

一、何謂「借名登記」？

我國有關不動產所有權之規定，原則上採取「登記取得」制度，依民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失即變更者，非經登記，不生效力。」但例外如因繼承、強制執行、徵收、法院之判決等其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，雖未經登記，仍於原因發生之時，取得該物所有權。因此不動產原則上以登記名義人為所有權人，但如果實際所有權人（即借名人）與登記名義人（即出名人）不同人時，倘若兩人間有假借對方之名登記的合意，即所謂的「借名登記」。

二、借名登記之法律依據：

所謂「借名登記」，其實法律上並沒有明文定義，但依最高法院 104 年台上字第 64 號判決：「按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）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，該出名者僅為名義上之所有權人，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此所生之義務。其屬無名契約之一種，性質與委任契約類似，尚難認係要物契約。」，因此其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，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，當賦予該無名契約一定之法律上效力，並適用民法委任之相關規定。

三、借名登記之相關法律效果：

由上述最高法院見解可知，借名登記是當事人約定一方將自己之



財產以他方名義登記，而「仍由自己使用、收益、處分」，與當事人約定一方以自己之財產「無償給與他方」他方允受之贈與契約是不一樣的。如果被繼承人是借名登記，除被繼承人之「應繼承人」有喪失或拋棄繼承權等情形外，該「借名登記契約」之權利義務仍應於被繼承人死亡時，由應繼承人所繼承，應繼承人得依契約及法律規定解除或終止借名登記關係，並請求返還所有物。實務上當事人之間究竟是借名登記關係還是贈與，則屬舉證責任的問題。一般而言，原告如主張借名登記契約存在，應就其存在之事實負舉證責任，如果原告無法舉證，很可能會敗訴。

四、借名登記之徵收補償費：

實務見解認為，借名人將土地約定登記於他人名下，嗣後土地經徵收，係取得徵收補償費給付請求權，並無所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免納所得稅之適用。因為「借名登記契約」所取得之「返還土地權利之移轉請求權」，已經因為該土地被徵收而無法實現，當事人所取得之代替利益（徵收補償費），性質上屬於「債權」之實現，非因土地被徵收所直接取得之補償，自無免納所得稅之適用，仍應依規定按其他所得報繳綜合所得稅。換言之，個人出資購買土地，卻將土地登記於他人名下，就出資人言，對該土地登記之所有權人雖然有「債權之請求權」，但實質上並未取得該土地之所有權，不得主張屬土地交易免納所得稅。

參考資料

一、本文部分出處擷取自中信房屋不動產講堂