



借名登記、讓與擔保與混合契約

——最高法院110年度台上字第1132號民事判決評析

■吳光平 中國文化大學法律學系教授

本案事實

壹、一審原告主張

一審原告A與一審被告B簽訂有不動產買賣契約，B並將房地移轉登記為A所有。A主張系爭買賣契約為真正，房地所有權移轉後，A以自己名義向三信商銀設定抵押貸款新台幣（下同）840萬元，該款項用於清償B原有抵押債務，剩餘匯入A之配偶C之帳戶，證明兩造間為真正買賣關係，而非借名登記或讓與擔保。B將房地移轉登記為A所有之後，A與B簽訂有不動產租賃契約，B向A承租該房屋，但B自承租日起均未依約給付租金，故而A向B終止租賃契約。又此前，B於向A借款117萬元，約定年息20%，借貸期間二個月，但迄今未還本利。因此，A起訴B請求B給付所積欠租金11期共22萬元、自租約終止日翌日起相當於每月2萬元租金之不當得利利息返還及返還本金117萬元年息20%之借款。

貳、一審被告抗辯

原告A與被告B所簽訂不動產租賃契約，是為了方便A辦理「貸新償舊」（新貸款清償舊債務），所約定之定期給付租金實質上是B每月應負擔之貸款債務，A與B雙方均無成立租賃契約之真意，租賃契約為通謀虛偽意思表示，應為無效。B將房地所有權移轉於A，僅是為了「貸新償舊」之擔保目的，AB雙方就房地並無買賣契約之真意，實際法律關係為讓與擔保或借名登記，A作為讓與擔保之擔保權人，僅能於讓與擔保之經濟目的範圍內行使權利，B仍為實質用益人，故無須支付租金於B，A基於此租賃契約主張之返還房屋及給付所積欠租金22萬元均無理由，且B對房屋因係有權占有，故無不當得利之問題。因此，B請求法院駁回A之訴訟請求。

參、本件第一審法院之判決

A與B所簽訂之不動產買賣契約並非出於買賣契約之真意，為通謀虛偽意

DOI：10.53106/20779836202512162003

關鍵詞：契約定性、借名登記、讓與擔保、契約要素、混合契約

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

思表示，其隱藏了真實法律行為乃讓與擔保、借名登記、委任、消費借貸預約之混合契約。A與B之間為讓與擔保、借名登記、委任、消費借貸預約之混合契約的關係，B占有使用房屋是基於讓與擔保中設定人之地位所享有之權利，並非無權占有，且觀諸A與B雙方討論債權債務清算時，A所計算之B積欠債務內容，並未包含租金債務，故A與B並無成立租賃契約之法效意思，二者為通謀虛偽意思表示，應為無效。因此，B占有房屋係基於有效成立之不動產讓與擔保、不動產借名登記、委任、消費借貸預約的混合契約，為有權占有，而因讓與擔保，A雖為形式上之房屋所有權人，但僅得於擔保債權受清償之目的範圍內行使所有權，不得逾越讓與擔保之經濟目的，而A不能因B未清償債務就當然取得房屋之實質所有權，A仍須依約定或法律規定，履行變賣、協議估價或公正估價等清算程序，實行其讓與擔保權利而取償。因此，A請求B返還房屋、給付所積欠租金22萬元及自租約終止日翌日起相當於每月2萬元租金之不當得利利益返還，均非有理由。

肆、本件第二審法院之判決

A與B所簽訂之不動產買賣契約並非出於買賣契約之真意，為通謀虛偽意思表示，其隱藏了真實法律行為乃讓與擔保、借名登記、委任、消費借貸預約之混合契約。A與B所簽訂之租賃契約並非出於租賃契約之真意，為通謀虛偽意思表示，應為無效。租賃契約既無效，終止租約之意思表示即屬無據，而B占有房屋是係基於有效成立之不動產

讓與擔保、不動產借名登記、委任、消費借貸預約的混合契約，為有權占有，A不能主張依民法第767條之所有物返還或第455條租賃契約終止後返還租賃物，且因租賃契約無效，不生不生租金請求權，而因B為有權占有，亦不生不當得利利益返還之問題。因此，本件之上訴無理由，予以駁回。

爭點

讓與擔保契約與借名登記契約是否因讓與擔保與借名登記之性質難以相容，而無併存之可能？讓與擔保契約與借名登記契約是否因無法併存，而無法成立讓與擔保契約與借名登記契約之混合契約？

判決理由

壹、本件第三審法院之判決

讓與擔保係為擔保債務人之債務，移轉標的物之財產權於擔保權人，使擔保權人於擔保目的範圍內，取得擔保物所有權之行為，俟債權清償後，該擔保物即應返還於債務人，債務不履行時，債權人得將擔保物變賣受償，此與借名登記財產雖約定以出名人名義登記，仍由借名人自己管理、使用、處分，性質上難以相容，故讓與擔保契約與借名登記契約，應無併存之可能，原審遽認A與B所成立之契約為混合讓與擔保與借名契約性質，已非允洽。又A向銀行貸得700萬後，並未將餘額抵付B積欠之借款，反而交付43萬8千元於被告，此似為以房地調現供A與B週轉，而非單純以房地擔保B之舊債務，原審未細究契

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。