


## 不動產借名登記

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 其他不動產問題 2019-01-13 06:49

將不動產借名登記在他人名下，此時不動產所有權人為出名人還是借名人？若出名人佔有不動產，且未經借名人同意即與第三人訂立該不動產買賣契約，經登記後，該不動產所有權人為何？原不動產借名人可否請求返還？



陳琦妍（認證法律人）

讚：3 留言：0

2023-11-03 16:35

借名登記的不動產，實質所有權人仍是借名人

借名登記是將自己的財產借別人的名字來登記，出名人只是形式上所有人，實質所有權人依然是向他人借名字的人（即「借名人」），由借名人管理、使用、處分自己的財產<sup>[1]</sup>。

出名人把不動產賣給第三人並移轉登記，第三人會成為所有權人

當出名人沒有經過實質所有的借名人的同意，就擅自與第三人訂立不動產買賣契約，並辦理移轉登記，這些法律行為原則上都是有效的，也就是第三人會成為房屋的所有權人。

### （一）買賣契約有效

買賣契約是一種債權行為，並不以出賣人有處分權為必要<sup>[2]</sup>，所以即便出名人未經借名人同意，擅自在沒有處分權的情形下和第三人簽訂買賣契約，買賣契約仍有效。

### （二）移轉登記的物權行為有效

實務上最高法院認為，出名人擅自將不動產移轉登記給第三人（處分行為）是有效的，無論第三人是善意或惡意，因為借名登記只是借名人和出名人之間的內部約定，不會及於第三人<sup>[3]</sup>，所以登記後第三人就取得不動產的所有權。

借名人只能另外向出名人請求侵權行為損害賠償

既然第三人成為不動產的所有權人，借名人就不能再向第三人主張返還不動產<sup>[4]</sup>，只能另外向擅自出賣、將不

動產移轉登記的出名人請求侵權行為損害賠償<sup>[5]</sup>。

關於借名登記的法律關係，可以參考以下文章：楊舒婷（2023），《出資買房掛在他人名下，卻被對方私自轉賣，有什麼補救方法？（一）——什麼是借名登記？》。

延伸閱讀：

楊舒婷（2023），《出資買房掛在他人名下，卻被對方私自轉賣，有什麼補救方法？（二）——借名登記的訴訟中，由誰來負舉證責任？》。

陳麗雯、劉庭恩（2022），《登記為房屋所有權人就一定是真正所有權人嗎？什麼是借名登記？》。

#### 註腳

[1] 最高法院99年度台上字第1662號民事判決：「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，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，……。」

[2] 最高法院91年度台上字第2379號民事判決：「按買賣為債權契約，與移轉所有權之物權契約不同，出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要。」

最高法院89年度台上字第961號民事判決：「……買賣契約與移轉所有權之契約不同，買賣契約不過一種以移轉物權為目的之債權契約，難謂即為移轉物權之物權契約，且出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要（本院三十七年上字第76四五號、三十八年台上字第一一一號判例意旨參看）；……。」

[3] 最高法院106年度第3次民事庭會議決議（2017/2/14）：「甲說（有權處分說）：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。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。……  
決議：採甲說（有權處分說）。」

[4] 最高法院106年度台上字第1859號民事判決：「系爭地上物雖為被上訴人所有，然其就該地上物坐落之系爭土地，既未曾登記為所有人，自不得以其與甲○○等2人間借名契約之約定，對受讓土地之上訴人主張其為系爭土地之實質所有權人……。」

[5] 民法第184條：「

Ⅰ 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

Ⅱ 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」

最高法院102年度台上字第19號民事判決：「按借名登記之受託人雖為形式上之所有人，但與委託人間存有類似委任之關係，委託人始為真正所有人，受託人如擅自處分致侵害委託人之所有權時，自屬侵權行為……。」

