

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第530號

原告 李金木即靈鷲聖山圓明講寺籌備處代表人

訴訟代理人 陳建勳律師

林靜怡律師

被告 劉陳冬妹

林陳森妹

徐陳金嬌

陳和妹

陳賢英

共同

訴訟代理人 黃意茹律師

被告 陳德祥

訴訟代理人 詹仕沂律師

王志成律師

上列當事人間請求返還借名登記不動產事件，於民國113年11月19日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於桃園市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地所有權移轉登記至原告名下。

二、被告應將門牌號碼為桃園市○○區○○里○○路00○0號建物之房屋稅納稅義務人變更為原告。

三、訴訟費用由被告劉陳冬妹、林陳森妹、徐陳金嬌、陳和妹、陳賢英負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告原以靈鷲聖山圓明講寺籌備處之名義，並以李金木為該籌備處法定代理人，而提起本案訴訟，此有該起訴狀附本院卷一可參，嗣原告於112年12月7日更正原告名稱為李金木即靈鷲聖山圓明講寺籌備處代表人，有該民事準備理由一狀附

01 院卷一第211頁可參，合先敘明。

02 二、原告原訴請被告應將如後述系爭土地所有權移轉登記至原告
03 名下。被告應將如後述系爭建物之房屋稅納稅義務人變更為
04 原告。另請求被告應將系爭房地點交予原告占有（本院卷第
05 10頁之起訴狀）。嗣於113年1月18日已具狀撤回關於點交占
06 有部分聲明，有該書狀附本院卷一第447頁可參，核屬減縮
07 請求之聲明，應予准許。

08 貳、實體部分：

09 一、原告方面：

10 (一)被告之被繼承人即靈鷲山圓明講寺方丈陳玟臻與住持李安嘉
11 (即方丈釋法琮、住持釋法量)出家禮佛同修逾50年，早與
12 俗家親屬斷絕一切金錢往來。兩人生前並以十方信眾捐贈用
13 以弘揚佛法之護持金，與信眾共同成立「靈鷲聖山法王寺籌
14 備處」，而於陳玟臻往生前，「靈鷲聖山法王寺籌備處」對
15 外事務均由藉由陳玟臻之名義具名處理，對內事務則委託李
16 安嘉負責辦理，約於96年間，見因緣逐漸成熟，乃以「靈鷲
17 聖山法王寺籌備處」之形式，先借用陳玟臻之名義，於96年
18 7月10日與信徒李勝騰所營之三合成工程有限公司(下稱三合
19 成公司)簽訂工程合約(下稱系爭工程合約)，著手在以十
20 方信眾之捐款、供養金所買入而借名登記於李勝騰名下之坐
21 落桃園縣○○鄉○○○段00000000○00000000地號之土地(即
22 重測後桃園市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號，
23 下稱系爭土地)上，以陳玟臻為起造人之名義籌建「靈鷲聖
24 山法王寺」(即系爭門牌號碼為桃園市○○區○○里○○路0
25 0○0號建物，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房
26 地)。然因三合成公司未諳宗教寺廟興建之相關法規，甫動
27 工即因未具備水土保持遭當時改制前桃園縣政府裁罰)，後
28 始由三合成公司於97年10月15日與訴外人鉅揚工程顧問股份
29 有限公司(下稱鉅揚公司)簽立辦理宗教申請案簡約，委託專
30 業之鉅揚公司辦理包含地形測量、宗教使用專案輔導申請、
31 非都市土地變更、簡易水土保持計畫在內之相關事務，正式

01 啟動在系爭土地上興辦宗教寺廟事業之行政流程。

02 (二)後為圖使「靈鷲聖山法王寺」之寺廟事業係由出家眾興辦之
03 名實相符，故於97年11月18日將先將借名登記於李勝騰名下
04 之系爭土地，再轉借用陳玟臻之名義辦理所有權登記，並由
05 陳玟臻以登記名義人之形式於99年11月間出具土地捐贈同意
06 書，將系爭土地捐贈作為「龍潭鄉靈鷲聖山法王寺興建用
07 地」，併以陳玟臻為「靈鷲聖山法王寺籌備處」代表人之名
08 義，檢同該土地捐贈同意書向改制前桃園縣政府提出事業計
09 畫申請，嗣並於100年3月11日經桃園縣龍潭鄉公所轉知桃園
10 縣政府同意本事業計畫申請案。然後因興建宗教寺廟籌款進
11 度不如預期，未能依桃園縣政府100年3月9日核准之事業計
12 畫執行，故於105年7月再次委託鉅揚公司提出宗教寺廟興辦
13 事業計畫變更申請，並於107年11月27日經桃園市政府地政
14 局通知已同意時任籌備處代表人之陳玟臻申請之宗教事業計
15 畫第一次變更，將「靈鷲聖山法王寺籌備處」變更為「靈鷲
16 聖山圓明講寺籌備處」，該籌備處之代表人仍為陳玟臻。後
17 並於108年間因地界重測造成位移，陳玟臻再次以「靈鷲聖
18 山圓明講寺籌備處」代表人之名義，提交第2次變更申請，
19 並再委託鉅揚公司辦理變更申請事項，桃園市政府並於108
20 年11月12日同意原告申請之第2次變更計畫，但截至目前為
21 止，「靈鷲聖山圓明講寺」之興辦計畫仍未執行完成，建築
22 部分亦僅完成部分主殿及寮房（即系爭建物）

23 (三)是「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」確與陳玟臻成立系爭土地、
24 建物之借名登記契約，「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」始將系
25 爭土地登記在陳玟臻名下，系爭建物亦係「靈鷲聖山圓明講
26 寺籌備處」出資並借用陳玟臻之名義起造興建，故系爭房地
27 實均為「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」所有，僅在寺廟興建完
28 成前，借用陳玟臻之名義登記及興建並據以申辦宗教事業。
29 詎陳玟臻竟於108年12月5日驟然圓寂，而其繼承人即被告等
30 人卻不顧陳玟臻早已出家修行不事凡俗生產，名下之財產顯
31 均為十方信眾捐贈供「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」用於興建

寺院用之寺產，而逕自辦理繼承登記，將系爭房地做為遺產繼承之。

(四)再改名後之「靈鷲聖山圓明講寺」係陳玟臻與李安嘉前於96年起，以十方信眾捐贈用以弘揚佛法之護持金，與一千信徒、信眾所共同籌建者，目前除已興建有供宗教活動使用之整幢建築物（即系爭房屋），每年並於寺廟內皆定期舉辦各類法會外，且靈鷲聖山圓明講寺前以籌備處（代表人陳玟臻）名義提出之宗教寺廟興辦事業計畫案及後續之變更計畫案均已經桃園縣(市)政府核准，則原告「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」自符合「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」所稱之宗教團體，自無疑義。再李金木前於83年6月19日即皈依於方丈陳玟臻（法號釋法琮）與住持李安嘉（法號釋法量）。於「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」前代表人陳玟臻圓寂後，即依法經靈鷲聖山圓明講寺信徒、信眾共同推舉為「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」之新任代表人，有靈鷲聖山圓明講寺籌備處112年9月15日會議紀錄可證。故「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」自有當事人能力，亦非如被告劉陳冬妹五人所述有不存之情形。

(五)再「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」原代表人陳玟臻已死亡，則「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」即得類推用民法第550條之規定，認該借名登記之法律關係已消滅，並類推適用民法第541條第2項、第179條之規定，以「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」代表人李金木之名義，請求被告移轉系爭房地之所有權登記、房屋稅納稅義務人名義。

(六)並聲明：1.被告應將系爭土地所有權移轉登記至原告名下。2.被告應將系爭建物之房屋稅納稅義務人變更為原告。3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告劉陳冬妹、林陳森妹、徐陳金嬌、陳和妹、陳賢英等人部分(下稱被告劉陳冬妹五人)：

(一)陳玟臻出家時，被告與陳玟臻之父親憐憫陳玟臻，恐其未婚嫁、未生子，日後無所依靠，故贈與坐落於台中市東區之房

01 屋及現金予陳玟臻傍身。而陳玟臻與李安嘉出家開始修行之
02 路後，除潛心苦修外，亦會替人辦法會、誦經助念，以維持
03 基本生活收入，故陳玟臻累積不少存款，並有自購坐落於新
04 北市之房地（下稱新北房地），陳玟臻還曾因受投資失利損
05 失5,000多萬元，故陳玟臻個人並非無資力而無私有財產之
06 人。後陳玟臻並於97年9月18日出售該新北房地，而以該資
07 金向訴外人李勝騰購買系爭土地，嗣並與李安嘉搬至桃園，
08 並著手興建廟宇、申請籌辦宗教事業計畫，至陳玟臻雖名為
09 「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」之代表人，然實際上根本無此
10 籌備處，亦無信徒大會、籌備人、籌備會議、組織章程及獨
11 立財產，所以事宜均為陳玟臻與李安嘉在決定。嗣陳玟臻於
12 108年12月5日死亡，原告所稱之「靈鷲聖山圓明講寺籌備
13 處」，卻於4年後始設立，並選任李金木為代表人，此籌備
14 處與陳玟臻實無時間上之交集，無法認有與陳玟臻就系爭房
15 地成立借名登記之法律關係。

16 (二)又陳玟臻於108年12月5日過世及李安嘉於109年1月間返回嘉
17 義後，系爭土地上即無任何宗教活動之痕跡，是假設於陳玟
18 臻在世時，即有所謂籌備處之存在，理應立即選出繼任者，
19 並繼續推動廟宇之興建，桃園市政府亦已於109年5月29日、
20 112年8月9日已兩次發函要求提出申請建築執照之文件，但
21 都未獲回應，市政府並因此於112年9月19日廢止系爭土地申
22 請為宗教使用興辦事業計畫。再就系爭建物之外觀，亦無從
23 認有供宗教使用之狀況，故原告並不符合「宗教團體以自然
24 人名義登記不動產處理暫行條例」第3條關於宗教團體之定
25 義「已興建有供宗教活動使用之整幢建築物之要件」，且該
26 宗教使用興辦事業計畫復已遭廢止，原告籌備處名稱復未依
27 土地法登記規則第104條第2項規定加以註記在系爭土地上，
28 自無從請求登記為系爭房地之所有權人，原告之本案請求自
29 無實益。

30 (三)再原告所提出之諸多帳戶交易明細及所謂信徒捐贈款項之紀
31 錄，均無法證明系爭房地購入、興建之資金係來自信徒捐贈

01 等，實者，該等資金來源實為陳玟臻之私產，自無從與所謂
02 「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」間成立借名登記之法律關係，
03 原告主張與被告陳德祥之認諾答辯，均不足採。

04 (四)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

05 三、被告陳德祥部分：

06 (一)對於原告聲明請求部分，均無意見，因陳玟臻名下之財產，
07 包括系爭房地在內，本即屬寺產，屬借名登記之法律關係，
08 借名人為寺方、出名人為寺方已故方丈陳玟臻，並非任何人
09 私有之財產，而非遺產，故原告主張屬實，其為認諾主張。

10 (二)系爭房屋及其所坐落之系爭土地自過去至現在，均係作為
11 「寺廟用地」，而有對外舉辦法事活動，並供信眾參拜修
12 持，供信徒參與法事活動之用途。且包括被告陳金嬌、陳賢
13 英等人及其家族成員，於陳玟臻過世前，都曾親自到系爭寺
14 廟現場參拜、點光明燈，卻於訴訟中矢口否認稱系爭寺廟現
15 址係供人參拜之處，而認系爭房屋並不具有供公眾使用之宗
16 教建築物性質，此更與另案訴訟中到庭之證人楊薇、高惠
17 華、李勝騰、陳碧霞等人所證述情節不符。另被告陳德祥本
18 人亦曾多次親自與家人一同參加各式法會活動。再信徒捐
19 款，當時有楊薇專人負責紀錄，有些紀錄予以火化，有些留
20 存，並製作感謝狀，且自陳玟臻名下帳戶亦可見到捐款、匯
21 入之紀錄，被告陳德祥本人亦有點光明燈之紀錄可稽。

22 (三)另關於佛像、佛具、方丈與住持生前物品等一直均存放在系
23 爭房屋內，大廳原貌亦一直保持者，不可能有如被告劉陳冬
24 妹等人所述「建物內裡面是空的」的情形，被告所提出之照
25 片，復僅拍攝大殿鐵門未開啟狀態下之照片，不足為證。再
26 者，陳玟臻與被告劉陳冬妹等人多次嚴重吵架，陳玟臻甚至
27 因此自斷兩指，以明與渠等斷絕關係之決心，非如被告劉陳
28 冬妹等人所述感情極佳。再陳玟臻係受到劉陳冬妹之子劉益
29 嘉所騙，始投入資金，非如被告所述係陳玟臻邀約被告劉陳
30 冬妹之子劉益嘉一起投資。

31 (四)其已為認諾主張，參酌民事訴訟法第80條之規定，應可不必

連帶負擔訴訟費用，

(五)又當初被告陳德祥並不想參與其餘被告等人共同瓜分寺產之作為，詎其餘被告竟威脅陳德祥若不是提出優先承購，就應儘速領回價金，被告陳德祥為維寺產只能先予領回保管，且隨時準備歸還寺產。

(六)並聲明：為認諾之主張。

四、不爭執事項：

(一)陳玟臻前與三合成公司有於96年7月10日簽立系爭工程合約，約定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工程，另於97年10月15日、108年5月14日分別與鉅揚公司簽立就系爭土地辦理宗教申請簡約、辦理宗教變更申請案增補簡約，有該等契約書參本院卷一第23頁至第27頁、第31頁至第33頁、第75頁可參。

(二)系爭土地原為訴外人朱鍾宏所有，並於96年7月10日以買賣為原因，申請移轉所有權登記至李勝騰名下，後於97年11月28日再以買賣為原因，自李勝騰名下移轉所有權登記至陳玟臻名下，另於108年12月5日經被告等人以繼承為原因登記在被告等人名下而為公同共有狀態。再系爭土地使用分區均為山坡地保育區，桃園縣政府100年3月9日府民字第1000065208號函、100年6月23日府地用字第1000245765號函【核准變更關於1079、1056地號土地使用地類別為「特定目的事業用地」，至1057、1058地號土地之使用地類別則為「交通用地」，限依其宗教興辦事業作為宗教設施使用】，有該土登記申請書、土地登記謄本、異動索引等資料附本院卷一第35頁至第38頁、第123頁至第173頁、第259頁至第265頁及2次變更計畫書中之桃園市政府107年9月28日府民宗字第1070214019號函可證。

(三)系爭房地之房屋稅納稅義務人原於100年1月13日登記在陳玟臻名下，後經以繼承為原因，而變更房屋稅納稅義務人為被告等人，此有陳玟臻遺產稅繳清證明書、房屋稅籍證明書、房屋新、增、改建、稅籍及使用情形申報書、房屋納稅義務

人名義變更申請書等資料，附本院卷一第87頁、179頁至第209頁可參。

(四)李勝騰前因未經申請核准，亦未擬具水土保持計畫，違反水土保持法之規定，而於系爭0000-000地號山坡地範圍內土地上，擅自開挖整地，開發建築用地興建房舍4棟，部分鋪設水泥地面等，而經桃園縣政府分別於97年10月20日以府水保字第0970348927號裁處書裁罰罰鍰9萬元、98年5月27日以府水保字第0981099683號裁處罰裁罰罰鍰9萬元在案，有該裁處書附第2次變更計畫書內可參。

(五)陳玟臻於99年11月間確出具土地捐贈同意書，將系爭土地捐贈作為「龍潭鄉靈鷲聖山法王寺興建用地」，再於99年11月間出以「靈鷲聖山法王寺籌備處」代表人之身分出具委託書，委任鉅揚公司辦理非都市土地申請變更作為宗教(寺廟)使用及檢同該土地捐贈同意書向改制前桃園縣政府提出事業計畫申請，嗣並於100年3月11日經桃園縣龍潭鄉公所轉知桃園縣政府同意本事業計畫申請案。後於105年7月再以「靈鷲聖山法王寺籌備處」代表人之身分委託鉅揚公司提出宗教寺廟興辦事業計畫變更申請，並於107年11月27日經桃園市政府地政局通知桃園市政府已同意陳玟臻「靈鷲聖山法王寺籌備處」變更為陳玟臻「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」，申請宗教事業計畫第一次變更。後於108年間因地界重測造成位移，陳玟臻續以「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」代表人之名義，再次提交第2次變更申請，並再委託鉅揚公司辦理變更申請事項，桃園市政府並於108年11月12日同意原告申請之第2次變更計畫，有該宗教興辦事業第2次變更計畫書(下稱2次變更計畫書)外附本院卷可參。另該興辦事業計畫，因未於期限內提出建築使用執照申請，已經桃園市政府於112年9月19日以府民宗字第1120251187函通知廢止興辦事業計畫(參本院卷一第331頁)。

五、本院之判斷：參酌兩造上開陳述，可知本案之爭點為：(一)

「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」是否真實存在？(二)系爭房地是

01 否為「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」借名登記在陳玟臻名下？

02 (三)系爭房地是否係做為靈鷲聖山圓明講寺之宗教活動使用？

03 茲分述如下：

04 (一)「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」是否真實存在？

05 1.被告劉陳冬妹五人一再爭執陳玟臻在購入系爭土地並興建系
06 爭建物時，並無所謂靈鷲聖山法王寺或圓明講寺籌備處之存
07 在，純為陳玟臻一人所為等語。然查：

08 (1)陳玟臻前與三合成公司有於96年7月10日簽立系爭工程合

09 約，約定由李順騰所營之三合成公司在桃園市龍潭渴望路之
10 土地上興建鐵皮屋雜項工程，系爭土地所有權之前之登記名
11 義人李勝騰亦因未經申請核准，未擬具水土保持計畫，違反
12 水土保持法之規定，而於系爭土地上，擅自開挖整地，開發
13 建築用地興建房舍4棟，部分鋪設水泥地面等，而經政府裁
14 罰部分，已如前述。李勝騰亦於本院審理中到庭證稱：「系
15 爭工程合約書為伊本人代表三合成公司所簽立，該合約書的
16 款項都是陳玟臻拿現金給我，這是在三重靈鷲聖山法王寺簽
17 的約，當時陳玟臻是方丈，當時李安嘉就是這個寺的住持。
18 該工程『鐵皮屋雜項工程』之興建目的是做寺廟用途，三重的
19 靈鷲聖山法王寺是位在公寓的頂樓，無法做整體開發利
20 用，所以該工程就是為了取代三重法王寺才興建」、「關於
21 系爭土地買賣原先是由靈鷲聖山法王寺來買的，因為當初買
22 賣土地時靈鷲聖山法王寺尚未做寺廟登記，無法登記該土地
23 的產權，陳玟臻、李安嘉沒有薪資所得，無法向銀行貸款，
24 經靈鷲聖山法王寺的眾信徒決定由我借名登記為土地所有權
25 人，我的前手是朱宗宏（音譯），系爭土地是向第三人購得
26 後就直接借名登記在我名下，並沒有簽立借名登記契約，但
27 是之後又以買賣為名義登記在陳玟臻名下，無價款的產生，
28 只是借名登記在陳玟臻名下。至於資金來源2,940萬元的二
29 分之一1,470萬元是自備款，是由法王寺的信徒護持佈施的
30 資金來支付，另外的二分之一1,470萬元就是以我借名登記
31 的名義向龍潭農會辦理貸款，我當時只有負責去開戶，之後

關於存摺、印章及土地所有權狀都交由法王寺方丈、住持一起保管」、「關於購買土地頭期款1,470萬元是向信徒籌措，由信徒供養佈施，我就有供養200萬元現金，我太太也有佈施508萬元，另外信徒王振容及其配偶佈施了800多萬元，其三筆是用滙款方式，500多萬元是用現金逐一支付，他們的兩個兒子也佈施了140萬元左右。還有其他小筆金額。另土地貸款1,470萬元之償還，也是由信徒佈施，另外寺廟有做法會及宗教活動的收入，還有護山公德會的每月會費」等語(參本院卷一第434頁至第439頁)等語，是可認早在陳玟臻簽立系爭工程合約時，陳玟臻即本於為興建「靈鷲聖山法王寺」之意思，簽立契約，並以信徒為籌建該寺廟所供養佈施之款項，購入系爭土地，且因為貸款方便始先將系爭土地登記在李勝騰名下，是於當時確已有一定之信徒眾、寺廟活動及為興建寺廟所為之捐贈、宗教活動，並由陳玟臻負責對外處理該等興建事宜，可見當時已有該寺廟籌備會組織之形成，僅因當事人不諳法律，而未經形諸書面而已。

- (2)又被告陳玟臻前於99年11月間即確出具土地捐贈同意書，將系爭土地捐贈作為「龍潭鄉靈鷲聖山法王寺興建用地」，再於99年11月間以「靈鷲聖山法王寺籌備處」代表人之身分出具委託書，委任鉅揚公司辦理非都市土地申請變更作為宗教(寺廟)使用及檢同該土地捐贈同意書向改制前桃園縣政府提出事業計畫申請，嗣並於100年3月11日經桃園縣龍潭鄉公所轉知桃園縣政府同意本事業計畫申請案。後於105年7月再以「靈鷲聖山法王寺籌備處」代表人之身分委託鉅揚公司提出宗教寺廟興辦事業計畫變更申請，並於107年11月27日經桃園市政府地政局通知桃園市政府已同意陳玟臻「靈鷲聖山法王寺籌備處」變更為陳玟臻「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」，申請宗教事業計畫第一次變更。後於108年間因地界重測造成位移，陳玟臻續以「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」代表人之名義，再次提交第2次變更申請，並再委託鉅揚公司辦理變更申請事項，桃園市政府並於108年11月12日同意原告申請

之第2次變更計畫，已如前開不爭執事項所述，足認陳玟臻確在系爭土地登記在其名下後，即對外以靈鷲聖山法王寺或圓明講寺籌備處之名義辦理宗教寺廟興辦事業，實難謂該籌備處並不存在。

(3)又陳玟臻於108年12月5日死亡後，靈鷲聖山圓明講寺籌備處確於112年9月15日召開會議，由會眾信徒與會，並共同推舉同意由陳碧霞、李金木、李竹根、李俊霖、翁筠卉及李勝騰六人為委員，並由其中李金木為籌備處代表人部分，業經原告提出該會議紀錄及與會人員簽名表附本院卷一第229頁至第233頁為證，是可認該籌備會之現任代表人為李金木。

(4)是以，應認該靈鷲聖山法明寺籌備處即為靈鷲聖山圓明講寺籌備處之前身，該籌備處在以李勝騰名義購入系爭土地、由陳玟臻為起造人名義興建系爭房屋時，即已存在並持續至今，該籌備會之代表人，並自陳玟臻變更為李金木，被告劉陳冬妹以該籌備會係於陳玟臻死亡4年後始召開會議及選任委員、代表人，而辯稱該籌備處與陳玟臻並無法律關係部分，即無足採。

2.又按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，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有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足當之（最高法院64年台上字第2461號判決先例參照）。是上開籌備會在正式為寺廟登記前，既已設有代表人，且有一定名稱、並有一定之目的及獨立之財產，自應與該非法人團體之概念相當。

3.另按「寺廟財產及法物，應向該管地方官署呈請登記」「寺廟財產及法物為寺廟所有，由住持管理」「寺廟之不動產及法物，非經所屬教會之決議，並呈請該管官署許可，不得處分或變更」，監督寺廟條例第5、6、8條定有明文，可見已向主管機關辦畢寺廟登記之寺廟即有權利能力。次按「寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土地所有權或其他權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申

請登記」、「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其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱」「寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已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記後，應申請為更名登記」，土地登記規則第104條第1項、第2項，第150條規定甚明。揆其法意，寺廟在尚未取得權利能力前，得由代表人為寺廟取得不動產，並暫時登記於代表人名義下，迨寺廟取得權利能力後，因籌備中之寺廟與取得權利能力之寺廟間為同一體，故先前登記在代表人名下之不動產即歸屬於寺廟所有，得據以辦理「更名登記」（而非「移轉登記」）；在前述情形下，由於真正所有權人與登記名義人不相符合，土地登記規則實明訂應由地政機關在土地登記簿上特別註記代表人與寺廟間之關係，俾使第三人能有所明瞭，是以，地政機關依照土地登記規則第104條第1項所為之註記，具有推定真正所有權人歸屬之效力，惟登記於代表人名下之不動產若確實為寺廟所有，亦不因地政機關未為前開註記，而喪失權利。準此，能登記為該籌備會不動產所有權人者，自為該籌備會代表人李金木，是原告為請求被告移轉系爭房地之所有權登記、房屋稅籍登記，而以籌備會代表人之身分訴請本案，自無不當。

(二)系爭房地是否為「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」借名登記在陳玟臻名下？

- 1.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義登記，而仍由自己保有管理、使用、處分之權限，他方允就該財產為出名登記之契約。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，即應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定，於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人。而不動產之借名契約關係如已終止，權利人基於終止借名登記契約後之不當得利返還請求權，自得請求他方將不動產所有權移轉登記。又主張法律關係存在之當事人，固應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之

責任，惟此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要。又按委任關係，因當事人一方死亡而消滅；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第550條、第541條第2項亦分別定有明文。又借名登記契約之成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號判決意旨參照）。是原告既主張系爭房地登記在陳玟臻名下，係本於借名登記之法律關係，則就該法律關係之存在，即應由原告負舉證證明責任。

2. 經查，系爭第2次變更計畫書中所附第1次變更計畫書第5章計畫之預算及經費來源，已於5-2記載總投資金額之籌措方式為「捐贈收入(如香油收入)：5,000至10,000元/月」、「自營業務收入(工藝收入)10,000元/月」、「其他收入(如法會收入、點燈收入):65,000元/月」、「目前寺廟現有的資金約為16,730,000元」，有該第2次變更計畫書可參，而此變更計畫書為陳玟臻任「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」代表人時所提出之申請，故該內容當屬陳玟臻之意思，意即陳玟臻自承關於用以興建「靈鷲聖山圓明講寺」之費用之來源，並無其個人之財產，是原告主張系爭房地購入及興建之資料，均為「靈鷲聖山圓明講寺籌備處」向十方信徒所籌措而來之款項，並非子虛。

3. 又參以原告所提出戶名為陳玟臻、帳號為000-000-0**55-6與000-000-000**-4(申設銀行分別為土地銀行石門分行及西三行分行，下合稱土銀帳戶)兩個帳戶(時間自93年11月1日至100年4月2日止，詳參本院卷一第249頁至第257頁、第485頁至第491頁)，可見該帳戶內持續有具名、未具名而列為「託收本交」或跨行轉帳之數千元至上萬元以上款項收入

(例如江葉桂雲、陳梅等人)，並有數十萬元至上百萬元不等之匯款(例匯款人為謝珮蓁、李席宏、范幸惠、王家杰、林源增、王奕翔、王家杰等人)，然兩造均不爭執陳玟臻為一出家人，足認其應無固定薪資收入，而就上開帳戶持續收入金額，多為整數，似非陳玟臻對外為理財交易行為所得。被告劉陳冬妹五人雖一再表示陳玟臻係以自有資金向李勝騰購入系爭土地等語，然縱陳玟臻確有如被告劉陳冬妹五人所述，因受贈父親之房屋及多年攢下個人之存款，而有自有資金一情為真，惟被告劉陳冬妹五人亦陳稱陳玟臻於97年9月18日以前，因投資失利賠了5,000多萬元，是自此之後陳玟臻是否仍有被告劉陳冬妹五人所稱之個人私有資產，並足以購買土地、興建建物，則難以確認。被告劉陳冬妹五人又稱陳玟臻於97年9月18日賣掉其於81年1月31日所自購之新北房產，且主張以該賣屋價金向李勝騰購買系爭土地，並提出該房產之異動索引資料(即被證一)為證。惟自該異動索引資料(參本院卷一第301頁至第303頁)觀之，可知陳玟臻購入新北房產並售出一事，雖為真實，然向陳玟臻購入該新北房產之人為訴外人陳碧月，但參以陳玟臻之系爭土銀帳戶交易明細資料(參本院卷一第257頁、第491頁)上，卻未能在與售屋相近月份發現有陳碧月轉帳給陳玟臻之資料，是亦難認陳玟臻有以該售屋所得向李勝騰支付購入系爭土地之款項，被告劉陳冬妹五人就此部分所述，實難採信。是原告主張購入系爭土地、興建系爭建物之資金，均來自於信徒捐贈、寺廟香油錢、法會費用等收入，確屬可採。況訴外人楊薇亦於被告劉陳冬妹等人與訴外人翁筠卉、陳咨鏞間侵權行為事件(臺灣臺中地方法院112年度重訴字第446號案，下稱另案)準備程序中，到庭證稱「伊有在『靈鷲聖山圓明講寺』幫助協助代收信眾款項之事務，每年光明燈50多萬元、酥油燈大概41萬元，每個月有定期法會，大約是30萬元至40萬元，每年有5次佛誕日，每年共修大概30幾次，每次的打齋、消災大概2萬多元。收到款項後就把名字登記在本子上，每個項目都有

寫是誰交的、交什麼款項、交多少錢。收到的款項用途是給寺廟用的，不是給師父個人使用師父」等語(節錄，詳參本院卷一第384頁至第393頁)，亦核與原告就此所提出捐贈收據之感謝狀，其上亦確記載贊助「建地基金」及記事本等內容(參本院卷一第243頁至第245頁及第283頁、第285，該記事本業經原告提出原本，並經本院勘驗如院卷二第239頁無誤)相符，故足認在陳玟臻上開帳戶內之款項，確為信眾所捐贈，及靈鷲聖山圓明講寺進行各種宗教活動所得之款項，應非屬陳玟臻之個人私產，故陳玟臻若以該等土銀帳內之款項所為之支付，即應認屬為「靈鷲聖山圓明講寺籌備會」所為之給付。

- 4.再參以龍潭農會於113年3月27日龍農字第1130001037號函文(參本院卷二43頁)，表示訴外人李勝騰有以系爭土地向該會申辦貸款1,470萬元，已於97年11月18日清償。另參以李勝騰於該農會所申設帳戶(帳號為000-0000-00-000**-1-0，詳細帳戶資料參本院卷一第479頁至第483頁，下稱李勝騰帳戶)之存摺交易明細資料，亦確可見有農會於96年7月23日放款1,470萬元之紀錄。且據臺灣土地銀行西三重分行及石門分行之回文，可知於97年10月1日、99年7月29日先後轉入李勝騰帳戶內之支票(面額分別為500萬元、300萬元及50萬元，共計850萬元)確為陳玟臻以土銀帳戶所簽發之本行支票(參本院卷二第53頁至第85頁、第159頁至第179頁)，亦核與龍潭農會回文所附資料相符(參本院卷二第47頁、第187頁至第204頁)。而於97年10月1日時，系爭土地尚未登記在李勝騰及陳玟臻名下，惟陳玟臻即已簽發土地銀行本行支票500萬元、300萬元並存入李勝騰之龍潭農會帳戶內，該等款項顯非陳玟臻為向李勝騰購入系爭土地所為買賣價金之給付，卻與李勝騰自訴外人處取得系爭土地所有權移轉登記之時間相近。而訴外人李勝騰亦於上開另案中到庭證稱：「系爭土地是靈鷲聖山法王寺借名登記在伊名下，非伊自己的，伊之資產也沒那麼多。該土地是向小人國主題樂園朱鍾宏董事長

01 所購買，總買賣價金為2,900萬元，錢是十方信眾佈施給靈
02 鷲聖山法王寺的，因為靈鷲聖山法王寺當初在三重的寺廟是
03 個公寓，陳玟臻師父、李安嘉師父要出來輔助雙生弘揚佛
04 法，所以才去購買這個土地建靈鷲聖山法王寺。該土地是靈
05 鷲聖山法王寺所有，但因為靈鷲聖山法王寺那時還沒有做好
06 寺廟登記，所以沒有辦法把產權過戶，而陳玟臻、李安嘉師
07 父是出家師父，沒有收入，無法向金融單位來貸款，始借名
08 登記在伊名下，由伊向龍潭農會貸款，後靈鷲聖山法王寺信
09 眾的佈施逐漸將龍潭農會的土地貸款償還之後，而靈鷲聖山
10 法王寺籌備處的代表人是陳玟臻，以後要以陳玟臻之名字來
11 辦理靈鷲聖山法王寺的興建，故以買賣的名義轉借名登記於
12 陳玟臻，實際上並無任何購買跟價款的產生，這個資金是由
13 靈鷲聖山法王寺（後更名為靈鷲聖山圓明講寺）的信眾、信
14 徒籌措。當初建寺廟是無照建設，遭人舉報之後，因為是借
15 名登記在我李勝騰名下，我有被市政府罰款，靈鷲聖山法王
16 寺的眾信徒就開始開會討論應該要以合法的方式來興建寺
17 廟，我們就委託鉅揚公司來辦理宗教科目興辦事業計畫，然
18 後我們再來處理後續的事情」、「我是借名給寺廟去辦理貸
19 款，貸款完之後，我的農會存摺跟印章都是由寺方保管，包
20 括權狀也是由寺方保管，我不參與這個，只是借我的名去做
21 登記而已，我的義務是幫忙把錢貸款出來。貸款由靈鷲聖山
22 法王寺償還，是匯到伊扣款帳戶內，因為後面有人佈施，所
23 以才有辦法還那麼快，像李席宏就有佈施，是96年7月23日
24 代款，並在97年11月還清」（節錄，參本院卷一第398頁至第
25 401頁、第410頁至第411頁），李勝騰亦於本院審理中到庭證
26 稱：「系爭工程合約書為伊本人代表三合成公司所簽立，該
27 合約書的款項都是陳玟臻拿現金給我，這是在三重靈鷲聖山
28 法王寺簽的約，當時陳玟臻是方丈，當時李安嘉就是這個寺
29 的住持。該工程『鐵皮屋雜項工程』之興建目的是做寺廟用
30 途，三重的靈鷲聖山法王寺是位在公寓的頂樓，無法做整體
31 開發利用，所以該工程就是為了取代三重法王寺才興建。關

於法王寺所舉辦的法會及各項宗教活動，信徒都是繳納現金，另外法王寺有成立護山公德會，參與的人每個月都要繳1,200元的費用，陳玟臻跟李安嘉都是出家人，沒有薪水，所以剛剛講的這些現金，應該都是工程款的資金來源」等語(節錄，參本院卷一第434頁至第435頁)、「關於系爭土地買賣原先是由靈鷲聖山法王寺來買的，因為當初買賣土地時靈鷲聖山法王寺尚未做寺廟登記，無法登記該土地的產權，陳玟臻、李安嘉沒有薪資所得，無法向銀行貸款，經靈鷲聖山法王寺的眾信徒決定由我借名登記為土地所有權人，我的前手是朱宗宏(音譯)，系爭土地是向第三人購得後就直接借名登記在我名下，並沒有簽立借名登記契約，但是之後又以買賣為名義登記在陳玟臻名下，無價款的產生，只是借名登記在陳玟臻名下。至於資金來源2940萬元的二分之一1,470萬元是自備款，是由法王寺的信徒護持佈施的資金來支付，另外的二分之一1,470萬元就是以我借名登記的名義向龍潭農會辦理貸款，我當時只有負責去開戶，之後關於存摺、印章及土地所有權狀都交由法王寺方丈、住持一起保管」、「關於購買土地頭期款1,470萬元是向信徒籌措，由信徒供養佈施，我就有供養200萬元現金，我太太也有佈施508萬元，另外信徒王振容及其配偶佈施了800多萬元，其三筆是用滙款方式，500多萬元是用現金逐一支付，他們的兩個兒子也佈施了140萬元左右。還有其他小筆金額。另土地貸款1,470萬元之償還，也是由信徒佈施，另外寺廟有做法會及宗教活動的收入，還有護山公德會的每月會費」等語(參本院卷一第434頁至第439頁)，核與上開土銀帳戶資金顯示情形及前開證人所述情節大致相符，是可認系爭土地原始購入資金來源，確非李勝騰或陳玟臻個人資金，而係源自信徒為響應興建「靈鷲聖山法王寺」(即更名後之「靈鷲聖山法王寺」)之各式捐贈、參與之宗教活動費並存在系爭土銀帳戶內之款項。

5.是綜上所述，確可認系爭土地之購入，確為上開籌備會為興

辦宗教事業，而先與李勝騰成立借名登記法律關係，以順利申辦貸款，並在核貸後及清償貸款債務後，為名符其實，以利日後由寺廟取得系爭房地所有權，而改與籌備會之代表人陳玟臻成立系爭土地之借名登記契約，並借用陳玟臻之名義為系爭建物之起造人，至該土地雖未依土地登記規則第104條第1項由地政機關於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記「取得權利之法人或寺廟籌備處名稱註記」，亦不因此而使籌備會喪失對系爭房地之所有權。況該註記僅為使第三人能有所明瞭，然被告等人乃出名人即陳玟臻之繼承人，應非此所謂之第三人。

(三)系爭房地是否係做為靈鷲聖山圓明講寺之宗教活動使用？

1.再查，系爭2次變更計畫書中所附108年7月間所提出之宗教事業計畫申請書上，已記載在系爭1079、1056地號土地上有興建4棟建築物、空地與道路出口區，供靈鷲聖山圓明講寺使用。1057、1058地號土地則為道路用地，供通行使用。該計畫書所附之變更前後對照圖亦係在附表上記載屬山坡地保育區之系爭土地之土地特定目的事業用地之土地使用項目分為「寺廟區」、「隔離綠帶與隔離設施區」、「道路出口區」，另在交通用地之土地使用項目列為公眾通行道路，足認系爭土地在陳玟臻以籌備會代表人名所申請興辦宗教事業時，即已為做為宗教活動使用，興辦之目的亦在此。

2.證人李勝騰於另案有到庭證稱：「我們寺廟後來有土地產權問題，住持李安嘉在世的時候，有跟我說平時不要開大殿外的鐵門，在裡面燒香就好，初一、十五就要把大殿門打開，讓信眾進來禮拜佛祖，我不知道林律師是什麼時候去拍裡面的照片，但因為土地糾紛，是不會開門的，在110年12月以後，因為之前有詐編，上面貼了『土地為私人土地』長達3個月的時間，很多信眾跟法師都不敢進來，大家都避而不及，後來請繼承者陳德祥來處理後才把牌子拿掉，我們才敢進去燒香拜拜，所以李安嘉才跟我們說平常在外面拜就好了，初一、十五再進去拜，淨土法師來寺廟拜佛的時候，他

01 說『你貼這樣我們怎麼敢進去啊？』，貼這個就有嚇阻的效
02 果，有些比較虔誠的信眾才會進去禮拜佛祖、給佛祖上
03 香」、「在李安嘉過世之後，籌備處仍有在運作，照李安嘉
04 的指示有些信眾會回去拜拜。初一、十五會把大殿門整個打
05 開，也會擺放祭品供諸佛菩薩，大殿門平常是不打開的，我
06 們是在外面拜拜，然後把香插在大爐上面而已」等語(參本
07 院卷一第404頁、第422至第423頁)。其復於本案審理中證
08 稱：「因為興辦計劃必需要有籌備處代表人，當時在開法王
09 寺的法會時，參與的信眾及李安嘉就推舉陳玟臻為靈鷲聖山
10 圓明講寺籌備處代表人。當時靈鷲聖山圓明講寺的大殿已經
11 蓋好，就是我剛剛所述的鐵皮屋。當時已經有宗教活動，就
12 在這個鐵皮屋處。這個鐵皮屋蓋完後，三重的頂樓就沒有再
13 繼續使用」等語(參本院卷一第437頁)，是由此亦可認系爭
14 房屋興建後，確已做為宗教活動使用迄今，該宗教活動雖於
15 陳玟臻與李安嘉死亡後，有減少大部分宗教活動之情，並因
16 有與被告間之本案產權爭執，而難以續為宗教事業之興辦申
17 請，以致經政府廢止興辦事業計畫，惟仍無法否認系爭房地
18 仍有供宗教活動使用之事實。況被告劉陳冬妹等五人亦自承
19 於繼承後，有去現場將建物上鎖、接收建物、土地之占有等
20 語(參本院卷一第356頁)，是足認該籌備會於系爭房地上推
21 動宗教活動部分亦有受到被告劉陳冬妹等五人之阻撓，被告
22 劉陳冬妹等五人自不得再以此認系爭房地上已無進行宗教活
23 動。至被告劉陳冬妹五人雖另提出系爭房地之現今照片(參
24 本院卷一第321頁至第329頁、第337、第339頁)為證明該房
25 地已無供宗教使用，然該照片顯示之系爭房屋雖大門深鎖，
26 然無法確認是否每日均為此等情形，再除系爭房屋之外觀照
27 片外，其餘照片均為局部之房屋內部情形，難以此認房屋之
28 內部實際使用狀況，且亦與原告所提出系爭房屋之內部照
29 片，有明顯不同，而被告亦不否認系爭房屋確仍由原告使用
30 占有，故實難以被告所提出系爭房屋外觀及內部局部照片即
31 推知該房屋現已無實際宗教活動存在一情為真。

01 (四)綜上所述，系爭房地之借名登記人陳玟臻既已死亡，依法該
02 借名登記之法律關係即已終止，出名人自得類推適用民法第
03 541條第2項及依民法第179條不當得利之規定，請求陳玟臻
04 之繼承人即被告全體移轉系爭房地之所有權登記及房屋稅籍
05 登記。

06 六、結論：系爭房地借名登記在陳玟臻名下之法律關係既因陳玟
07 臻死亡而消滅，陳玟臻之繼承人即被告全體本應在為繼承登
08 記後，將系爭房地移轉登記至出名人名下，而為符合土地登
09 記規則之規定，原告以房地實質所有權人籌備會之代表人名
10 義訴請被告將系爭土地所有權移轉至原告名下，並將系爭房
11 屋稅籍變更為原告之名義，確實有據，應予准許。

12 七、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
13 決結果無影響，爰不另一一論述。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

16 民事第三庭 法 官 林靜梅

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

21 書記官 鄭敏如