

不動產借名登記法律問題之檢討與展望*

——著重於問題成因與規制策略



作者文獻

吳光平

中國文化大學法律學系教授

摘要

不動產借名登記由來已久，而不動產借名登記造成名義不動產所有權人與真正不動產所有權人不同之名實不符登記，淡只要有不動產登記制度存在，就無可避面地會有名實不符之不動產借名登記存在。本文就不動產借名登記之問題成因與規制策略加以分析，尤其是規制策略之信託法模式、公證法模式、特別法模式等三策略選項。以目前我國對借名登記契約採取有效說、對出名人違反借名登記契約處分借名不動產採取有權處分說之現行法院實務言，信託法模式是在現狀之基礎上，應是符合我國不動產借名登記法律問題現況之可選擇策略選項。

目次

- 壹、前言
- 貳、爭議法律問題現況
- 參、問題成因之分析
- 肆、規制策略之抉擇
- 伍、結論

壹、前言

昔有中國大陸東漢末年三國時代曹操向王垕借項上人頭以安軍心，今有向他人借名（俗稱為借人頭）以進行不動產所有權登記。事實上，借名登記契約於華人社會早已有之¹，臺灣於日本統治時期也已出現²，現於我國更是普遍存在借用他人名義為登記，如不動產所有權登記、車輛登記、銀

DOI: 10.53106/1025593137511

關鍵詞：不動產借名登記、內部效力、外部效力、信託法模式、公證法模式、特別法模式

* 民法百年論壇精彩講座實錄歡迎前往《月旦品評家》觀看：<http://qr.angle.tw/0lg>。

¹ 不只華人社會，早在中世紀歐陸，人們就使用信託來規避僧侶教團不能擁有財產之規定，參閱游進發，借名登記是信託且可能無效——以最高法院 107 年度台上字第 792 號民事判決為例，裁判時報，101 期，頁 40，2020 年。

² 臺灣於日本統治時期，當時因日本政府進行土地調查，需進行申報查定土地所有權，家屬所共有土



本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

行開戶³、股票買賣、人壽保險⁴、靠行及營造業借牌營運等，具有類型多樣性，尤其是我國因採行不動產登記制度，不動產借名登記更是常見。

不動產借名登記之所以存在且盛行，乃因藉由借名登記契約之不動產借名登記，能使借名人與出名人雙方互蒙其利，借名人能得到其所欲得到之利益，出名人也能得到來自借名人所提供之報償（金錢或恩情）。但不動產借名登記，因借名人以出名人之名義為不動產所有權登記，使得登記為不動產所有權人之人並非實際之不動產所有權人，造成名義不動產所有權人與真正不動產所有權人不同之名實不符登記。如此名實不符登記所引發之法律問題爭議，主要有三：一、借名登記契約之定性，為無名契約抑或信託契約；二、借名登記契約之內部效力，即借名人與出名人間就借名為不動產所有權登記之契約約定，是否有效；三、借名登記契約之外部效力，即出名人未經借名人同意而將借名登記之不動產所有權移轉他人之處分行為，是否有效。以上爭議之法律問題，法院實務已累積不少判決見解，學說亦有熱烈之論述分析，對於相關問題之解決有所闡明與釐清，故而本文對此不擬深論，而僅介紹法院實務與學說之現況。本文就具有臺灣本土特色之不動產借名登記法律問題探討，將特別著重於不動產借名登記之問題成因與規制策略，從法院之不動產借名登記判決中，就不同案型歸納出各種借名動機，以分析不動

產借名登記之問題成因，同時並比較我國與外國對於不動產借名登記效力之看法，以解析不動產借名登記之規制策略。

貳、爭議法律問題現況

借名登記契約之定性、借名登記契約之內部效力、借名登記契約之外部效力為不動產借名登記之主要爭議法律問題，法院實務與學說論述對此等爭議問題之解決，已有諸多說明。以下即說明此等爭議問題解決之現況。

一、契約定性

（一）定性前先定義

契約之定性，攸關選擇適當之法規適用，最高法院103年度台上字第560號民事判決要旨：「按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型（民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或為法律所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無名契約與混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規構成要件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之法規適用，以解決當事人間之紛爭。此項契約之定性及法規適

地，多以家長、尊長或年長者之一人或數人名義，進行申報。

³ 銀行開戶之帳戶借名法律問題之分析，參閱游進發，債法各論（上），頁261-262，2025年。

⁴ 人壽保險借名投保法律問題之分析，參閱葉啓洲，人身保險借名投保之法律關係與公序良俗，台灣法律人，29期，頁12-29，2023年。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責，與契約之解釋係就契約客體（契約內容所記載之文字或當事人口頭所使用之語言）及解釋上所參考之資料（如交易或商業習慣）之探究，以闡明契約內容之真正意涵，並不相同，自可不受當事人所陳述法律意見之拘束。」即說明此⁵，故適用法律解決不動產借名登記紛爭前，須先就借名登記契約加以定性。定性借名登記契約，須將借名登記契約之內容套入某類型契約之法規範，而借名登記契約之內容如何，借名人與出名人間有何權利義務關係，則可從借名登記契約之定義得知，故定性借名登記契約前，須先知借名登記契約之定義。

法院實務對於借名登記契約之定義，以近十年最高法院判決為例，有二種定義之使用。第一種定義，以「自己之財產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名」為核心概念，表述為

「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」⁶或「當事人約定一方將自己之財產置於他方名下，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名之契約」⁷。第二種定義，以「一方之財產以他方之名義登記為所有人或其他權利人」為核心概念，表述為「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」⁸、「當事人約定一方經他方同意，而就屬於一方現在或將來之財產以他方名義為所有人或權利人登記而成立之契約」⁹、「借名者經他方即出名者同意，就屬於借名者之財產，以他方之名義登記為所有人或其他權利人之約定」¹⁰或「當事人約定一方將自己之財產借用他方名義登記，他方允就該財產為出名登記之契約」¹¹。

學說對於借名登記契約之定義：王澤鑑

⁵ 最高法院 108 年度台上字第 7 號判決：「基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。就當事人所訂定契約之定性，應依當事人所陳述之原因事實，並綜觀其所訂立契約之內容及特徵，將契約所約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規，比對其是否與法規範構成要件之連絡對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約（有名契約、無名契約、混合契約，或契約之聯立），或何種法律關係？俾選擇適用適當之法規，以解決當事人之糾紛。」亦同此。

⁶ 例如：最高法院 114 年度台上字第 79 號判決、113 年度台上字第 2029 號判決、112 年度台上字第 294 號判決、111 年度台上字第 1163 號判決、110 年度台上字第 3227 號判決、109 年度台上字第 3102 號判決、108 年度台上字第 2630 號判決、107 年度台上字第 2331 號判決、106 年度台上字第 2732 號判決、105 年度台上字第 2384 號判決、104 年度台上字第 2136 號判決。

⁷ 例如：最高法院 111 年度台上字第 2419 號判決、110 年度台上字第 2145 號判決、109 年度台上字第 2973 號判決、109 年度台上字第 1768 號判決、108 年度台上字第 663 號判決。

⁸ 例如：最高法院 113 年度台上字第 910 號判決、112 年度台上字第 1009 號判決、111 年度台上字第 1273 號判決、110 年度台上字第 528 號判決、109 年度台上字第 529 號判決、108 年度台上字第 2538 號判決、107 年度台上字第 1393 號判決、106 年度台上字第 1157 號判決、105 年度台上字第 1897 號、104 年度台上字第 1570 號判決、100 年度台上字第 2101 號判決。

⁹ 例如：最高法院 111 年度台上字第 171 號、109 年度台上字第 2930 號判決。

¹⁰ 例如：最高法院 106 年度台上字第 469 號、107 年度台上字第 542 號判決。

¹¹ 例如：最高法院 110 年度台上字第 1323 號。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。