

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第534號

上 訴 人 林陳森妹
徐陳金嬌
陳和妹
陳賢英

劉柏均（即劉陳冬妹之承受訴訟人）

劉益嘉（即劉陳冬妹之承受訴訟人）

劉美瑩（即劉陳冬妹之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 李政昌律師

蔡牧城律師

複 代 理 人 楊啓源律師（於言詞辯論終結後解除委任）

視同上訴人 吳慈芳（即陳德祥之承受訴訟人）

陳美樺（即陳德祥之承受訴訟人）

陳咨錚（即陳德祥之承受訴訟人）

陳美瑜（即陳德祥之承受訴訟人）

01 共 同

02 訴訟代理人 王志成律師

03 被 上 訴 人 李金木即靈鷲聖山圓明講寺籌備處代表人

04 0000000000000000

05 訴訟代理人 陳建勳律師

06 林靜怡律師

07 陳靖欣律師

08 上列當事人間請求返還借名登記不動產事件，上訴人對於中華民國
09 113年12月16日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第530號第一
10 審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於115年1月6日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原判決廢棄。

14 被上訴人在第一審之訴及追加之訴均駁回。

15 第一、二審訴訟費用（含追加之訴部分）均由被上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 一、本件原審被告劉陳冬妹、陳德祥分別於訴訟繫屬中之民國
19 113年11月23日、114年5月25日死亡，有劉陳冬妹、陳德祥
20 之（除戶）戶籍謄本在卷可稽（原審卷三第223頁、本院卷
21 第213頁），原審已裁定由劉陳冬妹之繼承人即上訴人劉柏
22 均、劉益嘉、劉美瑩（下稱劉柏均等3人）為劉陳冬妹之承
23 受訴訟人，續行訴訟（本院卷第29頁），劉柏均等3人與陳
24 德祥之繼承人即吳慈芳、陳美樺、陳咨鏞、陳美瑜（下稱吳
25 慈芳等4人）並分別具狀聲明承受訴訟（本院卷第31、201至
26 203頁），核無不合，均應予准許。

27 二、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
28 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，
29 民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。所謂共同訴訟
30 人中一人之行為，有利益於共同訴訟人或不利益於共同訴訟
31 人，係指於行為當時就形式上觀之，有利或不利於共同訴訟

01 人而言，故共同訴訟人中之一人，對於下級法院之判決聲明
02 不服提起上訴，在上訴審法院未就其內容為審判之前，難謂
03 其提起上訴之行為對於他共同訴訟人不利，其效力應及於共
04 同訴訟人全體，即應視其上訴為共同訴訟人全體所為（最高
05 法院52年台上字第1930號判決先例意旨參照）。本件被上訴
06 人於原審請求劉陳冬妹、陳德祥、林陳森妹、徐陳金嬌、陳
07 和妹、陳賢英（下稱劉陳冬妹等6人）移轉所有權登記之坐
08 落桃園市○○區○○段0000、0000、0000、0000地號土地
09 （下稱系爭土地）、請求變更房屋稅納稅義務人之門牌號碼
10 桃園市○○區○○里（原審判決誤載為○○里）○○路00之
11 0號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）名義
12 上原為劉陳冬妹等6人共同共有，現為上訴人、視同上訴人
13 （下合稱上訴人等）共同共有，其訴訟標的對於劉陳冬妹等
14 6人或上訴人等必須合一確定。原審判決劉陳冬妹等6人敗
15 訴，雖僅陳德祥以外之人聲明上訴，惟形式上有利益於共同
16 訴訟人，依上開規定，上訴之效力及於陳德祥及其承受訴訟
17 人吳慈芳等4人，爰併列吳慈芳等4人為視同上訴人。

18 三、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
19 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
20 第1項、第255條第1項第2款規定甚明。不變更訴訟標的，而
21 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
22 加，同法第256條亦有明文。被上訴人於原審起訴請求：(一)
23 劉陳冬妹等6人應將系爭土地之所有權移轉登記予被上訴
24 人。(二)劉陳冬妹等6人應將系爭建物之房屋稅納稅義務人變
25 更為被上訴人（原審卷三第14頁）。嗣因劉陳冬妹、陳德祥
26 於訴訟繫屬中死亡，被上訴人主張吳慈芳等4人未辦理系爭
27 土地所有權繼承登記，彼等與劉柏均等3人均未辦理系爭建
28 物房屋稅納稅義務人之變更，故於本院依民法第759條、第
29 148條規定追加請求：(一)吳慈芳等4人應就系爭土地所有權辦
30 理繼承登記。(二)吳慈芳等4人應將系爭建物房屋稅納稅義務
31 人陳德祥部分變更為吳慈芳等4人。(三)劉柏均等3人應將系爭

01 建物房屋稅納稅義務人劉陳冬妹部分變更為劉柏均等3人。
02 並更正起訴聲明為：(一)上訴人等應將系爭土地所有權移轉登
03 記至被上訴人名下。(二)上訴人等應將系爭建物之房屋稅納稅
04 義務人變更為被上訴人(本院卷第369、377、526、527
05 頁)。另將系爭建物之地址由「桃園市○○區○○里○○路
06 00之0號」更正為「桃園市○○區○○里○○路00之0號」
07 (本院卷第526頁)。核其上開所為，分別係基於其所主張
08 系爭房地存有借名登記關係之同一基礎事實所為訴之追加，
09 及更正其事實及法律上之陳述，上訴人等對於被上訴人上開
10 追加及更正程序上亦表示同意(本院卷第526、527頁)，揆
11 諸上開規定，應予准許。

12 貳、實體方面：

13 一、被上訴人主張：劉陳冬妹等6人之被繼承人即靈鷲聖山圓明
14 講寺方丈陳玟臻(法號釋法琮)與住持即訴外人李安嘉(法
15 號釋法量)出家禮佛同修逾50年，兩人生前以十方信眾捐贈
16 用以弘揚佛法之護持金，與信眾共同成立靈鷲聖山法王寺
17 (未辦理寺廟登記，即靈鷲聖山圓明講寺之前身)，對外事
18 務均以陳玟臻之名義處理，對內事務則委託李安嘉負責辦
19 理。靈鷲聖山法王寺於96年7月間以靈鷲聖山法王寺籌備處
20 之形式購入坐落桃園縣○○鄉○○○段0000-00、0000-000
21 地號土地(重測後即為系爭土地)，並借名登記於證人李勝騰
22 名下，復以陳玟臻為名義起造人委由訴外人三合成工程有限
23 公司(下稱三合成公司)於系爭土地上籌建新的靈鷲聖山法
24 王寺(即系爭建物)，並由三合成公司委由訴外人鉅揚顧問
25 股份有限公司(下稱鉅揚公司)開始辦理於系爭土地上作宗
26 教事業使用之計畫申請。又為使靈鷲聖山法王寺之寺廟事業
27 係由出家眾興辦之名實相符，復於97年11月18日將系爭土地
28 借名登記於陳玟臻名下，陳玟臻再於99年11月間捐贈系爭土
29 地作為靈鷲聖山法王寺興建用地，並以靈鷲聖山法王寺籌備
30 處代表人名義，委託鉅揚公司向桃園縣政府(改制後為桃園
31 市政府)提出宗教事業計畫申請，並於100年3月間經桃園縣

01 政府同意辦理。嗣於105年7月間再委託鉅揚公司提出宗教興
02 辦事業計畫第一次變更申請，並將「靈鷲聖山法王寺籌備
03 處」變更為「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」，仍由陳玟臻擔任
04 代表人，於107年11月間經桃園市政府同意，嗣上開宗教興
05 辦事業計畫再經桃園市政府同意為第二次變更，惟未及執行
06 完成即遭廢止，系爭建物迄今僅完成部分主殿及寮房。靈鷲
07 聖山圓明講寺籌備處與陳玟臻間，就系爭房地間存在借名登
08 記關係，因陳玟臻於108年12月5日死亡而消滅。被上訴人為
09 靈鷲聖山圓明講寺籌備處之新任代表人，依土地登記規則第
10 104條、宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例

11 （下稱宗教團體登記條例）之規定，得以其名義向地政機關
12 申請不動產所有權登記，亦得請求返還借名登記之系爭房
13 地。上訴人等因繼承關係而為系爭土地之所有權人，亦為系
14 爭建物之房屋稅納稅義務人，吳慈芳等4人尚未辦理系爭土
15 地所有權繼承登記，彼等與劉柏均等3人均未辦理系爭建物
16 房屋稅納稅義務人之變更，爰依民法第759條、第1148條規
17 定，請求吳慈芳等4人就系爭土地所有權辦理繼承登記，吳
18 慈芳等4人、劉柏均等3人分別將系爭建物房屋稅納稅義務人
19 陳德祥部分、劉陳冬妹部分變更為吳慈芳等4人、劉柏均等3
20 人；再類推適用民法第541第2項規定或依民法第179條規
21 定，擇一請求上訴人等將系爭土地所有權移轉登記予被上訴
22 人所有，並將系爭建物之房屋稅納稅義務人變更為被上訴
23 人。

24 二、上訴人林陳森妹、徐陳金嬌、陳和妹、陳賢英、劉柏均等3
25 人（下稱林陳森妹等7人）則以：系爭土地係陳玟臻以變賣
26 個人私產之價金所購得，系爭建物係陳玟臻所興建，系爭土
27 地之所有權人及系爭建物之事實上處分權人為陳玟臻個人，
28 陳玟臻並無與以陳玟臻為代表人之靈鷲聖山圓明講寺籌備處
29 （下稱靈鷲聖山圓明講寺籌備處甲）、或以被上訴人為代表
30 人之靈鷲聖山圓明講寺籌備處（下稱靈鷲聖山圓明講寺籌備
31 處乙）成立借名登記關係。靈鷲聖山圓明講寺籌備處甲並無

01 團體性，性質上等同陳玟臻個人，與宗教團體登記條例第3
02 條第2項之規定不符，不適用於該條例，且被上訴人亦未依
03 土地登記規則第104條第1項規定提出協議書，難認靈鷲聖山
04 圓明講寺籌備處甲已公推以代表人陳玟臻申請將系爭土地所
05 有權及系爭建物事實上處分權登記於其名下。靈鷲聖山圓明
06 講寺籌備處乙係於112年9月15日始成立之新團體，與靈鷲聖
07 山圓明講寺籌備處甲並非同一權利主體，無從取得靈鷲聖山
08 圓明講寺籌備處甲之財產，參與112年9月15日會議之人難認
09 係對系爭房地有權利之人，該日會議紀錄與土地登記規則第
10 104條第1項協議書之要件不符，亦未具體授權被上訴人以籌
11 備處代表人名義申請土地登記，且系爭會議紀錄決議「需再
12 請示法琮師尊允許後方才可執行」之停止條件並未成立，無
13 從證明靈鷲聖山圓明講寺籌備處乙依土地登記規則第104條
14 規定取得登記能力，或被上訴人有權為本件請求等語，資為
15 抗辯。吳慈芳等4人對於被上訴人之請求則表示同意（認
16 諾）。

17 三、原審就被上訴人之請求（除追加部分外）為其勝訴之判決，
18 上訴人等不服，提起上訴，林陳森妹等7人上訴聲明：(一)原
19 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。吳慈芳等4人則
20 表示認諾被上訴人之請求。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。
21 並更正起訴聲明為：(一)上訴人等應將系爭土地所有權移轉登
22 記至被上訴人名下。(二)上訴人等應將系爭建物之房屋稅納稅
23 義務人變更為被上訴人。被上訴人追加之訴聲明為：(一)吳慈
24 芳等4人應就系爭土地所有權辦理繼承登記。(二)吳慈芳等4人
25 應將系爭建物房屋稅納稅義務人陳德祥部分變更為吳慈芳等
26 4人。(三)劉柏均等3人應將系爭建物房屋稅納稅義務人劉陳冬
27 妹部分變更為劉柏均等3人。林陳森妹等7人答辯聲明：追加
28 之訴駁回。吳慈芳等4人對於追加之訴認諾。又本件被上訴
29 人基於借名登記法律關係請求陳玟臻全體繼承人移轉系爭土
30 地所有權登記及變更系爭建物房屋稅納稅義務人，其訴訟標
31 的對於上訴人等必須合一確定，吳慈芳等4人對於被上訴人

01 之請求予以認諾，係不利於共同訴訟人之行為，依民事訴訟
02 法第56條第1項第1款規定，對於上訴人等全體不生效力，合
03 先敘明。

04 四、兩造不爭執事項（本院卷第125至127、144、175、268、269
05 528頁）：

06 （一）系爭土地原為訴外人朱鍾宏所有，於96年7月間以買賣為原
07 因，移轉所有權登記至李勝騰名下，嗣於97年11月28日再以
08 買賣為原因，移轉所有權登記至陳玟臻名下。於陳玟臻死亡
09 後，於109年8月21日經劉陳冬妹等6人以繼承為原因登記於
10 其名下而為共同共有狀態；嗣於劉陳冬妹死亡後，由劉柏均
11 等3人於114年2月8日以繼承為原因辦理登記而為系爭土地之
12 共同共有人之一；陳德祥於114年5月25日死亡後，其繼承人
13 即吳慈芳等4人尚未就系爭土地辦理繼承登記。

14 （二）系爭建物為未辦保存登記之建物，其房屋稅納稅義務人原於
15 100年1月13日記載為陳玟臻，後以繼承為原因，而變更為劉
16 陳冬妹等6人。

17 （三）陳玟臻前與三合成公司於96年7月10日簽立工程合約，約定
18 由三合成公司在桃園市龍潭渴望路之土地上興建鐵皮屋雜項
19 工程，另於97年10月15日、108年5月14日分別與鉅揚公司簽
20 立就系爭土地辦理宗教申請簡約、辦理宗教變更申請案補增
21 簡約。

22 （四）陳玟臻於99年11月間出具土地捐贈同意書，將系爭土地捐贈
23 作為「龍潭鄉靈鷲聖山法王寺興建用地」。靈鷲聖山法王寺
24 以陳玟臻為籌備處代表人，以系爭土地設立上開寺廟向桃園
25 縣政府為宗教興辦事業計畫申請，經桃園縣政府100年3月9
26 日府民宗字第0000000000號函核准宗教事業計畫，嗣靈鷲聖
27 山圓明講寺以陳玟臻為籌備處代表人，申請上開宗教事業第
28 一次、第二次變更計畫，分別經桃園市政府以107年11月23
29 日府民宗字第0000000000號函、108年11月12日府民宗字第0
30 000000000號函同意變更宗教興辦事業計畫，有桃園市政府
31 核定之宗教興辦事業第2次變更計畫書附卷可稽（置於卷

01 外)。

02 五、被上訴人主張陳玟臻與靈鷲聖山圓明講寺籌備處就系爭房地
03 原成立借名登記關係，現借名登記關係已消滅，上訴人等應
04 類推適用民法第541條第2項規定或依民法第179條規定，將
05 系爭土地之所有權移轉登記予被上訴人，並將系爭建物之房
06 屋稅納稅義務人變更為被上訴人；吳慈芳等4人、劉柏均等3
07 人應依民法第759條、第1148條規定，分別就系爭土地所有
08 權辦理繼承登記，並變更系爭建物房屋稅納稅義務人陳德
09 祥、劉陳冬妹部分為吳慈芳等4人、劉柏均等3人等語，惟為
10 林陳森妹等7人所否認，並以前詞置辯。爰析述如下：

11 (一)按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，
12 民事訴訟法第40條第3項定有明文。又所謂非法人之團體設
13 有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業
14 所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足當之（最高法院
15 64年台上字第2461號判決先例意旨參照）。又稱「借名登
16 記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，
17 而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記
18 之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性
19 質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或
20 公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用
21 民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號判決
22 意旨參照）。又按委任關係，因當事人一方死亡而消滅；受
23 任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任
24 人，民法第550條、第541條第2項亦分別定有明文；另按無
25 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
26 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。同法第179
27 條亦有規定。經查：

28 1.被上訴人主張：靈鷲聖山圓明講寺籌備處甲與靈鷲聖山圓明
29 講寺籌備處乙為同一主體（團體），靈鷲聖山圓明講寺或靈
30 鷲聖山圓明講寺籌備處均未辦理（寺廟）登記，靈鷲聖山圓
31 明講寺籌備處現以被上訴人為代表人，其事務所位於系爭土

01 地上，所有之獨立財產為系爭房地及陳玟臻名下臺灣土地銀
02 行帳戶內款項（業經李安嘉提領），性質上為一非法人團
03 體；就系爭房地與陳玟臻間存在借名登記關係者，係靈鷲聖
04 山圓明講寺籌備處；系爭土地之所有權、系爭建物之事實上
05 處分權實際上一直都是靈鷲聖山圓明講寺籌備處所有，只是
06 借名登記在陳玟臻名下等語（本院卷第92、248、249、26
07 7、528頁）。則依被上訴人上開主張，縱屬真實，系爭房地
08 之借名登記關係既係存在靈鷲聖山圓明講寺籌備處與陳玟臻
09 間，於借名登記關係因陳玟臻死亡而消滅後，得本於借名登
10 記關係類推適用民法第541條第2項規定提起訴訟主張權利
11 者，應係靈鷲聖山圓明講寺籌備處。被上訴人充其量僅為靈
12 鷲聖山圓明講寺籌備處之代表人，並非系爭房地借名登記契
13 約之當事人，亦無受讓靈鷲聖山圓明講寺籌備處之契約上權
14 利，其以自己名義依借名登記契約關係類推適用民法第541
15 條第2項規定提起本訴，自無理由。又縱認上訴人等依繼承
16 關係現為系爭土地名義上所有權人及系爭建物名義上之事實
17 上處分權人，因而受有利益，依被上訴人所為主張，因此受
18 有損害，而得依不當得利規定主張權利者，亦應為系爭房地
19 實際所有權人或事實上處分權人之靈鷲聖山圓明講寺籌備
20 處，而非被上訴人本人，被上訴人復未主張其已受讓靈鷲聖
21 山圓明講寺籌備處之不當得利返還請求權，是被上訴人依民
22 法第179條規定提起本訴，亦無理由。

23 2.復按房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，亦非
24 房屋所有權移轉之要件，故房屋所有權如有讓與情事，而須
25 向稅捐稽徵機關申請變更納稅義務人名義，係盡其公法上義
26 務，不得以之為私權訟爭之客體（最高法院79年度台上字第
27 875號判決意旨參照）。亦即，稅籍登記對於私法上權利並無
28 表徵之功能，亦與房屋所有權或事實上處分權之歸屬無涉，
29 亦難認劉陳冬妹等6人現為名義上系爭建物房屋稅之納稅義
30 務人，上訴人等即因此受有利益，而致被上訴人受有損害。
31 益徵被上訴人請求上訴人等變更系爭建物之房屋稅納稅義務

01 人為被上訴人，並無理由。

02 (二)被上訴人固主張依土地登記規則第104條、宗教團體登記條
03 例第3條、第5條、第6條、第12條、第13條規定，被上訴人
04 得以自己之名義請求系爭土地之所有權移轉登記云云。惟
05 查：

06 1.被上訴人不得依土地登記規則第104條規定請求移轉系爭土
07 地所有權登記：

08 (1)按「法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得
09 土地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推
10 之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。
11 登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部
12 其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。」
13 土地登記規則第104條第1項、第2項分別定有明文。另按
14 「法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已
15 以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登
16 記後，應申請為更名登記。」同規則第150條亦有規定。惟
17 土地登記規則係在規範土地及建築改良物之所有權與他項權
18 利之登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議
19 處理等事項，此參土地登記規則第1條、土地法第37條規定
20 即明，非在規範實體上權利義務之關係。亦即，為處理未完
21 成法人設立登記之法人或未為寺廟登記之寺廟，就其實質上
22 所有之土地及建築改良物所有權與他項權利之登記問題，始
23 特設上開規定認此時得以其籌備人公推之代表人名義申請登
24 記，再於法人取得法人資格或寺廟完成寺廟登記後辦理更名
25 登記。非謂該申請登記之代表人，因此即獲得該法人或寺廟
26 於籌備期間所取得之土地所有權。本件依被上訴人主張與陳
27 玟臻間就系爭房地存在借名登記關係者係靈鷲聖山圓明講寺
28 籌備處，借名登記關係消滅後，得類推民法第541條第2項及
29 依民法第179條規定，請求移轉系爭土地所有權登記者，為
30 該契約主體即靈鷲聖山圓明講寺籌備處，如同前述，則縱認
31 被上訴人所主張靈鷲聖山圓明講寺籌備處與陳玟臻間就系爭

01 土地存有借名登記關係乙節為真，在符合土地登記規則第10
02 4條第1項規定時，充其量僅靈鷲聖山圓明講寺籌備處得指定
03 將系爭土地所有權移轉登記予指定之代表人，究難認該代表
04 人即有於訴訟中取得私權請求之地位，而得以自身名義請求
05 移轉系爭土地所有權登記予其名下。

06 (2)再者，針對土地登記規則第140條第1項規定之協議書，被上
07 訴人固主張即係靈鷲聖山圓明講寺籌備處112年9月15日會議
08 紀錄云云（本院卷第252頁）。然觀諸上開會議紀錄（原審
09 卷一第229至231頁），固記載靈鷲聖山圓明講寺與會眾信徒
10 共同推舉靈鷲聖山圓明講寺籌備處委員包含被上訴人在內共
11 6名，其中被上訴人為代表人，然其上並無以籌備人公推之
12 代表人即被上訴人名義申請系爭土地所有權登記之記載。亦
13 無從以會議決議內容記載：「其暫代本籌備處之代表人及委
14 員主要職責為守護靈鷲聖山圓明講寺的一切產權.權益完
15 整」等文字，即認被上訴人已受公推得以靈鷲聖山圓明講寺
16 籌備處之代表人名義登記為系爭土地之所有權人。又該會議
17 決議內容第五點尚載明：「對於目前靈鷲聖山圓明講寺一切
18 事務處理（含產權財產）皆須由靈鷲聖山圓明講寺籌備處委
19 員及代表人以共識決方式同意後，再請示法琮師尊允許後方
20 才可執行。反之則不可執行。」被上訴人亦未舉證證明靈鷲
21 聖山圓明講寺籌備處之委員、代表人已有共識將系爭土地所
22 有權登記於被上訴人名下。從而，尚難認靈鷲聖山圓明講寺
23 籌備處112年9月15日會議紀錄可作為土地登記規則第104條
24 第1項規定之協議書，亦難認被上訴人符合土地登記規則第1
25 04條第1項得為申請登記之代表人要件。

26 (3)從而，被上訴人主張依土地登記規則第104條規定，其得請
27 求上訴人等將系爭土地所有權移轉登記予其名下，自無可
28 採。

29 2.被上訴人不得依宗教團體登記條例請求移轉系爭土地所有權
30 登記予其名下：

31 (1)按「本條例所稱宗教團體，指符合下列規定之一者：……

01 二、未辦理寺廟登記之寺廟。前項第二款規定之寺廟，以籌
02 備人三人以上組成寺廟籌備處，並於本條例施行前，符合下
03 列情形之一者為限：一、已興建有供宗教活動使用之整幢建
04 築物。二、寺廟興辦事業計畫業經主管機關核准……」、
05 「本條例所稱不動產，指本條例施行前有下列情形之一，而
06 以自然人名義登記者：一、宗教團體以自有資金購買。二、
07 宗教團體受贈。三、依契約或其他證明文件，足認為宗教團
08 體所有。」、「宗教團體得就前條第一項不動產，於本條例
09 施行之日起四年內，向主管機關申請權利歸屬審認，逾期不
10 予受理。」、「前條申請，應由宗教團體負責人或代表人為
11 之，並應檢附下列文件或資料：……」、「有下列情形之一
12 者，主管機關列冊囑託不動產登記機關辦理更名登記或限制
13 登記：……四、經法院確定判決或與確定判決有同一效力之
14 文書，認定申請人具取得不動產所有權之法律上原因。」、
15 「前條第一項囑託更名登記或限制登記，依下列規定辦理：
16 ……二、囑託限制登記：申請人為未辦理寺廟登記之寺廟或
17 有不動產為耕地、購買或受贈之不動產未辦理移轉登記之情
18 形，為限制登記並註明權利歸屬審認之宗教團體。……依第
19 一項第二款規定辦理限制登記之不動產，符合下列情形之一
20 者，宗教團體得向不動產登記機關辦理下列登記：……二、
21 依法移轉登記為限制登記所註明權利歸屬審認之宗教團體所
22 有。」宗教團體登記條例第3條、第4條第1項、第5條、第6
23 條第1項、第12條第1項第4款、第13條第1項第2款、第3項第
24 2款分別定有明文。又宗教團體登記條例係為健全宗教團體
25 發展，處理宗教團體以自然人名義登記不動產所有權之歸屬
26 而制定（第1條參照），針對符合該條例第4條第1項之不動
27 產，規定宗教團體得於該條例施行期間，向主管機關申請權
28 利歸屬審認，進而為相關之更名登記、限制登記辦理或塗
29 銷。堪認宗教團體登記條例規範之目的，主要係在使雖以自
30 然人名義登記、實際上屬於宗教團體所有之不動產，於登記
31 上名實相符，以貫徹登記公示之目的，避免爭議。

01 (2)被上訴人主張靈鷲聖山圓明講寺籌備處符合宗教團體登記條
02 例所稱之宗教團體（本院卷第252頁），並主張系爭土地為
03 靈鷲聖山圓明講寺籌備處所有，如同前述，若屬真實，依上
04 開規定，亦僅有靈鷲聖山圓明講寺籌備處得依宗教團體登記
05 條例向主管機關申請權利歸屬，被上訴人充其量僅得以靈鷲
06 聖山圓明講寺籌備處代表人身份代表靈鷲聖山圓明講寺籌備
07 處為之，非謂被上訴人得自為申請主體。雖「經法院確定判
08 決或與確定判決有同一效力之文書，認定申請人具取得不動
09 產所有權之法律上原因」，為主管機關列冊囑託不動產登記
10 機關辦理更名登記或限制登記之情形之一，亦無從據此推論
11 被上訴人為靈鷲聖山圓明講寺籌備處之代表人時，即得以自
12 身名義提起本件移轉土地所有權登記之訴訟。

13 3.從而，被上訴人主張依上開土地登記規則、宗教團體登記條
14 例規定，其得請求上訴人等移轉系爭土地所有權登記予其名
15 下，實無可採。

16 (三)按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
17 財產上之一切權利、義務；因繼承、強制執行、徵收、法院
18 之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權
19 者，應經登記，始得處分其物權。民法第1148條第1項前
20 段、第759條固分別定有明文。惟被上訴人既無從就系爭房
21 地主張訴訟上權利，其另依民法第759條、第1148條規定，
22 請求吳慈芳等4人就系爭土地所有權辦理繼承登記，吳慈芳
23 等4人、劉柏均等3人分別將系爭建物房屋稅納稅義務人陳德
24 祥部分、劉陳冬妹部分變更為吳慈芳等4人、劉柏均等3人，
25 亦無理由。

26 六、綜上所述，被上訴人類推適用民法第541條第2項規定或依民
27 法第179條規定，請求上訴人等移轉系爭土地所有權登記予
28 被上訴人，並將系爭建物房屋稅納稅義務人變更為被上訴
29 人，均無理由，不應准許。原審為上訴人等敗訴之判決，自
30 有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理
31 由，應由本院廢棄改判如主文第2項前段所示。又被上訴人

01 依民法第759條、第1148條規定追加請求吳慈芳等4人就系爭
02 土地所有權辦理繼承登記，吳慈芳等4人、劉柏均等3人分別
03 將系爭建物房屋稅納稅義務人陳德祥、劉陳冬妹部分各變更
04 為吳慈芳等4人、劉柏均等3人，亦無理由，均應予駁回。

05 七、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理
09 由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日

11 民事第二十庭

12 審判長法 官 劉素如

13 法 官 馬傲霜

14 法 官 何若薇

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
19 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
20 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
21 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
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日

24 書記官 賴以真