出其他爭點。

22 肆、本院判斷：

23 一、詹滋娟有同意並授權將系爭不動產移轉登記予被上訴人：

24 (一)上訴人主張被上訴人前法定代理人胡啟年利用替詹滋娟保管
25 系爭不動產資料之便，未經詹滋娟同意或授權，擅自持詹滋
26 娟之身分證、印鑑、印鑑證明等，製作不實不動產買賣契約
27 書，將系爭不動產移轉登記於被上訴人名下等語，為被上訴
28 人所否認，並以前詞置辯。核上訴人上開主張，實未否認據
29 以辦理系爭移轉登記之詹滋娟相關證件為真正，僅在指稱該
30 等證件遭胡啟年盜用，而盜用之事實應由上訴人負舉證責
31 任，惟依其所舉證據（詳本院卷三第398至406頁），物證部

分要屬系爭不動產相關之買賣契約及價金金流之交易明細，與盜用事實本身尚無關聯，另證人林○○係附表一建物之合建建商，其證述僅在說明96年間詹滋娟有與建設公司簽約合建該等建物（見原審卷六第10至13頁），證人陳○○則僅係於107年間，受上訴人家族一方委託，出面向被上訴人詢問系爭移轉登記事宜之人（其證述詳本院卷四第164至166頁），均無從證明99年、100年間有所謂胡啓年盜用詹滋娟證件辦理系爭移轉登記之事實，上訴人未能舉證盜用之事，其上開主張本無可採。況系爭不動產係於附表一至四所示移轉登記日期，由詹滋娟移轉登記予被上訴人等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)）。衡諸我國辦理不動產移轉登記須備齊所有權人出具之相關文件始能辦理，而系爭移轉登記發生於99年、100年間，當時均有詹滋娟簽具並提出之所有權移轉契約書、印鑑證明、所有權狀、身分證件等重要文件，有彰化縣彰化地政事務所108年4月1日彰地一字第1080003191號函及彰化縣員林地政事務所108年4月1日員地一字第1080002338號函所檢附之登記資料在卷足憑（見原審卷二第11至160頁），且其中印鑑證明為真正，上訴人並無爭執（見不爭執事項(三)），堪信系爭移轉登記俱屬合法，尚無何詹滋娟之證件遭盜用過戶事證可為勾稽。

(二)又辦理系爭不動產移轉登記之代書助理即證人陳○○於原審具結證稱：鳳山禪寺每年都有辦法會，伊去參加而認識大師父胡玉瑕及二師父詹滋娟；胡玉瑕及詹滋娟於99年、100年間有跟伊說要辦理系爭不動產登記移轉，他們兩位叫伊去時有問伊以哪種形式辦理比較省錢，伊有說一般不動產移轉大致上有兩種方式，一種買賣一種贈與，買賣要繳納增值稅及契稅，贈與除增值稅及契稅外還有贈與稅，他們講說買賣不要贈與稅，有交代伊辦省錢的就好；99年、100年辦理系爭不動產移轉，都是胡玉瑕及詹滋娟叫伊過去，伊先跟他們解釋稅法，叫他們準備資料，伊去拿回來，等要過戶的時候，伊把所有文件拿到鳳山禪寺當場在他們面前用印，印鑑用完

當場交還他們，他們印鑑是從來不交給伊的；是兩位師父說系爭不動產移轉要以買賣方式辦理，因為可以省下贈與稅；買賣價金是兩位師父自己處理，沒有跟伊講如何支付，伊只有辦理過戶手續；他們的印鑑都不會交給伊；系爭不動產移轉所需稅捐、代書費等費用，他們叫伊拿去給鳳山禪寺，鳳山禪寺要繳納；伊辦理鳳山禪寺的案件都是過戶給鳳山禪寺，包括大師父的也一部分過給鳳山禪寺，是用更名辦給鳳山禪寺，這是楊錫楨律師去彰化縣政府聲請更名，但後來就不可以，伊承辦二師父的案子，都用買賣的方式；大師父及二師父只關心辦此案件所需要花費多少錢，伊跟他們說買賣只要繳納增值稅及契稅，贈與就要繳納增值稅、契稅還要加上贈與稅，兩位師父聽到用贈與方式要多繳納贈與稅，一致要伊以買賣方式辦理過戶；伊有說要另外立私契，他們說不用等語（見原審卷四第10至25頁）。參以系爭移轉登記時所提出之詹滋娟印鑑證明均為真正，且依彰化縣溪湖戶政事務所108年11月8日彰溪戶字第1080003627號函附詹滋娟99年至107年間申請印鑑證明資料所示（見原審卷三第411至421頁），詹滋娟曾於99年4月30日及100年3月21日申請印鑑證明，與系爭不動產辦理系爭移轉登記時間相符。另系爭移轉登記所需支出之代書費及稅款係由被上訴人繳納等節，有被上訴人所提①附表一不動產之房地產登記費用明細表、99年契稅繳款書、土地增值稅免稅證明書（見原審卷五第301至309頁）；②附表二不動產之土地增值稅繳款書（見原審卷五第285至291頁）；③附表三不動產之土地增值稅繳款書、契稅繳款書（見原審卷五第337、339頁）；④附表四不動產之房地產登記費用明細表（見原審卷五第353頁）為證，益徵證人陳○○前開證述可信。足見99年、100年間辦理系爭移轉登記時，係胡玉瑕與詹滋娟一同找代書辦理，經詢問比較贈與及買賣過戶之稅賦高低後，選擇以較省錢之買賣方式辦理過戶。則以詹滋娟係與胡玉瑕親自接洽系爭不動產過戶事宜，並親自在場拿出印鑑章供代書助理陳○○在所有權移轉

01 登記文件上用印之情，堪認詹滋娟確有同意並授權辦理系爭
02 移轉登記無訛，並無上訴人所稱系爭不動產係遭盜用證件擅
03 自過戶之情事。

04 (三)又胡玉瑕、詹滋娟曾於92年9月21日出具切結書予被上訴
05 人，表明附表二不動產係以被上訴人資金承購，其等願歸還
06 並移轉登記予被上訴人等語（見原審卷一第271至273頁即卷
07 三第327至328頁即卷三第345至347頁，下稱系爭切結書）。
08 經原審檢送系爭切結書，與彰化縣溪湖戶政事務所上開函文
09 檢附之胡玉瑕、詹滋娟99年至107年印鑑證明及印鑑登記申
10 請書影本共21張（見原審卷三第411至434頁），暨台灣省彰
11 化縣82年5月14日登記證彰寺登字第湖002號寺廟登記表（見
12 原審卷三第329頁），囑託法務部調查局就該等文件之胡玉
13 瑕、詹滋娟之印鑑及印文真偽為鑑識結果，認「92年9月21
14 日切結書」之「詹滋娟印文」（即A類印文），與「99年4
15 月30日印鑑登記申請書原本」、「99年4月30日印鑑登記證
16 明申請書原本」、「99年5月25日印鑑登記證明申請書原
17 本」、「100年3月21日印鑑登記證明申請書原本」、「103
18 年6月13日印鑑證明申請書原本」、「107年1月23日印鑑證
19 明申請書原本」（即B類印文）相同；「92年9月21日切結
20 書」之「胡玉瑕印文」（即甲類印文）與「99年3月17日印
21 鑑登記證明申請書原本」、「100年7月19日印鑑登記證明申
22 請書原本」、「102年12月11日印鑑登記證明申請書原本」
23 （即乙類印文）相同等語，有法務部調查局109年3月11日調
24 科貳字第10903113820函附文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書在
25 卷可稽（見原審卷四第195至207頁，上開檢送之文件並參原
26 審卷四第91至116頁）。則以詹滋娟在99年至107年間所申請
27 之印鑑證明均係相同印文，可知詹滋娟在此期間均使用相同
28 印鑑章，系爭移轉登記既有出具上開印鑑證明，並在該等移
29 轉登記所需之土地登記申請書、所有權移轉契約書、繳稅證
30 明等必備文件上蓋用該印鑑章，復由詹滋娟繳交所有權狀，
31 凡此均足以表彰詹滋娟確有為系爭移轉登記之真意及行為。

01 (四)綜上，系爭移轉登記係詹滋娟與胡玉瑕委託代書辦理，詹滋
02 娟並親自在場拿出印鑑章用印，且慎重蓋用與系爭切結書相
03 同並為其向來申請印鑑證明之印鑑章，顯見詹滋娟確有同意
04 並授權辦理系爭移轉登記予被上訴人，上訴人前揭主張並無
05 可採。

06 二、系爭不動產屬被上訴人之寺產：

07 (一)胡玉瑕原為鳳山禪寺大師父、詹滋娟為鳳山禪寺二師父，法
08 號各為釋聖定、釋禪和乙節，兩造並無爭執（見本院卷四第
09 236頁）。又詹滋娟出生於00年0月00日，於107年7月17日提
10 起本件訴訟後未久之同年10月31日死亡（見原審卷一第219
11 至220頁個人戶籍資料查詢結果、不爭執事項(二)、原審卷一
12 第11頁民事起訴狀收狀日期章），以上訴人所陳詹滋娟係60
13 歲時在鳳山禪寺出家，可知詹滋娟自83年間起進住鳳山禪寺
14 受信眾奉養，並被尊奉為鳳山禪寺二師父，以附表一、三、
15 四不動產之購入時間為95年、96年間，當時詹滋娟已在鳳山
16 禪寺出家10餘年，被上訴人主張該等不動產實係鳳山禪寺出
17 資購買之寺產，合於情理。且附表一土地係分割自同段000-
18 00地號土地，該000-00地號土地與同段000-00、000-00、00
19 0-0、000-00、000-00、000-00地號共7筆土地，原均以胡玉
20 瑕名義登記，94年間因與建商合建房屋，先由胡玉瑕移轉登
21 記給詹滋娟，再由詹滋娟與巨林建設有限公司、林○○，就
22 上開7筆土地訂立合建契約書，房屋興建完成後再分割出附
23 表一土地地號，並為房地登記予詹滋娟等情，有94年7月20
24 日土地買賣所有權移轉契約書、合建契約書、證人林○○證
25 詞、附表一不動產登記謄本及異動索引可稽（見原審卷三第
26 371至375頁、卷六第10至13頁、本院卷三第113至128頁）。
27 而就此合建取得房地事宜，詹滋娟在陳蓮鳳被訴侵占刑案
28 （臺灣彰化地方檢察署103年度交查字第74號〔103年度他字
29 第367號、104年度偵字第7114號〕，嗣經該署以104年度偵
30 續一字第4號為不起訴處分確定，告訴事實見本院卷一第473
31 至481頁同署102年度偵字第6372號不起訴處分書，下稱刑

案)偵查中,陳稱:胡玉瑕有拿新臺幣(下同)2900萬元給伊買崙平南路土地,合建分得6間房屋,伊有賣4間,錢又拿去買房子,1間2300萬元,1間700萬元,共3000萬元,另2間合起來是1900萬元,合計4900萬元;房子是屬於鳳山禪寺,因為交易要跟胡啟年拿印章很麻煩,就先登記在伊名下,伊主動跟胡啟年說要登記回鳳山禪寺等語(見本院卷一第266至268頁刑案詢問筆錄,檢察事務官於當日最後改以被告身分詢問詹滋娟)。至於詹滋娟所稱賣掉4間所得款項,另買2間各2300萬元及700萬元房屋,與附表三、四不動產買進時間及價金相仿(價金金流詳下述),益徵該等不動產實非詹滋娟以自有資金購得之私產。另附表二不動產部分,雖係69年間即登記為胡玉瑕、詹滋娟共有(見不爭執事項(一)、附表一所示異動情形),惟經胡玉瑕、詹滋娟於00年0月00日出具系爭切結書,載明附表二不動產雖於69年7月28日以買賣為原因移轉登記為胡玉瑕及詹滋娟(持分各2分之1),但事實上其原因為胡玉瑕及詹滋娟2人以鳳山禪寺所有之資金向第三人承購,因當時未諳法令及法令限制之故,乃以其2人名義申請登記該等土地二筆及建物一筆,但該土地二筆及建物一筆確係以鳳山禪寺所有資金購買取得,且自購買後即供鳳山禪寺使用,並非胡玉瑕及詹滋娟所有亦非供其2人私人使用,茲胡玉瑕及詹滋娟2人願意歸還前揭土地二筆及建物一筆全部並登記被上訴人所有等語(見原審卷一第271至273頁即卷三第327至328頁即卷三第345至347頁),則可證附表二不動產實為鳳山禪寺之寺產。

(二)被上訴人主張購入系爭不動產之資金係其提供等語,就①附表一不動產部分,係被上訴人向中華民國所購入之水利地,於93年12月17日先借用胡玉瑕名義為登記,有如前述,並據提出鳳山禪寺彰化銀行員林分行00000000000-000號帳戶存摺封面及第8頁內頁影本為證(見原審卷五第295、297頁),顯示被上訴人於93年11月19日有匯款332萬5000元至水利局以支付價款。②附表二不動產部分,業據提出系爭切

01 結書為證，並有該房屋稅繳款書及胡玉瑕製作之帳冊為證
02 （見原審卷二第197至228頁），證明該不動產之地價稅、房
03 屋稅亦由被上訴人繳納。③附表三不動產部分，係95年間以
04 720萬元（被上訴人主張為740萬元）向張秋桐買受，核對兩
05 造就此金流之說明（上訴人部分見本院卷三第401至403頁(五)
06 1.至5.；被上訴人部分見本院卷三第381頁附表編號1至
07 5），主要在於胡玉瑕彰化銀行溪湖分行00000000000-000號
08 帳戶有轉存540萬元至詹滋娟彰化銀行溪湖分行00000000000
09 -000號及00000000000-000號帳戶。④附表四不動產部分，
10 係95年間以2300萬元向謝明發買受，核對兩造就此金流之說
11 明（上訴人部分見本院卷三第404至405頁(六)1.至4.；被上訴
12 人部分見本院卷三第385至387頁附表編號1至7），主要在於
13 鳳山禪寺胡啟年彰化銀行員林分行00000000000-000號帳
14 戶，有轉提730萬元至詹滋娟彰化銀行溪湖分行帳戶供其支
15 票兌現，另轉提600萬元交付詹滋娟，有詹滋娟95年12月14
16 日手寫預支單為憑（見原審卷一第275頁即卷五第349頁），
17 徵以詹滋娟上開於刑案之陳述，已大致可信系爭不動產價金
18 係以鳳山禪寺公款支付。參以陳蓮鳳在刑案偵查中陳稱：伊
19 有從鳳山禪寺胡玉瑕彰化銀行員林分行匯款500萬元、600萬
20 元到詹滋娟帳戶，100萬元是詹滋娟兒子的債主到鳳山禪寺
21 討錢，詹滋娟開個人支票給債主，胡玉瑕指示伊將100萬元
22 匯入詹滋娟支票存款帳戶；剛開始到最後胡玉瑕住院，公款
23 都由詹滋娟帳戶支出，需要錢都是跟詹滋娟請領，詹滋娟住
24 院期間約1年半，無法請領相關支出，才由伊先墊付，詹滋
25 娟康復後，胡啟年就找其他會計等語（見本院卷一第266至2
26 69頁）。再以上開不起訴處分書所載，胡玉瑕因信任陳蓮鳳
27 而委託其處理鳳山禪寺之寺務，該案所涉陳蓮鳳以自己及胡
28 玉瑕名義購買之保險金8筆共3570萬元及5萬元美金、15萬元
29 紐幣，係陳蓮鳳受指示為鳳山禪寺理財等情。可知鳳山禪寺
30 之公款會存放在胡玉瑕及詹滋娟帳戶，該2人均可動用鳳山
31 禪寺公款，也會以鳳山禪寺公款購買不動產並登記在自己名

01 下，且動用金額動軌百萬元至數千萬元，甚至詹滋娟之子在
02 外欠債，債權人至鳳山禪寺討債，胡玉瑕還支用100萬元給
03 詹滋娟償債，陳蓮鳳受託處理鳳山禪寺寺務，竟是以自己及
04 胡玉瑕名義購買保險充作理財方法，雖該3人處理鳳山禪寺
05 公款之行逕可議，但足可認定詹滋娟自身實無財力購買系爭
06 不動產，系爭不動產應為鳳山禪寺之資金所購買。

07 (三)又協助處理系爭不動產買賣出租事宜之鳳山禪寺信徒吳○
08 ○、劉○○○於刑案偵查中證述，其等係為鳳山禪寺處理該
09 等事宜，租金有交給陳蓮鳳；劉○○○並證稱：當初鳳山禪
10 寺購買曉陽路房屋（指附表四不動產）是用詹滋娟名義買
11 的，伊處理鳳山禪寺買房屋的案例都是用胡玉瑕、詹滋娟名
12 義登記等語（見本院卷一第277至278頁）。另陳蓮鳳有在場
13 聽聞胡玉瑕向詹滋娟說希望她把名下財產過給鳳山禪寺，亦
14 據陳蓮鳳於刑案偵查中陳述在卷（見本院卷一第267頁），
15 證人即照顧胡玉瑕之貼身鳳山禪寺志工楊○○於原審證稱：
16 辦理系爭不動產移轉登記時，有聽胡玉瑕說那是十方常住的
17 東西，意即是眾生的不是個人的，要回歸到鳳山禪寺名下等
18 語（見原審卷四第19至21頁）。則可證系爭不動產確為鳳山
19 禪寺之寺產，應歸屬鳳山禪寺所有。至於上訴人所提詹滋
20 娟、詹文傑於107年6月27日寄給被上訴人之文山木新郵局存
21 證號碼第33號存證信函（見原審卷一第93至99頁），及107
22 年初詹滋娟與詹文傑對話影片及譯文（見原審卷四第183至1
23 89頁），僅係詹滋娟、詹文傑單方說法，無從據以為上訴人
24 有利認定。況依上開詹滋娟與詹文傑對話譯文所示，詹滋娟
25 係在詹文傑設題下回答，且說詞反覆不一，衡以107年間，
26 胡啓年早已對詹滋娟提出侵占罪刑案告訴，詹滋娟在回到本
27 家後，於家人詢問下自稱不知系爭不動產過戶之事，實屬避
28 重就輕之詞，要無可信。又上訴人舉出附表一建物合建契
29 約、附表二建物共同壁使用協議書、附表三不動產之出賣人
30 張秋桐之子張召諭之證述及尾款270萬元收條（見原審卷三
31 第375頁、卷一第403至407頁、卷六第13至16頁、原審卷一

第413頁），用以證明該等不動產係詹滋娟出面簽約並出具收條之事實，惟因詹滋娟為該等不動產之名義上登記所有權人，對外交易時，本應由其出面簽約或出具收款憑證，與詹滋娟及被上訴人間內部關係無涉。又證人即詹滋娟媳婦王○○於原審雖證稱：伊有介紹詹滋娟購買附表四不動產，該不動產是詹滋娟自己要買，對方開價3000萬元，伊婆婆說2300萬元不賣就走，買賣不到5分鐘就談成，當天詹滋娟就開3張支票付訂金200萬元等語，惟就被上訴人詢問是否知悉鳳山禪寺胡啓年彰化銀行員林分行帳戶有提領730萬元及600萬元給詹滋娟乙事，又稱不知情等語（見原審卷六第17至21頁），足見證人王○○僅知悉詹滋娟有購買附表四不動產之事，但對價金來源實屬不知，亦無從為上訴人有利論據。

三、上訴人請求確認系爭移轉登記之債權及物權關係不存在，並訴請塗銷系爭移轉登記及遷讓建物，均無理由：

（一）按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項定有明文。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。至虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第2項亦有明文（最高法院100年度台上字第1179號民事判決要旨參照）。次按物權行為有獨立性及無因性，不因為其原因之債權行為之無效、得撤銷或不存在而當然失效。倘原所有權人因物權之變動而喪失所有權，除物權行為本身有不成立、無效或撤銷之事由外，其所有權並不因債權行為之瑕疵（不成立、無效或具有撤銷之原因）而當然回復（最高法院109年度台上字第126號民事判決意旨參照）。是當事人透過債權行為（如買賣、贈與）及物權行為（如移轉所有權）而完成其交易行為者，該債權行為固成為物權行為之原因，但各該行為在法律上之評價，

01 應分別情形加以觀察，不能混為一談。再按所謂借名登記關
02 係，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同
03 意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記
04 為所有人或其他權利人之關係，仍由自己管理、使用、處
05 分，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致始能
06 成立借名登記關係（最高法院111年度台上字第1273號民事
07 判決意旨參照）。

08 (二)系爭不動產係由被上訴人出資購買，非詹滋娟私產，詹滋娟
09 以歸還寺產之目的，同意並授權為系爭移轉登記，業據本院
10 認定如前。雖被上訴人主張與詹滋娟就系爭不動產間有借名
11 契約存在，為上訴人所否認，且因借名契約須符合上開要
12 件，並為契約雙方所認知及意思表示合致方能成立，而被上
13 訴人就借名目的所稱係因當時未諳法令及法令限制之故，卻
14 無法提出當時有何法令限制而不得不為借名登記之依據。核
15 諸詹滋娟多有公款私用之上情，然仍認知其在鳳山禪寺出家
16 修行，不得將眾生捐獻予寺方之財物據為己有，故以被上訴
17 人資金購得而登記為詹滋娟名義之系爭不動產，詹滋娟均同
18 意在被上訴人請求歸還時予以登記返還，此種契約型態或與
19 借名契約之構成要件不盡相同，然詹滋娟與被上訴人間既有
20 系爭不動產應歸屬被上訴人並於被上訴人請求返還時應予歸
21 還之合意，仍不失為無名契約之一種。是系爭移轉登記之債
22 權原因登記為買賣，而詹滋娟與被上訴人間實無買賣合意，
23 兩造並無爭執（見不爭執事項(四)），但此僅係詹滋娟與被上
24 訴人藉由虛偽之買賣意思表示，隱藏上開無名契約之法律關
25 係，依民法第87條第2項規定，系爭移轉登記之債權行為應
26 適用該無名契約之約定，並非無效。且基於上開說明之物權
27 行為無因性理論，系爭不動產之所有權移轉登記，亦屬有效，
28 被上訴人合法取得系爭不動產之所有權，為系爭不動產
29 之所有權人，非不當得利，並屬有權占有系爭不動產。則上
30 訴人請求確認系爭移轉登記之物權關係不存在，並請求塗銷
31 系爭移轉登記，及請求被上訴人自附表一至四建物遷出，均

屬無據。又上訴人訴請確認系爭移轉登記之買賣債權關係不存在部分，縱經本院判決確認，顯不能除去詹滋娟以買賣為原因，移轉系爭不動產所有權予被上訴人名下之不安狀態，揆諸前揭說明，應認上訴人此部分請求，實無確認利益，亦無從准許。至上訴人關於本件未簽立買賣私契及詹滋娟無收到買賣價款等主張及舉證，均在佐證詹滋娟與被上訴人間並無買賣之事實，而系爭移轉登記本就係以買賣隱藏真正之法律關係，上訴人為此主張自不影響上開認定結果。

四、綜上所述，上訴人請求確認詹滋娟與被上訴人間就如附表一至四所示不動產於原因發生日期之買賣關係不存在，並依民法第1148條第1項、第767條第1項前段、第179條規定，擇一請求被上訴人應將附表一至四所示不動產於移轉登記日期所為之所有權移轉登記塗銷，及將如附表一至四所示之建物騰空遷讓並返還予上訴人，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院尚非完全相同，結論則無二致，仍應予維持，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另追加請求確認上訴人等之被繼承人詹滋娟與被上訴人間就如附表一至四所示不動產於移轉登記日期所為移轉登記之物權關係不存在，亦無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日
民事第五庭

審判長法 官 黃綵君

法 官 李慧瑜

法 官 楊珮瑛

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 賴成育

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

【附表】

詹滋娟移轉予鳳山禪寺之不動產及（債權）原因發生日期、（物權）移轉登記日期，其登記原因均為買賣。

附表一

編號	財產名稱	權利範圍	原因發生日期	移轉登記日期
1	彰化縣○○市○○○段000000地號土地	全部	99年5月1日	99年5月20日
2	彰化縣○○市○○○段000000地號土地	全部	99年5月1日	99年5月20日
前異動情形：詹滋娟取得所有權（登記原因：分割，登記日期：94年11月29日、異動日期：94年11月29日，見本院卷三第117-119頁）				
3	彰化縣○○市○○○段0000○號建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○○路00號）	全部	99年5月1日	99年5月20日
4	彰化縣○○市○○○段0000○號建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○○路0000號）	全部	99年5月1日	99年5月20日
前異動情形： 一、巨林建設有限公司取得所有權（登記原因：第一次登記，登記日期：96年2月7日、異動日期：96年2月7日） 二、詹滋娟取得所有權（登記原因：買賣，登記日期：96年3月2日、異動日期：96年3月2日）【見本院卷三第121-123、125-127頁】				

附表二

編號	財產名稱	權利範圍	原因發生日期	移轉登記日期
----	------	------	--------	--------

(續上頁)

01

1	彰化縣○○市○○段000000地號土地	2分之1	99年12月1日	100年1月25日
2	彰化縣○○市○○段000-0地土地	2分之1	99年12月1日	100年1月25日
3	彰化縣○○市○○段000○號建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○街00號，整編前為彰化縣○○市○○路00巷00號）	2分之1	99年12月1日	100年1月25日
前異動情形： 一、胡玉瑕取得所有權（登記原因：買賣，登記日期：69年9月10日、異動日期：88年8月24日） 二、詹滋娟取得所有權（登記原因：買賣，登記日期：69年9月10日、異動日期：88年8月24日）【見本院卷三第129-133、135-139、141-145頁】				

02

附表三

03

編號	財產名稱	權利範圍	原因發生日期	移轉登記日期
1	彰化縣○○市○○段00地號土地	全部	100年3月18日	100年3月30日
2	彰化縣○○市○○段000○號建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○街00號）	全部	100年3月18日	100年3月30日
前異動情形： 一、邱張徵溪取得所有權（編號1之登記原因：共有物分割，登記日期：54年8月20日、異動日期：88年9月11日；編號2之登記原因：第一次登記，登記日期：65年2月24日、異動日期：88年9月11日） 二、張秋桐取得所有權（登記原因：分割繼承，登記、異動日期：94年12月9日） 三、詹滋娟取得所有權（登記原因：買賣，登記、異動日期：95年4月12日） 【見本院卷三第147-153、155-161頁】				

04

附表四

05

編號	財產名稱	權利範圍	原因發生日期	移轉登記日期
1	彰化縣○○市○○段○○○段0000地號土地	全部	100年3月18日	100年3月30日
2	彰化縣○○市○○段○○○段0000○號建物（門牌號碼：彰化縣○○市○○路00號）	全部	100年3月18日	100年3月30日
前異動情形： 一、謝明發取得所有權（編號1之登記原因：買賣，登記日期：79年5月12日、異動日期：88年11月1日；編號2之登記原因：第一次登記，登記、異動日期：95年11月24日）				

(續上頁)

01

二、詹滋娟取得所有權（登記原因：買賣，登記、異動日期：95年12月11日）
【見本院卷三第163-167、169-173頁】