

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第163號

原告 詹文傑（詹滋娟之承受訴訟人）
詹侑翰（詹滋娟之承受訴訟人）
詹馥瑄（詹滋娟之承受訴訟人）

原告共同

訴訟代理人 游淑惠律師
許英傑律師

被告 鳳山禪寺

法定代理人 胡啟年

訴訟代理人 黃茂松律師
許家瑜律師

複代理人 許漢鄰律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國109年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先、備位之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告共同負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告原起訴主張「一、先位聲明：(一)被告應將如附表所示各筆土地、房屋塗銷所有權移轉登記，或將同附表所示土地、房屋所有權移轉登記與參加訴訟人詹文傑。(二)訴訟費用由被告負擔。二、備位聲明：(一)被告如不能為上開聲明第一項所示程序，則應給付原告新臺幣8200萬元價金，及自民國100年3月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)本項願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣追加及變更其訴之聲明為「一、先位聲明：(一)確認原告等之被繼承人詹滋娟與被告間就如附表一至四所示之不動產之買賣關係不存在。(二)被告應將前項不動產，以買賣為原因所為之所

有權移轉登記塗銷。(三)被告應將如附表一至四所示之建物騰空遷讓並返還予原告。(四)前項請求如獲勝訴判決，原告願供銀行可轉讓定存單為擔保，請准宣告假執行。(五)訴訟費用由被告負擔。二、備位聲明：(一)被告應給付原告新臺幣6900萬元，及自書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)如獲勝訴判決，原告願供銀行可轉讓定存單為擔保，請准宣告假執行。(三)訴訟費用由被告負擔。」，經核追加之訴與原訴主要爭點共通，請求利益在社會生活上乃屬同一，就原訴之相關事證於追加之訴可得利用，且對被告訴訟上防禦不甚影響，分屬擴張應受判決事項之聲明及基礎事實同一之情形，與上開規定相符，應予准許。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第175條第1項定有明文。查詹滋娟於本件訴訟繫屬後，於民國（下同）107年10月31日死亡，其繼承人即詹文傑、詹侑翰、詹馥瑄具狀聲明承受訴訟（參卷一第303頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、先位之訴部分：原告之被繼承人詹滋娟出身世家，年少時因有敏銳及精準生意眼光，加諸時運暢順，名下積聚相當可觀之資財，因欣慕佛事，而結識被告之前住持胡玉瑕（寺眾稱之為「大師父」），並投入佛寺奉獻，參與整頓建設，直至中年後幾乎常住佛寺，除奉獻相當資財予佛寺建設外，鉅金供養更不在話下，迨年近60歲時正式出家，受寺眾尊稱為「二師父」。為避免管理名下財產事務而影響其修行佛法，加之詹滋娟生前十分信任、敬重胡玉瑕，爰將其所有系爭不動產相關資料，包含身分證、權狀、印鑑、印鑑證明等資料均放在被告處所，由禪寺暫時統一保管。嗣詹滋娟慮及年事已高，欲將名下不動產贈與原告詹文傑時，赫然發現名下如附表一至四所示不動產（以下合稱系爭不動產）全遭胡玉瑕之

01 姪子即被告法定代理人胡啟年利用替詹滋娟保管系爭不動產
02 資料之便，未經詹滋娟同意，擅自持詹滋娟之身分證、印鑑
03 、印鑑證明等，製作不實的不動產買賣契約書，將系爭不動
04 產移轉登記於被告名下，其登記時正值詹滋娟病重且精神不
05 濟期間，令詹滋娟十分錯愕。因詹滋娟與被告間就系爭不動
06 產之買賣關係是否有效存在，關係被告是否得合法取得系爭
07 不動產之所有權，系爭買賣契約關係存否確屬不明確，致原
08 告等在私法上之地位有受侵害之危險，揆諸最高法院52年台
09 上字第1922號判例意旨，原告等應得提請確認詹滋娟與被告
10 間之買賣關係不存在。

11 二、備位之訴部分：按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，
12 負損害賠償責任。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契
13 約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。應回復原狀
14 者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權
15 人得請求以金錢賠償其損害。民法第184條第1項前段、第21
16 3條第1項、第214條分別定有明文。查被告未經原告等之被
17 繼承人詹滋娟之同意，逕將系爭不動產所有權移轉登記給被
18 告，有詹滋娟及原告詹文傑之對話影片及譯文（參卷四第18
19 5至189頁）、107年6月27日文山木新郵局第33號存證信函（
20 參卷一第93至99頁）可稽，詹滋娟表示其對自己所有之系爭
21 不動產遭過戶之過程均不知情，亦未簽署相關文件，顯見詹
22 滋娟並無同意將系爭不動產移轉登記予被告，並告知原告詹
23 文傑要將系爭不動產之登記名義人改回詹滋娟，復以前開存
24 證信函催告被告應將系爭不動產回復移轉登記予詹滋娟，並
25 徵詹滋娟並未同意將系爭不動產移轉登記予被告。復按「物
26 因侵權行為而受損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請
27 求時或起訴時之市價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生
28 之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態
29 」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應
30 以加害人應為給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即
31 有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準

，被害人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準。惟被害人如能證明在請求或起訴前有具體事實，可以獲得較高之交換價格者，應以該較高之價格為準。因被害人如未被侵害，即可獲得該項利益也。」（最高法院64年度第6次民庭庭推總會決議參照）。被告經詹滋娟以前開存證信函催告後，未於期限內回復原狀或賠償，故原告除以先位聲明主張買賣契約不存在，並依民法第767條第1項、第179條主張被告應將系爭不動產所有權移轉登記塗銷外，亦得以備位聲明主張依民法第184條第1項前段、第213條第1項、第214條之規定，請求被告以金錢賠償損害。原告委託永慶房屋就系爭5筆建物估價之金額分別為：彰化縣○○市○○○路○○號建物，金額為1100萬元；彰化縣○○市○○○路○○○○號建物，金額為1100萬元；彰化縣○○市○○街○○號建物（權利範圍2分之1），金額為950萬元；彰化縣○○市○○街○○號建物，金額為950萬元；彰化縣○○市○○路○○號建物，金額為2800萬元，以上合計6900萬元（參卷三第15、29、41、53、69頁），原告爰依此金額作為損害賠償請求金額。

三、綜上，並聲明：

（一）先位聲明

1. 確認原告等之被繼承人詹滋娟與被告間就如附表一至四所示之不動產之買賣關係不存在。
2. 被告應將前項不動產，以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷。
3. 被告應將如附表一至四所示之建物騰空遷讓並返還予原告。
4. 前項請求如獲勝訴判決，原告願供銀行可轉讓定存單為擔保，請准宣告假執行。
5. 訴訟費用由被告負擔。

（二）備位聲明

1. 被告應給付原告新臺幣6900萬元，及自書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 2.如獲勝訴判決，原告願供銀行可轉讓定存單為擔保，請准
02 宣告假執行。

03 3.訴訟費用由被告負擔。

04 參、原告對被告答辯之陳述：

05 一、按借名登記為契約之一種，須當事人間就借名登記之意思表
06 示合致，始能成立。而法院採為認定事實之證據，必於訟爭
07 事實有相當之證明力而後可，尚不能以單純理論為臆測之根
08 據，而就訟爭事實為推定之判斷；又借名登記契約成立，需
09 出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立
10 ，而主張不動產係借名登記者，應就該借名登記之事實負舉
11 證責任（最高法院105年台上字第1892號、102年台上字第18
12 33號民事判決參照）。準此，當事人之一方如主張與他方有
13 借名登記契約存在，須就雙方間有意思表示互相一致，以及
14 屬於一方之財產以他方名義登記為所有人之事實，負舉證責
15 任。本件被告主張系爭不動產為其出資購買，僅係借用詹滋
16 娟名義登記乙情，原告等否認之，揆諸前開舉證責任分配之
17 說明，自應由被告就借名登記之有利事實，負舉證之責。次
18 按「所謂借名登記契約，乃當事人約定，借名者經出名者同
19 意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記
20 為所有人或其他權利人，該出名者僅為名義上之所有權人，
21 實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負
22 擔因此所生之義務，性質與委任契約類似，尚難認係要物契
23 約。」最高法院104年度台上字第64號判決意旨參照。（三
24 ）經查，詹滋娟於107年初向原告詹文傑表示，就自己所有
25 之不動產被過戶之過程均不知情，並叮囑原告詹文傑請被告
26 將本件原告所列之不動產塗銷移轉登記，要留給子孫，此有
27 對話影片及譯文（參參卷四第185至189頁）可證。另於107
28 年6月27日以文山木新郵局第33號存證信函要求被告返還登
29 記，顯見詹滋娟與被告間，並無合意成立借名登記關係。

30 二、就被告所為系爭不動產移轉經過之答辯內容，陳述如下：

31 (一)如附表一所示之不動產，其中465-21地號土地係分割自465-

01 13地號土地。而分割前之465-13地號土地為胡玉瑕於93年9
02 月17日向國產局承買，嗣詹滋娟再於94年8月4日向胡玉瑕所
03 購買，此有異動索引可證（參卷一第409頁）。被告空言94
04 年以前係借用胡玉瑕名義，後始借用詹滋娟之名義借名登記
05 ，並不實在。蓋依被告答辯內容可知，被告於89年間即已知
06 悉得以寺廟之名登記不動產，倘若系爭房地確為被告出資所
07 購，斷無理由於93年間以胡玉瑕之名義購買，復於94年間辦
08 理移轉登記時，捨寺廟之名義不用，卻將不動產移轉登記在
09 詹滋娟名下。又被告所提房屋稅單均係100年以後之稅單，
10 此部分不動產於100年間已遭被告過戶，納稅名義人當然更
11 改為被告，不能據此證明此部分不動產自始為被告所有。被
12 告就附表一所示不動產，雖辯稱其於93年11月19日以匯款33
13 2萬5000元之方式向水利局購買水利地。惟查，被告僅提出
14 彰化銀行存摺明細顯示支出332萬5000元，無法證明此筆款
15 項用途為購買水利地，且是否符合當時地價，亦有疑義。且
16 若為借名登記，為何要先借胡玉瑕名義登記後再改以詹滋娟
17 名義登記？意義何在？對被告有何好處？被告均未提出合理
18 解釋。況查，被告於原告尚未提出合建契約時，根本不清楚
19 附表一之崙平南路建物及土地之來龍去脈，則何以主張與詹
20 滋娟有借名登記關係，其主張悖於常理。揆諸上開判決，被
21 告主張借名登記，則若被告無法提出足資證明借名登記關係
22 之佐證，應受不利判決。反觀原告提出94年7月20日由胡玉
23 瑕親自辦理之買賣契約（參卷三第371至373頁），以及94年
24 8月11日與巨林建設有限公司簽立合建契約（參卷三第375頁
25 ），均由詹滋娟自行辦理，並保管契約與所有權狀。再參酌
26 證人林金在（巨林建設公司負責人）之證述，可知詹滋娟與
27 被告並無借名登記關係。

28 (二)如附表二所示之不動產，乃詹滋娟於69年7月28日與胡玉瑕
29 共同購買，應有部分比例各2分之1（參卷一第399至401頁）
30 ，詹滋娟持有期間尚於74年11月8日基於所有人之身分同意
31 鄰人江秀智使用共同壁，雙方更簽訂共同壁之使用協議書（

參卷一第403至407頁)。雖被告提出胡玉瑕及詹滋娟於92年9月21日共同出具被證三之切結書，主張如附表二所示之不動產係由被告出資購買等語。然本案中與詹滋娟有關之諸多文書，均有詹滋娟本人簽名(參卷三第349至369頁)，此份切結書竟只有蓋用印章，顯然並非詹滋娟本人所用印，故原告否認該切結書為詹滋娟所親為。蓋詹滋娟生前十分信任與敬重胡玉瑕，且出家之人講求六根清淨，為免錢財、名利等佛教所稱身為之物干擾其修行，故詹滋娟均將系爭不動產之相關資料，包括身分證、權狀、印鑑、印鑑證明等重要資料置於其所居住被告寺廟內之房間，被告可隨意取用，自難據該印文即認定認該切結書為詹滋娟親自用印。且如附表二所示建物之房屋稅，自92年起至98年建物遭移轉登記至被告名下前，依然由詹滋娟繳納(參卷二第319至321頁)，則倘如被告所辯，依92年間詹滋娟出具之切結書可證明乃借名登記，然何以相關稅金仍由詹滋娟自行繳納至遭移轉的前一年，顯與常情不符。

(二)如附表三所示之不動產，乃詹滋娟生前向訴外人張秋桐所購得，並於95年4月12日移轉登記予詹滋娟，而於95年8月10日付清價金，至於詹滋娟之購屋資金則係以聯邦銀行貸款200萬元支應，有張秋桐出具之系爭房地買賣尾款收據(參卷一第413頁)、詹滋娟匯款至張秋桐郵局帳戶收執聯(參卷一第415頁)及聯邦銀行貸放歷史明細表(參卷一第425頁)為憑。被告雖辯以胡玉瑕分別於95年3月27日轉帳50萬元、95年4月10日轉帳120萬元、95年7月10日轉帳370萬元至詹滋娟彰化銀行溪湖分行帳戶內作為出資證明，惟查：上開三筆款項合計為540萬元(計算式：50萬+120萬+370萬=540萬)，係胡玉瑕返還借款與詹滋娟，因胡玉瑕曾向詹滋娟借款，以修建鳳山禪寺，詹滋娟陸續自93年至94年間替鳳山禪寺支付相關工程款項共538萬6,925元，此有詹滋娟之記帳本及相關收據可證(參卷五第43至97頁)，然被告卻將工程款與本案買賣價金混為一談，且其提出之佐證所謂出資金額與實際買

賣價金不符，顯不可採。實際上，附表三所示不動產買賣價金共720萬元，詹滋娟係於95年3月21日解除其彰化銀行溪湖分行之定存40萬元（參卷五第33頁，95年3月21日轉存399,896元），並於同年3月28日與出賣人張秋桐簽立買賣契約，加上自身存款，共支付50萬元作為簽約款。95年4月12日辦理移轉登記，詹滋娟支付兩張各50萬元支票（參卷五第135頁：95年4月12日兩筆轉提各50萬元），共100萬元予出賣人。95年7月14日詹滋娟支付一張300萬元支票，自彰化銀行溪湖分行支出（參卷五第36頁，95年7月14日轉提300萬元）。以上共給付450萬元，於此階段出賣人張秋桐亦實際收受450萬元。若被告為出資者，為何被告於此階段給付共540萬元與詹滋娟，多給付90萬元是何原因？再加上後續詹滋娟自行貸款300萬元，並給付出賣人尾款270萬元，總金額共810萬元（計算式：540萬元＋270萬元＝810萬元），倘亦由被告出資，則與買賣價金720萬元相差90萬元之原因為何？顯見被告係兜湊數字，且帳目混亂，將上開工程款當作本件買賣價金之出資，其主張不足採信。詹滋娟於95年8月1日向聯邦銀行員林分行貸款300萬元（參卷七第99頁）。同年8月10日詹滋娟給付尾款270萬元，並由張召諭收受簽立收據（參卷一第413頁、第415頁）。嗣於96年9月14日詹滋娟自行還清貸款300萬元，與被告並無關聯。詹滋娟並無委由代書辦理所謂返還登記予被告。誠如前述，詹滋娟並無與被告有所謂借名登記之合意，被告未經同意辦理移轉登記後，所產生之稅捐，自係被告自行繳納，但不足作為本件借名登記之證明。

(四)如附表四所示之不動產，乃詹滋娟生前於95年9月26日購得，擬於日後贈與詹文傑，買賣總價款為2300萬元，扣除仲介費34萬5000元後，買賣價金為2265萬5000元。為給付系爭買賣價金，詹滋娟簽發其彰化銀行甲存帳戶支票9張共665萬5000元（參卷二第311至315頁），向聯邦銀行貸款1000萬轉提支出（參卷二第317頁），向胡玉瑕借支600萬（參卷一第275頁），共計2265萬5000元用以支應。詎料，被告竟逕自將

01 詹滋娟所有支票號碼列為其所支出，復聲稱伊在95年9月27
02 日曾轉提730萬至其甲存帳戶以供兌領，實則系爭9張支票均
03 為詹滋娟所簽發，謝明發收受後本即應自詹滋娟帳戶交換、
04 兌現，被告竟聲稱以其甲存帳戶內之730萬供謝明發持系爭
05 支票提領，其所辯與票據實務不符，不足採信。至於尾款10
06 00萬元，係由詹滋娟向聯邦銀行貸款後支應（參卷一第433
07 頁），買賣契約上亦載明出賣人謝明發收到聯邦銀行南員林
08 分行銀行本票1000萬元（參卷一第427至430頁）。觀之95年
09 間，詹滋娟已高齡73歲，在無還款來源或薪資證明情況下，
10 詹滋娟竟得以向聯邦銀行借款1000萬元，顯見聯邦銀行亦深
11 知詹滋娟擁有雄厚資力，方會出借如此鉅額款項。佐以詹滋
12 娟在2年後即已完全清償（參卷三第393頁），益證詹滋娟之
13 經濟實力不容小覷。被告口口聲聲誣稱詹滋娟並無資力，系
14 爭不動產均為借名登記，並非事實。又設若曉陽路為被告借
15 名在詹滋娟名下，則何需以詹滋娟名義借款？蓋因鳳山禪寺
16 資力亦相當雄厚，大可直接給付現金即可，何需以詹滋娟名
17 義貸款？甚或應以鳳山禪寺為借款人，向銀行借款支應尾款
18 始為合理。蓋詹滋娟於出家前，既曾收養2名子女，斷無甘
19 願為鳳山禪寺作嫁，致己身背負1000萬債務，甚至債留子女
20 之理。再查，被告明知系爭不起訴書第12、13頁所述係有關
21 彰化縣○○市○○○路○○巷○號房地買賣問題（參卷一第27
22 頁），竟魚目混珠，硬將相關資金流向牽扯到如附表四所示
23 編號2之建物，令人倍感莫名。佐以系爭不動產租金長期以
24 來均由詹滋娟所收取，有詹景翔（詹滋娟之子）代收曉陽店
25 房租付款明細表可參（參卷一第431頁）。故被告雖提出被
26 證四之文件證明詹滋娟曾向胡玉瑕預支600萬元作為購買系
27 爭不動產之資金（參卷一第275頁），欲證明雙方為借名登
28 記，然該借貸關係已因清償而消滅，詹滋娟於清償向胡玉瑕
29 預支之600萬元後業已取回正本作廢，故徒憑被告所提之預
30 支單影本實難認被告有出資之實，遑論彼時出借人係胡玉瑕
31 ，並非被告。

01 三、被告雖提出被證六之切結書（參卷二第195頁），主張其上
02 記載之7筆土地均為借名登記，進而推論本件系爭不動產均
03 為借名登記，然胡玉瑕、胡施珠與被告關係密切，尚且需要
04 以書面證明借名登記一事，而詹滋娟僅為在禪寺修行之外人
05 ，斷無得以置身事外之理。故被告在購買不動產之初，倘若
06 確為借名登記，理應要求詹滋娟書立借名契約，以防萬一。
07 但本件並無任何借名契約，僅有卷附被證三之切結書（參卷
08 一第271至273），然觀之該切結書，其上並無詹滋娟之親筆
09 簽名，佐以詹滋娟所有印鑑均放置於修行之禪房中，故原告
10 否認該被證三之切結書為真正。

11 四、再查，被告提出被證七之房屋稅繳納通知書及手寫帳冊，主
12 張所有不動產稅賦均由被告繳納，然觀之該帳冊，僅為一般
13 流水帳，並未具體提出代替詹滋娟繳稅之證明，縱使其上記
14 載有「82.3.14育英路房屋稅繳款」之字樣（參卷二第212頁
15 ），然當時胡玉瑕就附表二所示不動產有2分之1持分，其本
16 即有納稅義務，故被告提出該帳冊仍不足以證明借名登記一
17 事。反觀該手寫帳冊中所載「76.1.12，慈娟，員林地價稅1
18 /2，600」（參卷二第203頁），及「84.3.7心和借納票育英
19 路鐵門」（按詹滋娟法號為釋心和，參卷二第213頁），益
20 證胡玉瑕與詹滋娟確為共有關係，而無借名登記問題。更有
21 甚者，倘若詹滋娟僅為出名登記人，則系爭不動產之所有價
22 金均應由被告支出，始為合理。然觀之被告提出之被證四，
23 其上記載詹滋娟向胡玉瑕預支600萬元，設該不動產確為被
24 告所有，僅借名登記在詹滋娟名下，則詹滋娟何需向胡玉瑕
25 借支500萬元以購買如附表四所示不動產？此適足以證明詹
26 滋娟確為系爭不動產之真正所有人，並無借名登記一事。

27 五、被告主張詹滋娟在禪寺修行40餘年，所有健保費、醫療費用
28 、聘僱外傭費用，均由禪寺支付，並不實在。蓋早在84年間
29 實施健保之初，詹滋娟之健保即投保在詹景翔或其家屬所開
30 設之公司，所有保費均由詹景翔所支付（參卷二第345至349
31 ），直至102年11月後，詹滋娟因重度身障，此時方免繳健

01 保費用。至於外籍看護部分，亦係由詹景翔於92年間申請，
02 相關費用亦為其所支付，（參卷二第351至353頁）。遲至詹
03 滋娟晚年，因常住師父告知詹景翔說寺廟有些福利，此時才
04 改由禪寺支付部分費用，此觀之另一常住師父謝雙，其外籍
05 看護費用亦由禪寺支出可見一斑。

06 六、被告屢以詹滋娟資力不足為由，主張詹滋娟名下大部分不動
07 產均為鳳山禪寺所借名登記，實屬污衊。60年間，詹滋娟時
08 年方37歲，經商多年事業有成自不在話下，彼時雖帶髮至鳳
09 山禪寺服務，但仍繼續經商營利，至82年3月6日始剃度，彼
10 時60歲，20餘年間，其事業益見興盛（參卷二第331至337頁
11 ）。復依詹滋娟101、102年度所得資料清單（參卷二第355
12 至357頁），即便到了晚年，詹滋娟在該二年度尚且有存款
13 千萬以上，此由101年度利息收入為111,271元、11,373元，
14 102年度利息收入為83,508元、12,241元，足證在99年至100
15 年之間，所有房產遭過戶之後，在101年至102年之間，詹滋
16 娟依然持有超過1000萬的現金。故被告所指稱「...且始終
17 在寺中修行，何來資金購入不動產？」，其論述顯然與事實
18 嚴重相悖。

19 七、證人陳忠和證稱：「（審判長問：胡玉瑕及詹滋娟二人於99
20 年3月間起至100年3月18日，是否委託你辦理系爭六筆土地
21 及其上建物之產權移轉？三次產權移轉過程為何？）他們都
22 會叫我過去，然後先跟他們解釋稅法，我會叫他們準備資料
23 給我，我去拿回來，等要過戶的時候，我要把所有文件拿到
24 鳳山禪寺當場用印，印鑑用完當場交還他們，他們印鑑是從
25 來不交給我的。」、「（審判長問：你是在他們面前用印？
26 ）對。」、「（審判長問：三次辦理產權移轉所需詹滋娟之
27 印鑑證明，是詹滋娟本人申請；或立委託書由你代為申請？
28 是一次申請或分次申請？）我的記憶中好像他們印鑑都不會
29 交給我，應該都是他們自己申請。」、「（原告訴訟代理人
30 問：你剛才提到，所有印鑑章都是二師父保管你都是拿契約
31 給他蓋章，你不曾替他拿過印章去做任何事情？）如果我印

象沒有記錯的話是這樣。」等語，其一再表示其從未收過詹滋娟、胡玉瑕之印鑑章，印鑑證明都是詹滋娟、胡玉瑕自己申請的等語，惟查，依彰化縣溪湖戶政事務所108年11月8日彰溪戶字第1080003627號函所附詹滋娟、胡玉瑕99年至102年間印鑑證明及印鑑登記申請書資料，受任人處蓋有陳忠和之印章，明顯可知證人陳忠和曾替詹滋娟、胡玉瑕申請印鑑證明（參卷四第42至45頁），且其中99年5月25日印鑑登記證明申請書上，證人陳忠和將自己印章用印蓋於當事人處，並畫叉後，再蓋上詹滋娟之印章，此用印過程顯非詹滋娟用印委任陳忠和後，才由陳忠和用印，足證該印鑑章曾經脫離詹滋娟本人保管及使用。其又證稱：「（被告訴訟代理人問：你在鳳山禪寺進出這麼久，鳳山禪寺的廟產有無登記給大師父或二師父或其他師父？即以借名登記方式？）如果以我辦理鳳山禪寺的案件以來，除了不是委任我，我就不知道。委任我的部分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。」、「（被告訴訟代理人問：你的意思是說，原來是鳳山禪寺的廟產借名登記給大師父二師父，你再把他們更名回來？）那時有一陣子原本登記為大師父名字，他們直接以更名辦給鳳山禪寺，這個是楊錫楨律師去彰化縣政府聲請更名，但後來好像就不可以了。」、「（被告訴訟代理人問：你講的是大師父的名字直接更名給鳳山禪寺，那二師父你承辦的案子有沒有？）沒有，都用買賣的方式。」、「（被告訴訟代理人問：你所稱的楊錫楨是否是鳳山禪寺法律顧問？）我不知道。」、「（原告訴訟代理人問：你剛才有提到替大師父辦更名手續，那時為何沒有順便辦二師父更名手續？）我不知道。」、「（原告訴訟代理人問：什麼時候開始可以更名？什麼時候停止更名？）更名手續是在二師父辦理過戶之前辦的，至於何時不能辦理我不知道。」等語，惟查，依宗教團體以自然人或自然人名義以外名義登記之不動產辦理更名登記為寺廟教堂（會）所有應行注意事項第1條關於申請資格之規定以「…而以住持、信徒、

管理委員等自然人名義登記，但自始即供該團體所使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付，或以私人名義登記之不動產有公開之文件紀錄資料可認定該私人為該團體之關係人，並係以該團體之基金或資金為該團體所取得者…」，及內政部85年4月26日台內地字第8574619號函「關於宗教團體所有之不動產，而以自然人或自然人以外名義登記者，如經審查確與內政部七十年六月二十二日台內地字第二七八三三號函及八十四年五月十一日台八四內地字第八四七四九〇六號函釋有關該不動產自始即供寺廟等宗教團體使用，並經證明其取得不動產之資金確為該團體所支付之要件相符者，准予申辦更名登記」等內容可知，只要符合上開要件，即可辦理更名登記，而本件詹滋娟所有之系爭不動產，無法辦理更名登記之原因，顯係因不符合更名登記之要件，而非證人陳忠和所述「後來不行辦理」，否則被告應一併將胡玉瑕與詹滋娟名下不動產辦理更名登記，益徵被告所主張之借名登記關係顯不存在。

八、證人楊淑卿證稱：「（審判長提示證人起訴狀附表系爭六筆土地之附表後問：詹滋娟欲將系爭六筆土地及其上建物之產權移轉予鳳山禪寺時，你是否在場，在場還有何人？）因為二師父身體不好，我只知道有辦理土地轉移，但我不知道是辦理什麼辦理土地轉移。」、「（審判長問：你有無目睹詳細過程？）我只有看過幾次辦理的人員到大師父房間蓋印。」、「（審判長問：詹滋娟為何要將系爭六筆土地及其上建物之產權移轉予鳳山禪寺？）這個我知道，因為那時候二師父身體不是很好，好像快要往生，那時有聽大師父說過鳳山禪寺是眾生的常住物，是廟產，一定要回歸到鳳山禪寺名下。」、「（審判長問：大師父這樣說，二師父是否同意或反對？）我不清楚。」、「（審判長問：大師父這樣說是在何種場所？二師父是否在？還是只有跟你講？）那時大概我有聽到，因為當時二師父生病蠻嚴重時，我也不知道為什麼，反正當初就是有辦理轉移。我們有問大師父原因，他就說是

十方常住的東西。」、「（原告訴訟代理人問：證人所稱的「他就說是十方常住的東西」的「他」是指大師父？）是。」、「（審判長問：二師父的意見如何？）我不知道。當時他已經生病。」、「（原告訴訟代理人問：你是從來沒有聽過二師父講說名下財產是鳳山禪寺的？）沒有聽過。」等語，可知證人楊淑卿僅陳述詹滋娟身體不好，但從未聽過詹滋娟說自己名下財產是被告的，亦從未同意將系爭不動產移轉登記給被告。另，胡玉瑕所稱「十方常住」的東西，此部分或指附表二所示之不動產，因胡玉瑕有一半持分，故其認為自己名下持分要過戶給被告，惟此決定與詹滋娟並無關連，詹滋娟與被告間並無借名登記關係甚明。

九、原告備位聲明並無罹於消滅時效之問題：按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同。所謂知有損害及賠償義務人之知，係指明知而言。如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償義務人就請求權人知悉在前之事實，負舉證責任（最高法院72年度台上字第1428號判決參照）。經查，詹滋娟原定將系爭不動產贈與原告詹文傑，卻於106年始得知系爭不動產遭移轉登記於被告名下，遂於107年6月27日以文山木新郵局第33號存證信函催告被告於函至10日內將系爭不動產回復移轉登記，未獲被告明確答覆，詹滋娟始提起本訴，被告辯以系爭不動產移轉登記均係於99至100年間，認定原告侵權行為之主張，已罹於消滅時效云云，顯不可採。

肆、被告則辯以：

一、緣被告鳳山禪寺之第一任住持為訴外人胡施珠，自41年開始，被告即以對外募款及接受十方信眾捐獻給被告之資金，陸續向第三人購入不動產，因早期寺廟等宗教團體不能持有不動產，故初時均借用胡施珠之名義登記，約於61年以後，再借用第二任住持胡玉瑕之名義登記，有胡玉瑕出具之切結書為憑（參卷二第195至196頁）。至約60餘年，詹滋娟始入寺

帶髮共同修行，斯時詹滋娟孑然一身遁入空門，且始終在寺中修行，並無資金可購入不動產。而此後因被告仍受法令之限制，故被告原本已購入之不動產，及之後陸續所購入之不動產，皆均再借用胡玉瑕及詹滋娟之名義為登記（其中即包含系爭不動產）。迨至84年內政部以（84）內民字第8487719號函，放寬寺廟等宗教團體得持有自有不動產，及89年彰化縣政府配合農業發展條例之施行得持有自有農業用地（參卷一第361至363頁），且因胡玉瑕及詹滋娟年事已高（目前均已過世），其等均同意將系爭不動產更名登記返還予被告，才會陸續於99年、100年間，由胡玉瑕及詹滋娟將系爭不動產均登記返還予被告。茲就系爭不動產移轉經過臚列如下：

- (一)附表一所示不動產之部分：此部分不動產於被告向中華民國所購入之水利地後，於93年12月17日先借用胡玉瑕之名義為登記，迨94年8月14日始再借用詹滋娟之名義並移轉登記至其名下（見94年彰資字第158140號申請書），於99年5月1日再由詹滋娟返還登記予被告鳳山禪寺，此觀財政部臺灣省中區國稅財產歸屬資料清單，於94年7月8日前仍借用胡玉瑕之名義登記（參卷一第255頁。土地部分在分割前為465-13地號、465-15地號、465-4地號等多筆地號），及彰化縣地00000000000000段000000地號土地於93年12月17日以買賣為原因由中華民國移轉登記至胡玉瑕名下（參卷一第409頁），而該筆買賣價金332萬5000元，係由被告於93年11月19日匯款至水利局作為購買水利地之款項（參卷二第230頁），且房屋稅亦係被告所繳納（參卷二第231頁），足見此部分不動產確由被告出資購買，僅係借名登記在詹滋娟名下。至於何以於93、94年間仍以胡玉瑕、詹滋娟之名義借名登記，因其等業已死亡，無從探究，惟上開資料已足以證明借名登記之事實，無須再探究當時之考量為何。
- (二)附表二所示不動產之部分：此部分不動產係被告於69年7月28日出資購買，再借用胡玉瑕及詹滋娟之名義為登記，此觀

01 之胡玉瑕及詹滋娟於92年9月21日共同出具之切結書第二條
02 「…該等土地二筆及建物一筆確係以鳳山禪寺所有資金購買
03 取得，且自購買後即供鳳山禪寺使用，並非甲方二人所有亦
04 非供甲方二人私人使用，因當時未諳法令限制之故，方為上
05 開登記，茲甲方二人願意歸還前揭土地二筆及建物一筆全部
06 並登記為乙方所有」（參卷一第271至273頁）自明。胡玉瑕
07 、詹滋娟二人既已出具切結願將該土地、房屋由被告鳳山禪
08 寺向所屬管轄機關辦理更名登記，顯見該筆房地確為被告所
09 有，為鳳山禪寺之寺產，且此部分不動產之稅捐亦由被告繳
10 納，有相關繳納通知書之收據及胡玉瑕所製作之帳冊（參卷
11 二第197至228頁）可證，則胡玉瑕、詹滋娟二人於99年12月
12 1日將之移轉登記返還被告，並由被告繳納土地增值稅162萬
13 4626元（參卷三第221頁）。

14 (二)附表三所示不動產之部分：此部分不動產係於95年3月24日
15 由被告出資並借名登記於詹滋娟名下，買賣價金為740萬元
16 ，支付明細為：「①被告於95年3月27日由胡玉瑕掌管之鳳
17 山禪寺公款彰化銀行溪湖分行之000000000000-000號帳戶提
18 領定金50萬元、現金規費8萬元，其中50萬元轉入帳號00000
19 0000000000號彰化銀行溪湖分行詹滋娟之帳戶內，並以00000
20 00號支票為定金，給付出賣人張秋桐，另現提8萬元作為規
21 費使用。②95年4月10日被告由同帳戶提領120萬元至詹滋娟
22 同上帳戶，再簽發支票予張秋桐以作為完稅款。③95年4月1
23 2日被告承受出賣人之抵押貸款300萬元（公契註明：買受人
24 承受民國95年度員資字第018290號抵押權）。④95年7月10
25 日被告由同帳戶提領370萬轉入彰化銀行溪湖分行帳號00000
26 000000-000號詹滋娟之帳戶內，95年7月14日由詹滋娟提領3
27 00萬（支票號碼000000000號）清償陽信銀行之貸款，並於95
28 年7月19日塗銷陽信銀行貸款。⑤95年7月27日以本房屋向聯
29 邦銀行南員林分行貸得300萬元，95年8月10日由詹滋娟匯出
30 270萬元作為尾款予張秋桐。」（參卷五第165頁、第197至2
31 05頁）。99年間詹滋娟因生重病，被告為恐詹滋娟死亡後無

法歸還寺產，故於100年3月18日在詹滋娟本人自己出具印鑑證明後，委由代書辦理並將該不動產返還登記予被告，並由被告繳納土地增值稅1萬8029元（參卷三第221頁）。查原告所提原證5-1之土地買賣所有權移轉契約書蓋用之印章，與前開胡玉瑕及詹滋娟於92年9月21日共同出具之切結書蓋用之印章，均為同一顆印章（參卷一第395至401頁、第269頁），自不容原告以無詹滋娟之簽名為由否認之。此部分不動產被告既已借用胡玉瑕及詹滋娟之名義為登記，對外行使權利時自亦委託其等出面，從而，原告所提原證5-2之共同壁使用協議書，自然亦係由其等簽立，並無任何違背常情之處。又此部分不動產之房屋稅亦由被告所繳納（參卷二第233頁），亦可證明借名登記之事實。原告雖主張其購屋之資金來自於向聯邦銀行貸款之200萬元等語，惟查，原告所提出之詹滋娟貸款資料，該200萬元之貸款係「95年10月30日」所貸（參卷一第433頁），則詹滋娟如何能在「95年8月10日」即以該貸款匯款270萬元予出賣人張秋桐（參卷一第415頁）？原告所言與事實矛盾。事實上該給付予出賣人之價金，係被告以詹滋娟之名義匯款，而由出賣人出具證明，至於詹滋娟於2個多月之後之200萬元貸款，與此部分不動產之買賣無涉。至於原告所主張300萬元係被告於民國95年7月10日由胡玉瑕設於彰化銀行溪湖分行00000000000-000號帳戶轉出370萬元，同日轉入詹滋娟彰化銀行溪湖分行00000000000-000號帳戶內，詹滋娟再於95年7月14日由上述帳戶領出300萬元轉入同行00000000000-000帳戶內，用來清償張秋桐於陽信銀行之貸款，再於95年8月1日由聯邦銀行南員林分行000000000000號帳戶貸款300萬元，95年8月10日再由同帳戶提領270萬元交給張秋桐作為尾款，原告將被告之金流去頭截尾，故意混淆事實，顯不足採。

(四)附表四所示不動產之部分：此部分不動產亦係被告決議欲購入時，於95年9月26日委由詹滋娟出面購買，故被告先簽發如買賣契約書第二條所示之定金200萬元支票，及備註欄批

明一所示之300萬元支票，及二(1)所示200萬元之支票，合計共700萬元，交付予出賣人謝明發，之後該款項，再加上代書費、契稅等費用合計30萬元，被告於95年9月27日轉提730萬元至甲存帳戶以供兌領（參卷二第291頁）。於95年12月14日，被告再自彰化銀行員林分行帳號000000000000-000號帳戶提領600萬元（95年12月14日彰化銀行本票KB00000000號）交付詹滋娟以支付價款（參卷二第293頁），以支付給出賣人謝明發，此即詹滋娟於95年12月14日向被告當時之住持胡玉瑕取款600萬元並出具文件（參卷一第275頁）之由來。尾款1000萬元之部分，被告則以詹滋娟之名義向聯邦銀行貸款支付，該金額被告亦已全部匯款予詹滋娟，此觀彰化銀行員林分行鳳山禪寺胡玉瑕帳號000000000000-000號帳戶於100年4月1日匯款600萬（參卷五第296頁），及99年3月15日售屋款470萬元，係胡玉瑕公款買屋、賣屋之支票，兩筆入聯邦銀行南員林分行詹滋娟帳號000000000000號帳戶內。且觀臺灣彰化地方檢察署104年度偵字第7114號不起訴處分書第12頁所載「被告詹滋娟亦不諱言…曾收取胡玉瑕之匯款600萬元、400萬元及100萬元等情…」（參卷一第36頁）即明（按：其中1000萬元係購買不動產之尾款，其餘之100萬元，據訴外人陳蓮鳳之證述，係因詹滋娟之兒子欠錢跑路，詹滋娟拜託胡玉瑕出錢幫忙。倘若詹滋娟連兒子積欠100萬元都無法代為償還，則何來資金購買系爭不動產？）。可證該不動產之買賣價金確由被告所支出，並非詹滋娟所出資，且此部分不動產之房屋稅亦由被告所繳納（參卷二第235頁），足證借名登記之事實存在，故於前開不動產均陸續更名登記返還被告時，此部分不動產亦於100年3月18日返還登記予被告。

二、原告主張詹滋娟將身分證、權狀、印鑑、印鑑證明等委由被告保管之部分，並非事實。被告僅保有系爭房地之權狀而已，至於身分證、印鑑為其個人極其私密之物品，均在詹滋娟自己身上，另印鑑證明是系爭房地需要借名或更名移轉登記

時詹滋娟所交付辦理。原告之被繼承人詹滋娟將系爭不動產返還登記予被告後，仍繼續在寺內修行，若系爭不動產並非借名登記，則為何詹滋娟於99、100年將系爭不動產移轉登記予被告後，長達7、8年之時間均無異議？又假設本件有買賣價金未給付之情事，且金額非小，詹滋娟本人又為何長達7、8年之時間毫不請求？益證本件之移轉為返還借名登記之物乙情非虛。且在民國102年至104年另案訴訟期間，尚能與寺內修行之陳蓮鳳（法號釋如徹）共同出庭應訊，對答如流、記憶無礙。迄107年5月浴佛節當天，其子孫即將詹滋娟從寺廟強行帶回彰化市○○路居住，並隨即以其名義提告，惟據悉「107年7月」時詹滋娟已意識模糊、精神萎靡且無自由表示意思之能，可知本訴訟案極有可能係其子孫假借詹滋娟之名義所為。

三、原告雖主張詹滋娟於系爭不動產移轉登記時正值病重且精神不濟期間等語，惟參照被告所整理之「詹滋娟入院出院與土地房屋過戶日期表」（參卷二第237頁），可知詹滋娟於99年3月僅係因腎臟疾病住院，並無大礙，故99年4月8日痊癒出院後，始陸續在99年5月1日、99年12月1日、100年3月18日辦理過戶，該腎臟疾病根本未影響詹滋娟之身心及意識，且詹滋娟甚至在99年3月15日還幫忙胡玉瑕出賣一筆土地（參卷二第239頁），顯見其意識清楚，其更於103年7月10日在另案102年度交查字第305號侵占案偵查庭中陳述無礙（參卷二第241至242頁）。故詹滋娟係依約定於99年、100年間，將系爭不動產陸續移轉登記返還予被告，被告並無任何盜用其印鑑之行為。詹滋娟將系爭不動產返還登記予被告後，仍繼續在寺內修行，迄107年之後身體狀況才走下坡。107年5月浴佛節當天，其子孫即將詹滋娟從寺廟強行帶回彰化市○○路居住，據悉詹滋娟已日漸意識模糊、精神萎靡且無自由表示意思之能力，107年5月28日，訴外人陳柏勳持乙份委任暨授權書（參卷二第245頁）前來交予寺方，表示其要代理詹滋娟處理不動產法律關係等語，但寺裡人員一看便知文

01 件中「立授權書人：詹滋娟」之簽名，根本不是詹滋娟所為
02 此核對被證四詹滋娟之親筆簽名即明（參卷一第275頁）。
03 嗣於107年7月所提出之本件訴訟，更無詹滋娟本人之簽名，
04 該起訴所蓋之印章是否是其本人所為，已非無疑，再參酌10
05 7年9月7日所寄至寺裡之詹滋娟重大傷病核定審查書即知，
06 詹滋娟當時已經呼吸衰竭需長期使用呼吸器（參卷二第247
07 頁），更使人生疑。且倘若如原告所主張，詹滋娟之資力雄
08 厚，何以所有健保資料、健保費用、醫療費用、聘雇外傭費
09 用均係由寺裡代為處理，且均由寺方支出（參卷二第249至2
10 72頁），可知本訴訟應非詹滋娟所起訴。

11 四、系爭不動產於詹滋娟返還登記予被告時，之所以以「買賣」
12 為登記之原因，係因不動產登記之原因雖有數十種，惟「借
13 名契約」非為民法規定上之有名契約，在土地登記規則上無
14 法直接載明為「借名登記物返還」，僅得由上開登記原因擇
15 一為之，而既被告自始至終均為實質所有權人，詹滋娟才會
16 同意以實務上一般操作且稅金最節省之「買賣」為原因隱藏
17 「借名契約終止後返還予被告」之意思登記返還系爭不動產
18 。

19 五、證人陳忠和到庭證稱，99年、100年間系爭六筆土地及其上
20 建物之移轉登記均係由其承辦，且係胡玉瑕、詹滋娟2人親
21 自接洽，而系爭買賣契約移轉登記之過程，詹滋娟與鳳山禪
22 寺均是雙方當場用印，足見本件確有移轉系爭不動產之真意
23 及行為。其又證稱，系爭不動產之所以以「買賣」之名義為
24 之，是因為縣府後來不能以「更名登記」之方式移轉系爭不
25 動產回寺方，所以才以「買賣」之方式解決系爭六筆土地及
26 建物之登記。且當時雙方並未約定「應支付價金」，以買賣
27 方式為之，只是要省贈與稅而已，此適足證明被告主張系爭
28 移轉登記是為了返還借名登記物之事實。復參酌本件系爭不
29 動產之移轉登記均只有「公契」，而無「私契」，故本件倘
30 真如原告所述為買賣契約而應支付價金，依照一般經驗常情
31 ，買賣雙方必然簽訂私契，就簽約款、用印款、完稅款、尾

01 款如何支付為完整之約定，更不可能長達7、8年之時間仍未
02 為任何價金之請求，足見本件之移轉過程係隱藏「借名契約
03 終止後返還予被告」之意思。另證人楊淑卿亦到庭證稱系爭
04 不動產確為鳳山禪寺之「十方常住」，並非詹滋娟個人所有
05 之物，當時詹滋娟已病重，才會由詹滋娟移轉登記返還予被
06 告鳳山禪寺等語，此與證人陳忠和之證述內容勾稽比對後，
07 應可認定原告之主張並非事實。

08 六、證人林金在雖證述附表一所示之土地及建物，伊有與詹滋娟
09 為「合建」而簽約，但問及合建契約為何沒有寫清楚什麼權
10 利時，證人林金在表示「之前的合約書可能比較簡單」、「
11 沒有另外的合約書」等語，但參酌原告所提之合建契約書（
12 參卷三第375頁），顯見合建契約至少有2個版本以上，足認
13 證人林金在所言不實，其證詞不值採信。況系爭不動產既係
14 被告借用詹滋娟之名義為登記，在與建設公司合建之時當然
15 亦委由詹滋娟出面，而證人林金在之證詞，不僅未能證明詹
16 滋娟當時於購買系爭不動產時是否有出資？為何成為登記名
17 義人？與被告鳳山禪寺間究有無借名登記或其它契約關係？
18 等情，其僅得證明建設公司嗣後之合建情形而已，顯見其證
19 述之內容，與本件兩造間之爭點無關。

20 七、證人張召瑜就附表三所示不動產之部分，經問及「你知道是
21 詹滋娟買的還是廟买的嗎？」時，其回答：「我不知道，我
22 只知道是住在溪湖的出家人來買。」，且其僅有幫忙收受尾
23 款之部分，對於買賣及資金過程並不了解，詹滋娟與其父親
24 買賣惠來街77號房屋時伊不在場，詹滋娟與鳳山禪寺有無借
25 名登記或其他契約關係，伊亦不清楚等語。故其證詞無法就
26 兩造間之爭點為證明。

27 八、就附表四所示不動產之部分，證人王怡靜證述詹滋娟與鳳山
28 禪寺之間有關係爭買賣資金金流為何，其並無介入等語，且
29 對於鳳山禪寺於95年9月27日匯款730萬給詹滋娟乙事，及依
30 卷一第275頁之預支單，上面就載明鳳山禪寺提領之600萬元
31 款項，係由胡玉瑕交給取款人詹滋娟乙事，其表示均不知道

，但卻能說伊很確定詹滋娟給付定金200萬元係95年5月21日從彰化銀行定存解約來付的等語，但查該不動產買賣契約係95年9月26日才訂立，詹滋娟如何在4個月前之95年5月即預知95年9月之事而去解除定存？顯見此為張冠李戴。又證人說95年9月26日簽約那天現場只有拿台支的錢出來，伊不知道錢如何來，最後就是拿一張台支支票出來600萬，惟，被告之彰化銀行台支600萬元的票是在95年12月14日才開立，詹滋娟如何穿越時空取得該票據？其所述顯然不實，且與卷證資料未符。又觀諸詹滋娟向被告提領款項時所簽立之預支單上亦備註：「彰化市○○路○○號之房屋，每月租金新台幣肆萬元正由胡玉瑕收取」等語。倘證人所述為真，為何系爭不動產之租金要由胡玉瑕來收取？明顯不合常理。再查，鳳山禪寺寺內每位師父均有自己的寮房，外出皆可上鎖，證人卻說別人可能進去等語，恐不知本寺師父生活習慣，而作不實之證，證人王怡靜此部分之陳述，確與事實不符。況證人王怡靜為詹滋娟之媳婦、原告之母親，與原告之立場一致，而與被告之利害關係對立，其所為之證詞不免附合其詞，而有偏頗之虞，不足為採。

九、原告就備位聲明之侵權行為損害賠償請求權基礎，係主張被告製作不實的不動產買賣契約等語，似主張可能涉及偽造文書之情事。惟查該部分之不動產移轉登記情形，原告除了未能舉證有何刑事偽造文書之確定判決可茲證明係非法外，再觀諸法務部調查局就胡玉瑕、詹滋娟之印鑑及印文鑑識結果，已證明：（一）「92年9月21日切結書」之「胡玉瑕印文」（即甲類印文），與「99年3月17日印鑑登記證明申請書原本」、「100年7月19日印鑑登記證明申請書原本」、「102年12月11日印鑑登記證明申請書原本」（即乙類印文）相同。（二）「92年9月21日切結書」之「詹滋娟印文」（即A類印文），與「99年4月30日印鑑登記申請書原本」、「99年4月30日印鑑登記證明申請書原本」、「99年5月25日印鑑登記證明申請書原本」、「100年3月21日印鑑登記證明申請書原本

01 」、「103年6月13日印鑑證明申請書原本」、「107年1月23
02 日印鑑證明申請書原本」（即B類印文）相同。此部分再參
03 酌證人陳忠和於108年11月14日亦已到庭證述99、100年間系
04 爭六筆土地及其上建物之移轉登記均係由其承辦，且係胡玉
05 瑕、詹滋娟親自接洽，而系爭買賣契約移轉登記之過程，詹
06 滋娟與被告均是雙方當場用印，足見本件確有移轉系爭不動
07 產之真意及行為。此亦可顯見印鑑證明均是詹滋娟親自提出
08 ，自92年簽立切結書開始，至99、100年將系爭不動產移轉
09 登記返還予被告止，詹滋娟均係使用同一印鑑章，益徵該印
10 鑑自始至終均係由詹滋娟親自保管及使用，從而原告上開主
11 張已有疵累，遑論系爭不動產之移轉登記，均係於99至100
12 年間，則縱有何侵權行為之主張，亦早已罹於消滅時效，該
13 部分之主張即非可採。原告雖又主張其於106年始得知系爭
14 不動產遭移轉登記於被告名下等語，惟被告曾於103年間，
15 以詹滋娟、陳蓮鳳等人為被告向臺灣彰化地方檢察署提出侵
16 占被告房屋租金之告訴（103年度他字第367號、104年度偵
17 字第7114號），主張詹滋娟等人代理被告收受本件系爭5筆
18 房屋之押、租金後並未交還予被告而涉及侵占之情事（參卷
19 四第317頁），由該明細表足證詹滋娟至少早已於103年兩造
20 爭訟期間即知系爭房屋早已過戶予鳳山禪寺名下，則縱有何
21 侵權行為之主張，亦確實早已罹於消滅時效。再退步而言，
22 本件原告上開追加備位聲明之主張係以詹滋娟曾於107年6月
23 27日以存證信函為催告，但被告並未於期限內回覆，依民法
24 第214條規定請求被告以金錢賠償其損害等語。惟被告除多
25 次口頭回復外，更於107年7月15日以書面回復請其「備齊相
26 關事證寄至本寺，當盡快安排會面」等語（參卷四第255頁
27 ）。被告當時既已提出回復，故根本不符合民法第214條「
28 未為回復」之規定，從而，原告本件縱主張回復原狀，亦應
29 視有無民法第215條之不能回復原狀或回復顯有重大困難之
30 情形。而本件原告先位聲明已主張「被告應將前項不動產，
31 以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷」之回復原狀之方

01 式，因系爭不動產現均登記於被告名下，縱認原告之請求可
02 採，亦非屬不能回復原狀或回復顯有重大困難之情形（例如
03 已移轉於善意第三人），是亦無民法第215條之適用，從而
04 本件原告備位聲明主張應以金錢賠償其損害等語，亦無理由
05 。

06 伍、兩造爭執事項：原告之被繼承人詹滋娟與被告鳳山禪寺間，
07 就如附表一至四所示之不動產，是否存在買賣契約？倘其等
08 之間買賣契約不存在，則原告備位請求被告應賠償其損害69
09 00萬元，有無理由？又其等間是否存在借名登記關係？

10 陸、本院之判斷：

11 一、原告主張附表一至四不動產雖名義上由被告向原告之被繼承
12 人詹滋娟透過買賣之法律關係取得，實係盜用詹滋娟之印鑑
13 過戶，先位之訴請求確認買賣關係不存在，塗銷所有權移轉
14 登記並將上開不動產返還原告，備位之訴則請求依侵權損害
15 賠償法則給付原告相關損害6900萬元等語，被告抗辯主張稱
16 僅係藉由通謀買賣之虛偽意思表示隱藏借名之不動產返還原
17 告之真意，主張應適用民法第87條第2項規定，按稱借名登
18 記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而
19 仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之
20 契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，
21 始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關
22 係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負
23 舉證責任（參見最高法院102年度台上字第1833號判決參照
24 ），是被告除應就系爭不動產原先借名登記給詹滋娟，及其
25 後借由買賣歸還被告之事實負舉證之責。

26 二、經本院傳訊辦理系爭不動產移轉之陳忠和，經其證稱如下：
27 「（審判長問：你目前從事何種職業？）土地代書。我做30
28 幾年了。」、「（審判長提示向彰化縣彰化地政事務所函調
29 之資料即系爭不動產之登記申請書予證人後問：這是否均是你
30 本人承辦？）均是。」、「（審判長問：你是否認識鳳山
31 禪寺大師父胡玉瑕及二師父詹滋娟？）認識。鳳山禪寺每年

01 都有辦法會，我去參加他們的法會而認識大師父及二師父。
02 」、「（審判長問：胡玉瑕及詹滋娟於99、100年間找你所
03 為何事？）是跟我講說要辦理不動產登記移轉。」、「（審
04 判長問：是兩位均有親自找你？）對，是打電話叫我去的。
05 」、「（審判長問：99年3月間，當時詹滋娟年紀很大，你
06 是否有建議系爭六筆土地及其上建物俟詹滋娟百年後，辦理
07 繼承登記，再移轉予鳳山禪寺，即可省下大額之稅捐？）我
08 有無建議這個我沒有記憶了。」、「（審判長問：當時胡玉
09 瑕及詹滋娟是否有詢問你，過戶、稅金等事宜？你是否有先
10 試算系爭六筆土地及其上建物稅金（含土地增值稅）之金額
11 ？）他們打電話叫我去的時候，他們兩位有問我以哪種形式
12 來辦理會比較省錢，我是沒有計算，但我有說一般不動產移
13 轉大致上有兩種方式，一種買賣一種贈與，買賣要繳納增值
14 稅及契稅，贈與除增值稅及契稅外還有贈與稅，我是沒有細
15 算，但他們跟我講說買賣不要贈與稅，所以他們有交代辦省
16 錢的就好。」、「（審判長問：贈與有無增值稅？）贈與也
17 要有增值稅及契稅，只是買賣沒有贈與稅。」、「（審判長
18 問：是贈與的人要給稅還是受贈的人要給稅金？）規定是贈
19 與的人要給稅。」、「（審判長問：胡玉瑕及詹滋娟二人於
20 99年3月間起至100年3月18日，是否委託你辦理系爭六筆土
21 地及其上建物之產權移轉？三次產權移轉過程為何？）他們
22 都會叫我過去，然後先跟他們解釋稅法，我會叫他們準備資
23 料給我，我去拿回來，等要過戶的時候，我要把所有文件拿
24 到鳳山禪寺當場用印，印鑑用完當場交還他們，他們印鑑是
25 從來不交給我的。」、「（審判長問：你是在他們面前用印
26 ？）對。」、「（審判長問：為何系爭六筆土地及其上建物
27 之產權移轉要以買賣而不以贈與之方式辦理？是何人說要以
28 買賣的方式辦理？）兩位師父。因為可以省下贈與稅。」、「
29 「（審判長問：買賣契約均有價金？如何訂定？）他們沒有
30 跟我說明，是兩位師父自己處理，我只有辦理過戶手續。」、「
31 「（審判長問：價金他們有列出來？）沒有，他們都沒有

01 跟我講價金如何支付。」、「（審判長問：價金誰決定的？
02 ）我不知道，他們沒有明說，我只有辦理過戶手續。」、「
03 （審判長問：所以價金是他們自己決定的，不是你建議的？
04 ）不是。」、「（審判長問：系爭六筆土地及其上建物之產
05 權移轉既以買賣方式，是否有買賣資金之流向？若無，為何
06 沒有？）資金流向我不知道，他們沒有告訴我。」、「（審
07 判長問：三次辦理產權移轉所需詹滋娟之印鑑證明，是詹滋
08 娟本人申請；或立委託書由你代為申請？是一次申請或分次
09 申請？）我的記憶中好像他們印鑑都不會交給我，應該都是
10 他們自己申請。」、「（審判長問：你於99年3月間起至100
11 年3月18日，先後3次辦理系爭六筆土地及其上建物產權移轉
12 手續，所需稅捐、代書費等費用，到底是何人繳納？）稅捐
13 他們有說叫我拿去給鳳山禪寺，鳳山禪寺要繳納，代書費也
14 是鳳山禪寺繳納，至於我把稅單交給他們，他們如何繳納我
15 不知道。」、「（被告訴訟代理人問：請問證人你剛稱你從
16 事代書工作30年，這種方式即以買賣方式而沒有看到資金流
17 向？）兩位師父為了要省贈與稅，有交代要以買賣方式。」
18 、「（被告訴訟代理人問：你在鳳山禪寺進出這麼久，鳳山
19 禪寺的廟產有無登記給大師父或二師父或其他師父？即以借
20 名登記方式？）如果以我辦理鳳山禪寺的案件以來，除了不
21 是委任我，我就不知道。委任我的部分都是過戶給鳳山禪寺
22 。包括大師父的也一部分過給鳳山禪寺，是用更名。」、「
23 （被告訴訟代理人問：你的意思是說，原來是鳳山禪寺的廟
24 產借名登記給大師父二師父，你再把他們更名回來？）那時有
25 一陣子原本登記為大師父名字，他們直接以更名辦給鳳山禪
26 寺，這個是楊錫楨律師去彰化縣政府聲請更名，但後來好像
27 就不可以了。」、「（被告訴訟代理人問：你講的是大師父
28 的名字直接更名給鳳山禪寺，那二師父你承辦的案子有沒有
29 ？）沒有，都用買賣的方式。」、「（被告訴訟代理人問：
30 你所稱的楊錫楨是否是鳳山禪寺法律顧問？）我不知道。」
31 、「（被告訴訟代理人問：有陣子縣政府更名時，大師父更

01 名給鳳山禪寺，後來不可以，所以大師父二師父委託你的時
02 候才以買賣方式解決此六筆土地？）對。」、「（原告訴訟
03 代理人問：證人是否有代書執照？）我太太是代書，我是助
04 理。」、「（原告訴訟代理人問：證人只是代書的助理，沒
05 有代書執照，所以執業30幾年這句話應該是代理其配偶送件
06 ？）我確實沒有代書執照，可是80幾年開始代為送件。代書
07 是我太太鄭明玲。」、「（原告訴訟代理人問：證人前有提
08 到沒有計算過贈與稅的金額，但大師父就告訴你直接用買賣
09 ，你的意思是如此？）對。」、「（原告訴訟代理人問：你
10 有否告訴其用買賣增值稅要多少錢？）第一次接觸當然沒有
11 說。」、「（原告訴訟代理人問：什麼時候知道增值稅要多
12 少錢？）稅捐處核定下來。」、「（原告訴訟代理人問：所
13 以就是在還不知道買賣增值稅多少錢及贈與稅多少錢之前就
14 要求你用買賣方式處理？）對。（後更正為：大師父及二師
15 父只關心辦此案件所需要花費的金錢是多少錢，我跟他講說
16 買賣的話是只要繳納增值稅及契稅，用贈與就要繳納增值稅
17 、契稅還要加上贈與稅，兩位師父聽到用贈與方式要多繳納
18 贈與稅，兩位師父一致要我以買賣方式辦理過戶。）」、「
19 （原告訴訟代理人問：請問你是否辦過代筆遺囑？）沒有。
20 」、「（原告訴訟代理人問：你是否知道代筆遺囑的方式？
21 ）知道。」、「（原告訴訟代理人問：代筆遺囑做成以後，
22 在被繼承人死亡以後是否增值稅、贈與稅及契稅都不用負擔
23 ？）對。」、「（原告訴訟代理人問：你有跟大師父及二師
24 父說，你可以寫一個代筆遺囑，上面寫說這個當初是禪寺借
25 名登記在二師父名下，以後繼承人要將不動產過戶還給禪寺
26 ？是否做過這樣的建議？）沒有。」、「（原告訴訟代理人
27 問：假設你有告訴大師父及二師父說辦繼承這些稅率都不用
28 的話，以你的認知是否她們可能以代筆遺囑方式去做不動產
29 移轉？）我不知道，他們沒有說。」、「（原告訴訟代理人
30 問：剛才法官有問本件買賣契約價金，你說不知道多少錢？
31 ）對。」、「（原告訴訟代理人問：所以你在公契上寫的是

01 以公告現值為準、報稅之用？）對。」、「（原告訴訟代理
02 人問：正常買賣是否會另外立私契約，另表明分期給付價金
03 多少錢？）對。」、「（原告訴訟代理人問：本件以你是代
04 書立場，是否有告訴當事人要另外立私契？）他們沒有交代
05 所以沒有寫契約書。」、「（審判長問：是他們沒有交代還
06 是你沒有告訴他？）我有告訴他，他們說不用。」、「（原
07 告訴訟代理人問：你剛才提到，所有印鑑章都是二師父保管
08 你都是拿契約給他蓋章，你不曾替他拿過印章去做任何事情
09 ？）如果我印象沒有記錯的話是這樣。」、「（原告訴訟代
10 理人問：你剛才提到替大師父辦更名手續，那時為何沒有
11 順便辦二師父更名手續？）我不知道。」、「（原告訴訟代
12 理人問：什麼時候開始可以更名？什麼時候停止更名？）更
13 名手續是在二師父辦理過戶之前辦的，至於何時不能辦理我
14 不知道。」、「（審判長問：你在跟兩位師父要辦理移轉手
15 續過程中，能否確定他們是藉由買賣方式把廟產過回來的意
16 思？）他們沒有向我表示。他們只交代我辦理不動產移轉手
17 續，至於他們私底下過程，他們沒有交代。」、「（審判長
18 問：你只是單純分析贈與及買賣稅捐問題，而他們沒有表明
19 不動產是誰的或要如何移轉？）都沒有講。」等語（見108
20 年11月14日言詞辯論筆錄），由上開證人之證詞證明胡玉瑕
21 及詹滋娟於99、100年間找代書去辦理過戶經當面比較贈與
22 及買賣過戶之優劣，基於贈與稅賦較高選擇用買賣過戶，實
23 際並無買賣之事實，且詹滋娟之印鑑章均係自己保管等語，
24 再觀諸本院囑託法務部調查局就胡玉瑕、詹滋娟之印鑑及印
25 文鑑識結果，已證明：(一)「92年9月21日切結書」之「胡玉
26 瑕印文」（即甲類印文），與「99年3月17日印鑑登記證明
27 申請書原本」、「100年7月19日印鑑登記證明申請書原本」
28 、「102年12月11日印鑑登記證明申請書原本」（即乙類印
29 文）相同。(二)「92年9月21日切結書」之「詹滋娟印文」（
30 即A類印文），與「99年4月30日印鑑登記申請書原本」、「
31 99年4月30日印鑑登記證明申請書原本」、「99年5月25日印

01 鑑登記證明申請書原本」、「100年3月21日印鑑登記證明申
02 請書原本」、「103年6月13日印鑑證明申請書原本」、「10
03 7年1月23日印鑑證明申請書原本」（即B類印文）相同。此
04 部分再參酌證人陳忠和於108年11月14日亦已到庭證述99、1
05 00年間系爭六筆土地及其上建物之移轉登記均係由其承辦，
06 且係胡玉瑕、詹滋娟親自接洽，而系爭買賣契約移轉登記之
07 過程，詹滋娟與被告均是雙方當場用印，足見本件確有移轉
08 系爭不動產之真意及行為。此亦可顯見印鑑證明均是詹滋娟
09 親自提出，自92年簽立切結書開始，至99、100年將系爭不
10 動產移轉登記返還予被告止，詹滋娟均係使用同一印鑑章，
11 益徵該印鑑自始至終均係由詹滋娟親自保管及使用，並非詹
12 滋娟不動產被偷過戶之事實，原告之主張自不可採信。

13 三、另被告勾稽原告購入系爭不動產由其提供相關資金之情形，
14 衡以詹滋娟係出家眾與被告廟方資金來往，若無其他生意往
15 來，原告舉證購入系爭不動產之相關資金自較屬可信，查被
16 告舉證至依優勢證據法則可信程度，按照民事證據法則，一
17 般民事心證的程度，祇須達到證據優勢（Preponderance of
18 evidence），不須達到明晰可信（clear and convincing
19 proof），更不須達到無合理可疑（beyond a reasonable
20 doubt）的程度，現析論被告所提購入系爭不動產資金流向
21 及相關切結書情形如下：

22 (一)、附表一所示不動產之部分：此部分不動產於被告向中華民國
23 所購入之水利地後，於93年12月17日先借用胡玉瑕之名義為
24 登記，迨94年8月14日始再借用詹滋娟之名義並移轉登記至
25 其名下（見94年彰資字第158140號申請書），於99年5月1日
26 再由詹滋娟返還登記予被告鳳山禪寺，此觀財政部臺灣省中
27 區國稅財產歸屬資料清單，於94年7月8日前仍借用胡玉瑕之
28 名義登記（參卷一第255頁。土地部分在分割前為465-13地
29 號、465-15地號、465-4地號等多筆地號），及彰化縣地0
30 000000000000段000000地號土地於93年12月17
31 日以買賣為原因由中華民國移轉登記至胡玉瑕名下（參卷一

第409頁），而該筆買賣價金332萬5000元，係由被告於93年11月19日匯款至水利局作為購買水利地之款項（參卷二第230頁），且房屋稅亦係被告所繳納（參卷二第231頁），足見此部分不動產確由被告出資購買，僅係借名登記在詹滋娟名下。

(二)、附表二所示不動產之部分：此部分不動產係被告於69年7月28日出資購買，再借用胡玉瑕及詹滋娟之名義為登記，此觀之胡玉瑕及詹滋娟於92年9月21日共同出具之切結書第二條「…該等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，並非甲方二人所有亦非供甲方二人私人使用，因當時未諳法令限制之故，方為上開登記，茲甲方二人願意歸還前揭土地二筆及建物一筆全部並登記為乙方所有」（參卷一第271至273頁）自明。胡玉瑕、詹滋娟二人既已出具切結願將該土地、房屋由被告鳳山禪寺向所屬管轄機關辦理更名登記，顯見該筆房地確為被告所有，為鳳山禪寺之寺產，且此部分不動產之稅捐亦由被告繳納，有相關繳納通知書之收據及胡玉瑕所製作之帳冊（參卷二第197至228頁）可證，則胡玉瑕、詹滋娟二人於99年12月1日將之移轉登記返還被告，並由被告繳納土地增值稅162萬4626元（參卷三第221頁）。

(三)、附表三所示不動產之部分：此部分不動產係於95年3月24日由被告出資並借名登記於詹滋娟名下，買賣價金為740萬元，支付明細為：「①被告於95年3月27日由胡玉瑕掌管之鳳山禪寺公款彰化銀行溪湖分行之000000000000-000號帳戶提領定金50萬元、現金規費8萬元，其中50萬元轉入帳號00000000000000000000號彰化銀行溪湖分行詹滋娟之帳戶內，並以00000000號支票為定金，給付出賣人張秋桐，另現提8萬元作為規費使用。②95年4月10日被告由同帳戶提領120萬元至詹滋娟同上帳戶，再簽發支票予張秋桐以作為完稅款。③95年4月12日被告承受出賣人之抵押貸款300萬元（公契註明：買受人承受民國95年度員資字第018290號抵押權）。④95年7月10

01 日被告由同帳戶提領370萬轉入彰化銀行溪湖分行帳號00000
02 000000-000號詹滋娟之帳戶內，95年7月14日由詹滋娟提領
03 300萬（支票號碼000000000號）清償陽信銀行之貸款，並於
04 95年7月19日塗銷陽信銀行貸款。⑤95年7月27日以本房屋向
05 聯邦銀行南員林分行貸得300萬元，95年8月10日由詹滋娟匯
06 出270萬元作為尾款予張秋桐。」（參卷五第165頁、第197
07 至205頁）。99年間詹滋娟因生重病，被告為恐詹滋娟死亡
08 後無法歸還寺產，故於100年3月18日在詹滋娟本人自己出具
09 印鑑證明後，委由代書辦理並將該不動產返還登記予被告，
10 並由被告繳納土地增值稅1萬8029元（參卷三第221頁）。查
11 原告所提原證5-1之土地買賣所有權移轉契約書蓋用之印章
12 與前開胡玉瑕及詹滋娟於92年9月21日共同出具之切結書
13 蓋用之印章，均為同一顆印章（參卷一第395至401頁、第26
14 9頁），自不容原告以無詹滋娟之簽名為由否認之。此部分
15 不動產被告既已借用胡玉瑕及詹滋娟之名義為登記，對外行
16 使權利時自亦委託其等出面，從而，原告所提原證5-2之共
17 同壁使用協議書，自然亦係由其等簽立，並無任何違背常情
18 之處。又此部分不動產之房屋稅亦由被告所繳納（參卷二第
19 233頁），亦可證明借名登記之事實。原告雖主張其購屋之
20 資金來自於向聯邦銀行貸款之200萬元等語，惟查，原告所
21 提出之詹滋娟貸款資料，該200萬元之貸款係「95年10月30
22 日」所貸（參卷一第433頁），則詹滋娟如何能在「95年8月
23 10日」即以該貸款匯款270萬元予出賣人張秋桐（參卷一第4
24 15頁）？原告所言與事實矛盾。事實上該給付予出賣人之價
25 金，係被告以詹滋娟之名義匯款，而由出賣人出具證明，至
26 於詹滋娟於2個多月之後之200萬元貸款，與此部分不動產之
27 買賣無涉。至於原告所主張300萬元係被告於民國95年7月10
28 日由胡玉瑕設於彰化銀行溪湖分行000000000000-000號帳戶
29 轉出370萬元，同日轉入詹滋娟彰化銀行溪湖分行0000000000
30 00-000號帳戶內，詹滋娟再於95年7月14日由上述帳戶領出3
31 00萬元轉入同行000000000000-000帳戶內，用來清償張秋桐於

01 陽信銀行之貸款，再於95年8月1日由聯邦銀行南員林分行00
02 00000000000號帳戶貸款300萬元，95年8月10日再由同帳戶提
03 領270萬元交給張秋桐作為尾款，原告主張被告之金流似有
04 混淆，尚不足採。

05 (四)、附表四所示不動產之部分：此部分不動產亦係被告決議欲購
06 入時，於95年9月26日委由詹滋娟出面購買，故被告先簽發
07 如買賣契約書第二條所示之定金200萬元支票，及備註欄批
08 明一所示之300萬元支票，及二(1)所示200萬元之支票，合計
09 共700萬元，交付予出賣人謝明發，之後該款項，再加上代
10 書費、契稅等費用合計30萬元，被告於95年9月27日轉提730
11 萬元至甲存帳戶以供兌領（參卷二第291頁）。於95年12月1
12 4日，被告再自彰化銀行員林分行帳號00000000000-000號帳
13 戶提領600萬元（95年12月14日彰化銀行本票KB00000000號）
14 交付詹滋娟以支付價款（參卷二第293頁），以支付給出賣
15 人謝明發，此即詹滋娟於95年12月14日向被告當時之住持胡
16 玉瑕取款600萬元並出具文件（參卷一第275頁）之由來。尾
17 款1000萬元之部分，被告則以詹滋娟之名義向聯邦銀行貸款
18 支付，該金額被告亦已全部匯款予詹滋娟，此觀彰化銀行員
19 林分行鳳山禪寺胡玉瑕帳號00000000000-000號帳戶於100年
20 4月1日匯款600萬（參卷五第296頁），及99年3月15日售屋
21 款470萬元，係胡玉瑕公款買屋、賣屋之支票，兩筆入聯邦
22 銀行南員林分行詹滋娟帳號000000000000號帳戶內。且觀臺
23 灣彰化地方檢察署104年度偵字第7114號不起訴處分書第12
24 頁所載「被告詹滋娟亦不諱言…曾收取胡玉瑕之匯款600萬
25 元、400萬元及100萬元等情…」（參卷一第36頁）即明（按
26 ；其中1000萬元係購買不動產之尾款，其餘之100萬元，據
27 訴外人陳蓮鳳之證述，係因詹滋娟之兒子欠錢跑路，詹滋娟
28 拜託胡玉瑕出錢幫忙。倘若詹滋娟連兒子積欠100萬元都無
29 法代為償還，則何來資金購買系爭不動產？）。可證該不動
30 產之買賣價金確由被告所支出，並非詹滋娟所出資，且此部
31 分不動產之房屋稅亦由被告所繳納（參卷二第235頁），足

證借名登記之事實存在，故於前開不動產均陸續更名登記返還被告時，此部分不動產亦於100年3月18日返還登記予被告，依上優勢證據法則，已足以證明被告就登記詹滋娟名義之不動產於置入時間均有被告之資金流向詹滋娟名下，依經驗法則自不可能將廟產贈與詹滋娟個人，前後參照以觀，代書替詹滋娟辦將借名登記廟產移轉返還被告時，除已得到詹滋娟同意外，僅因避免贈與稅過重，用買賣名義返還被告，被告之抗辯尚屬可信。

四、原告雖主張詹滋娟於系爭不動產移轉登記時正值病重且精神不濟期間等語，惟參照被告所整理之「詹滋娟入院出院與土地房屋過戶日期表」（參卷二第237頁），可知詹滋娟於99年3月僅係因腎臟疾病住院，並無大礙，故99年4月8日痊癒出院後，始陸續在99年5月1日、99年12月1日、100年3月18日辦理過戶，該腎臟疾病根本未影響詹滋娟之身心及意識，且詹滋娟甚至在99年3月15日還幫忙胡玉瑕出賣一筆土地（參卷二第239頁），顯見其意識清楚，其更於103年7月10日在另案102年度交查字第305號侵占案偵查庭中陳述無礙（參卷二第241至242頁）。故詹滋娟係依約定於99年、100年間，將系爭不動產陸續移轉登記返還予被告，被告並無任何盜用其印鑑之行為，本院認定詹滋娟與被告間係藉由假買賣真返還借名登記於詹滋娟名下系爭不動產給被告，合於民法第87條第2項規定，是原告先位之訴依民法第767條第1項規定確認買賣關係不存在，塗銷移轉登記並將建物騰空返還原告及依民法第184條第1項侵權行為損害賠償法則賠付原告6900萬元，因被告並無盜用詹滋娟印章偷移轉之行為，已認定如上，因此，原告先、備位之訴均為無理由。

五、綜上，原告主張被告盜用其被繼承人詹滋娟之印章涉偷移轉過戶系爭不動產給被告，依民法第767條第1項及184條第1項規定，先、備位之訴求為判決(一)先位聲明1.確認原告等之被繼承人詹滋娟與被告間就如附表一至四所示之不動產之買賣關係不存在。2.被告應將前項不動產，以買賣為原因所為之所

有權移轉登記塗銷。3.被告應將如附表一至四所示之建物騰空遷讓並返還予原告。(二)備位聲明1.被告應給付原告新臺幣6900萬元，及自書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，本院認定詹滋娟與被告係合法移轉，如上所述，原告先、備位之訴均為無理由，應予駁回，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

六、本件為判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核不影響判決結果，爰不贅論。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

附表一

編號	財產名稱	權利範圍
01	彰化縣彰化市○○○段465-20地號土地	全部
02	彰化縣彰化市○○○段465-21地號土地	全部
03	彰化縣○○市○○○段○○○○○號建物（門牌號碼：彰化縣彰化市崙平南路82號）	全部
04	彰化縣○○市○○○段○○○○○號建物（門牌號碼：彰化縣彰化市崙平南路82-1號）	全部

附表二

編號	財產名稱	權利範圍
01	彰化縣員林市○○段460-49地號土地	2分之1
02	彰化縣員林市○○段461-7地號土地	2分之1
03	彰化縣○○市○○段○○○○號建物（門牌號碼：彰化縣員林市新興街30號，整編前為彰化縣員林市○○路○○巷○○號）	2分之1

附表三

編號	財產名稱	權利範圍
01	彰化縣○○市○○段○○○號土地	全部
02	彰化縣○○市○○段○○○○號建物（門牌號碼：彰化縣員林市○○街○○號）	全部

附表四

編號	財產名稱	權利範圍
----	------	------

(續 上 頁)

01	彰化縣彰化市○○段南郭小段 352-9地號土地	全部
02	彰化縣彰化市○○段南郭小段 11780建號建物（門牌號碼： 彰化縣○○市○○路○○號）	全部

中 華 民 國 109 年 10 月 30 日

民 事 第 一 庭 法 官 李 言 孫

以上正本係照原本作成。

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。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 109 年 10 月 30 日

書 記 官 馬 竹 君