

合併文章：借名登記

生成時間：2025-08-14 19:02:13

相關關鍵詞：借名登記，地所有權

借名登記, 許文昌老師

文章編號：906980

發布日期：2023/02/09

關鍵詞：借名登記，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

借名登記, 許文昌老師

文章編號: 416160

發布日期: 2019/08/15

文章資訊

- 文章編號: 416160

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/08/15

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:27

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416160)

內文

甲（借名人）為購買土地而與乙（出名人）成立借名登記契約，則該契約是否有效？經成立借名登記關係後，乙未經甲之同意，將該筆土地出售並移轉登記於第三人丙，則處分行為是否有效？

【解答】

•（一）借名登記契約之意義：當事人約定一方將自己之財產以他人名義登記，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）借名登記契約之效力：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76號判決）。

•（三）處分行為之效力：借名登記契約屬於債權契約，僅為借名人與出名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，而將該不動產處分移轉登記於第三人，自屬有權處分（最高法院106年度第三次民事庭會議決議），而非無權處分。因此，其處分行為有效。總之，借名人所為之處分既非無權處分，亦非登記不實，故無適用民法第118條、第759條之1及土地法第43條之餘地。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下