

關鍵詞：借名登記（共4篇文章）

生成時間：2025-06-26 19:49:53

借名契約, 許文昌老師

文章編號：913286

發布日期：2025/01/16

其他關鍵詞：借名契約, 所有權

文章資訊

- 文章編號：913286
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/01/16
- 關鍵詞：借名契約、借名登記、所有權
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:10
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913286)

內文

借名登記源自於借名契約。因此，借名契約之效力關係借名登記之效力。換言之，若借名契約無效，借名登記失其依附，則借名登記失其效力。據此，辦理塗銷借名登記及其附隨登記（如地上權登記、抵押權登記等）。

- （一）借名契約之意義 借名契約乃當事人一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約（最高法院98年度台上字第76號判決）。

- （二）借名契約之法律性質 借名契約類推適用民法委任之規定。所稱委任者，謂當事人之約定，一方委託他人處理事務，他方允為處理之契約（民§528）。

- （三）借名契約之法律效力

1. 借名契約僅規範借名人與出名人之內部關係。出名人對外所為之處分，仍屬有權處分，無民法第118條無權處分之適用。換言之，出名人所為之處分有效。

2. 借名契約之內容如不違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約有效。
例如：A 公司因農業發展條例第33條規定而無法將耕地登記於其名下，乃與自然人 B 成立借名契約，並將該耕地登記於 B 名下。現行實務，此借名契約有效。

3. 借名契約之內容如違反法律強制禁止規定或公序良俗者，則借名契約無效。 例如：非原住民甲欲購買乙所有之原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項規定（即原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限）及原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定（即原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限），乃與原住民丙成立借名契約，並將乙之土地所有權移轉登記於丙名下，無異實現非原住民取得原住民保留地之效果，則借名契約無效（108年度台上大字第1636號裁定）。

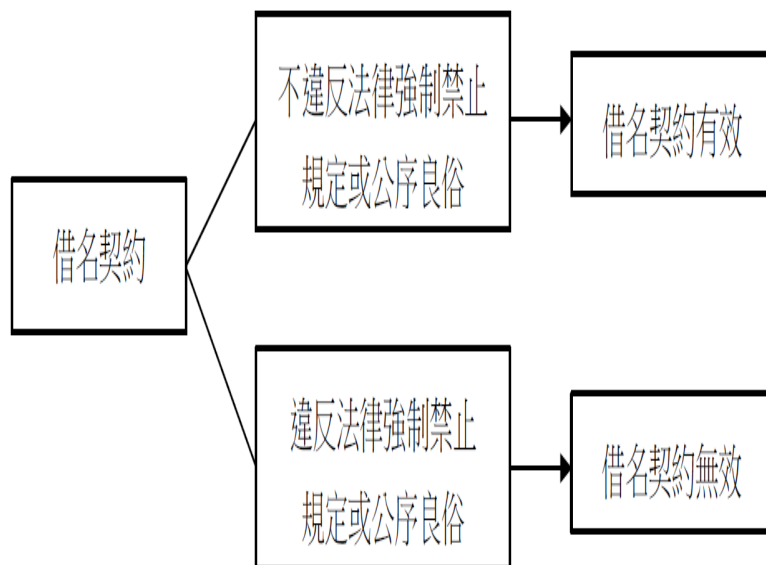
[圖片1]

【附註】 民：民法

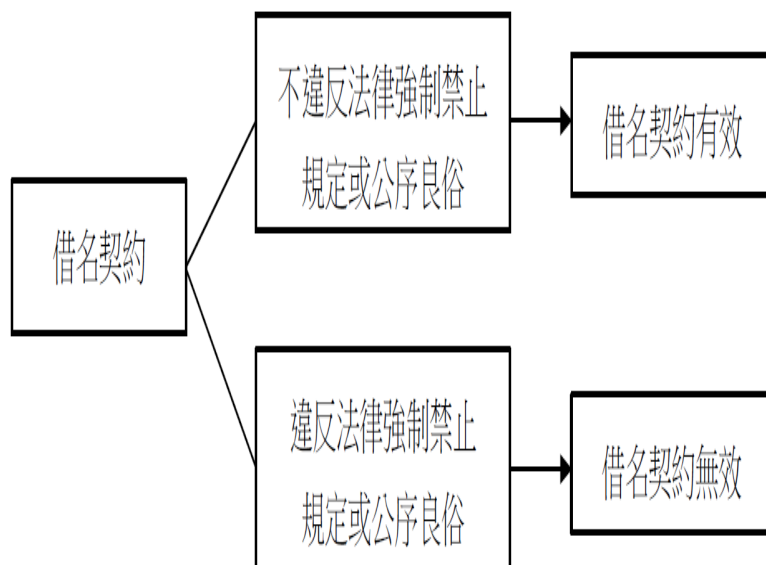
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

借名登記, 許文昌老師

文章編號: 906980

發布日期: 2023/02/09

其他關鍵詞: 地所有權

文章資訊

- 文章編號: 906980
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/02/09
- 關鍵詞: 借名登記、地所有權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:55:26
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906980>)

內文

- 一、最高法院民事大法庭裁定——108年度台上大字第1636號裁定

非原住民乙欲購買原住民甲所有原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定，乃與原住民丙成立借名登記契約，以丙名義與甲簽訂買賣契約，甲以該地為乙設定地上權後，將所有權移轉登記予丙。乙丙間之借名登記契約、甲丙間之買賣契約、甲為乙設定地上權及將所有權移轉登記予丙之行為，無異實現非原住民乙取得原住民保留地所有權之效果，自違反上開禁止規定，依民法第71條本文規定，應屬無效。

- 二、考題分析

甲為原住民，擁有原住民保留地A，今非原住民乙打算於A地經營休閒農場與餐廳，乃與甲商議以新臺幣五百萬元購買A地，甲同意。乙隨即先在A地設定期限二十年之地上權，並在給付價金後，乙商得另一位原住民丙之同意，由甲將A地辦理所有權移轉登記於原住民丙名下，但擬由乙做為真正的A地所有權人。本案在所有登記作業完成後因當事人間發生爭執，致進入司法程序。

- (一)
請詳細分析當事人間法律關係，敘明理由判斷本案中A地所有權歸屬於何人？ (二)
法院認定A地登記名義應回到甲身上，問承辦地政事務所應採何種登記方式辦理？ (111年原住民三等特考)

【解答】

• (一) A地所有權之歸屬：

1. 依山坡地保育利用條例第37條第2項規定，原住民取得原住民保留地所有權，如有移轉，以原住民為限。又，依原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定，原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限。

2. 當事人為規避上開規定，以迂迴方法達成該規定所禁止之相同效果之行為，違反「原住民保留地之移轉，其承受人以原住民為限」之立法意旨，依民法第71條前段規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。」因此相關法律行為之效力如下：(1) 乙與丙簽訂之借名登記契約，無效。(2) 甲與丙簽訂之買賣契約，無效。(3) 甲為乙設定地上權之行為，無效。(4) 甲將所有權移轉登記予丙之行為，無效。

綜上，本案中A地所有權歸屬於甲。

• (二) 地政事務所辦理登記之方式：法院認定A地登記名義應回到甲身上，承辦地政事務所依據法院判決辦理「塗銷登記」。亦即，塗銷丙之所有權及乙之地上權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

借名人對於出名人之權利性質，曾榮耀老師

文章編號：905576

發布日期：2022/09/20

其他關鍵詞：借名人，出名人，請求權

文章資訊

– 文章編號：905576

– 作者：蘇偉強

– 發布日期：2022/09/20

– 關鍵詞：借名人、出名人、借名登記、請求權

– 爬取時間：2025-02-02 19:49:25

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905576>)

內文

參考時事：土地借名登記釀大禍 差點要不回還要繳稅 | 房貸萬萬稅 | 房市新訊 | 房地產 (udn.com) 2022-09-08 21:07:47經濟日報

首先，此案例涉及究竟借名登記後，借名人對於出名人有何權利？其性質為何？

• 一、權利性質

借名人向出名人有請求返還之權利，也就是返還的「請求權」，屬於「債權」性質。

• 二、請求方式

其方式包含「合意返還」（另有鄉鎮市調解、仲裁等訴訟外解決機制）或「判決返還」。

• 三、請求權基礎

• （一）本於借名契約終止之返還請求權

返還系爭標的財產之請求，如契約有明訂，即以該約定為請求權基礎。

• （二）依民法第179條不當得利請求返還

民法第179條：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。借名登記得依民法不當得利請求返還1。

1. 借名契約因違反強制禁止規定無效，依前半段返還
2. 借名契約終止，依後半段返還。

- (三) 類推適用民法第541條

因借名登記屬於勞務契約類型，又非民法定有明文之典型勞務契約，故得依民法第529條規定，而以民法第541條第1項規定：「受任人因處理委任事務所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人」，及第2項規定：「受任人以自己名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人」，為請求權基礎。²

另應注意不得依民法第767條物上請求權請求返還。借名人係自願將自己之財產登記於出名人名下，該登記自非無效或錯誤，故於借名登記財產依法回復登記為借名人所有之前，得就該財產行使民法第767條所定所有權妨害除去請求權之人，更應為出名人，而非借名人³。不動產所有權如以法律行為取得者，非經登記不生效力，為民法第758條第1項所明定，是於借名人出資購買不動產，而逕將該不動產借用出名人之名義登記為所有權人者，該借名人即無從取得該不動產之所有權，則借名人於借名登記契約終止後，欲向出名人請求移轉登記及取回借名登記之不動產時，即不得以民法第767條規定之所有物返還請求權、妨害除去請求權為其依據，蓋借名登記財產之登記所有人既為出名人，則借名人於取回該不動產之所有權之前，自無本於所有權而行使物上請求權餘地⁴。

- 四、消滅時效

借名登記契約終止後，借名人並非當然取得財產之所有權，而係取得債權性質之請求權（本於該契約消滅後之返還請求權、不當得利等請求權），故適用民法第125條之一般消滅時效15年之規定⁵。是以，若借名人於借名登記契約終止後15年內未向出名人主張其權利，出名人得行使抗辯權。

從上面觀念來看，如同此篇新聞案例中國稅局所述，被繼承人（借名人）生前將土地借名登記在他人（出名人）名下，若死亡後經由法院判決應返還財產，借名人的繼承人必須將該筆土地以「土地登記返還請求權」財產併入遺產，自判決確定日起六個月內補報遺產稅。

又如該筆土地為公共設施保留地，依都市計畫法第50條規定，公共設施保留地因繼承而移轉者，免徵遺產稅。亦即屬遺產稅扣除額。然而，借名登記土地於繼承當下仍屬出名人，則繼承人繼承標的僅為該借名公保地的「請求返還之債權請求權」，而非公共設施保留地本身，因而被國稅局認定無法適用扣除，反而於判決返還後，必須補報該公共設施保留地之公告土地現值（請求權價值）的遺產稅。

1. 麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）—借名登記契約，法觀人月刊，第204期。
2. 最高法院103年度台上字第2142號民事判決。
3. 詹森林，2003，借名登記契約之法律關係，臺灣本土法學雜誌，第43期，第130頁。麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）—借名登記契約，法觀人月刊，第20

4期。

4. 臺灣高等法院 105年度重上字第361號判決。

5. 賴元禧，2020，借名登記契約實務案例解析(一)，巨群法律事務所，取用日期：2022年6月22日。邱玟惠，2016，借名登記契約當事人死亡之實務爭議—最高法院104年度台上字第1787號民事判決評析，裁判時報，第51期，第35頁。最高法院100年度台上字第600號判決。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

原住民保留地借名登記案, 曾榮耀老師

文章編號: 904960

發布日期: 2022/07/19

其他關鍵詞: 借名登記契約, 借名人, 出名人

文章資訊

- 文章編號: 904960
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/07/19
- 關鍵詞: 借名登記契約、借名登記、借名人、出名人
- 爬取時間: 2025-02-02 19:47:20
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904960>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關原住民保留地借名登記案, 有關借名登記之法律行為效力-以最高法院108年度台上大字第1636號裁定(110年09月17日)為例

一、借名登記契約之意義

當事人約定, 一方(借名人)經他方(出名人)同意, 而就屬於一方現在或將來之財產, 以他方之名義, 登記為所有人或其他權利人, 但實際管理、使用、收益與處分均由一方自行為之¹。(如出名者有相關權能, 則非所指借名登記)

二、借名登記契約之性質

不動產借名登記契約為借名人與出名人間之「債權契約」, 出名人依其與借名人間借名登記契約之約定, 通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利, 然此僅為出名人與借名人間之內部約定, 其效力不及於第三人²。當事人之一方如主張與他方有借名登記關係存在, 自應就借名登記契約確已成立之事實, 負舉證責任³。

三、借名登記之內部法律關係(效力)

- (一) 無效說 早期最高法院見解認為, 借名登記屬於消極信託, 並助長脫法行為, 進而構成通謀虛偽意思表示, 故其法律效果多屬無效⁴。

• (二) 有效說 現 法並無直接明文禁止借名登記 約，故依私法自治原則，當事人基於特定目的而訂立借名登記契約，自無不可⁵。因此，借名契約之目的或內容無違反強制、禁止規定或悖於公序良俗，且原因正當者，依契約自由原則，即屬有效。

按110年09月17日最高法院108年度台上大字第1636號裁定意旨，非原住民乙欲購買原住民甲所有原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定，乃與原住民丙成立借名登記契約，以丙名義與甲簽訂買賣契約，甲以該地為乙設定地上權後，將所有權移轉登記予丙。乙丙間之借名登記契約、甲丙間之買賣契約、甲為乙設定地上權及將所有權移轉登記予丙之行為，無異實現非原住民乙取得原住民保留地所有權之效果，自違反上開禁止規定，依民法第71條本文規定，應屬無效。

綜合言之，借名登記契約是否有效，應注意其是否違反強制禁止規定及悖於公序良俗。倘若當事人為規避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果行為，其事實上之效果違反法律規定之意旨，屬脫法行為，應非法之所許，自屬無效⁶。

1. 卓心雅，2020，不動產借名登記契約近十年之發展，全國律師，第24卷，第10期，第5頁。詹森林，2003，借名登記契約之法律關係，臺灣本土法學雜誌，第43期，第129頁。最高法院102年度台上字第2215號、104年度台上字第64號、104年度台上字第1570號民事判決。林誠二，2013，由借名登記契約論不動產物權變動登記之效力，法學的實踐與創新(上)，第402頁。

2. 最高法院106年度第3次民事庭會議。

3. 最高法院100年度台上字第1972號民事判決。臺灣臺北地方法院110年度重訴字第236號民事判決。最高法院111年度台上字第1087號民事判決。舉證事證例如：載明借名意旨之聲明書（借名登記契約書）、證人證詞、不動產買賣契約書、出資證明（匯款單、收據）、不動產買賣價金履約保證專戶收文明細表暨點交確認書、房地產登記費用明細表、地價稅或房屋稅繳費證明正本、水電費繳納收據、管理費收據、收取租金證明、土地或建物所有權狀正本等。借名登記關係爭執之當事人間，借名人如無書面契約等直接證據以供證明，非不得由何人出資、何人管理使用收益等已證明之客觀情形推論之，惟此僅係證明方法之一，非謂有該客觀事實存在，即謂當然存有借名登記關係（借名登記 最高法院111年度台上字第383號民事判決）。

4. 麵律師，2015，民事實務見解回顧（十五）-借名登記契約，法觀人月刊，第204期。

5.

詹森林，2003，借名登記契約之法律關係，臺灣本土法學雜誌，第43期，第129頁。

6. 最高法院104年度台上字第65號判決

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下