

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？

文·楊舒婷（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-09-08

案例

A的興趣是投資房地產，除了自住的房屋，名下另有2間非自住的房屋，最近再度購入一間豪宅，但出於稅務等考量，便將豪宅掛名登記在朋友B的名下，豈料，B因為在外積欠數千萬賭債，一個月後便擅自將豪宅出售、移轉登記給C並捲款潛逃。

請問：B私自將豪宅轉賣並移轉登記給C是有效的嗎？A可以要回房屋或主張其他權利嗎？

本文

一、借名登記的意思

所謂「借名登記」，顧名思義，就是將自己的財產「借」別人的「名」字來辦理登記，但還是由自己管理、使用、處分，是一種以雙方信任為基礎的契約關係^[1]。

出借名字的人（也就是形式所有人）稱為「出名人」，向他人借名字的人（也就是實質所有人）則稱為「借名人」。我國法律雖然沒有將借名登記契約明文規定在民法中，但也沒有禁止借名登記的行為。

二、出名人自行出售、處分財產，有效嗎？

（一）債權行為

債權契約的成立本來就不以有處分權為必要^[2]，所以即便不是實質所有人的B私自與C成立豪宅的買賣契約，仍會有效^[3]。

（二）物權行為

出名人是形式所有人，理論上他持有寫著自己名字的所有權狀或文件而處分財產，例如設定抵押權或移轉所有權，似乎沒有問題，畢竟對毫不知情的善意第三人來說，一般都會認為「這個人的名字在權狀上，就是經過登記的所有人啊！」

但出名人終究不是實質所有人，只是掛名的空殼而已，所以如果讓出名人的處分有效，可能會對借名人的權利

造成損害。

那麼出名人處分實質上不屬於自己的財產的行為，在物權上的法律效果究竟如何？根據最高法院的決議^[4]，可以分成以下三種不同的見解：

1. 有權處分說

這是決議所採的見解。

支持有權處分說的人認為，借名登記只是借名人與出名人之間的債權契約而已，屬於2人之間的內部約定，效力不會及於第三人，所以，即便出名人擅自處分財產（不論相對人是善意或惡意^[5]），也是有效的行為^[6]。

回到本文案例，B將豪宅移轉登記給C的行為是有效的，不管C知不知道B並非實質所有人，C都可以取得所有權。

2. 無權處分說（圖1）

支持無權處分說的人則認為，出名人是基於借名登記契約的約定才被登記為形式所有人，他所能做的只有「出借名字」這件事，所以出名人擅自處分財產，原則上就是無權處分，效力未定，必須由有權的借名人來決定是否要讓財產處分有效^[7]。

回到本文案例，B將豪宅移轉登記給C，屬於無權處分，豪宅所有權的移轉登記效力未定，要看實質所有人A是否承認，如果A願意承認當然沒有問題，但若A不承認，該移轉登記就可能會被認定為無效（因為財產所有權的歸屬會依照交易相對人是善意或惡意而有不同^[8]）。

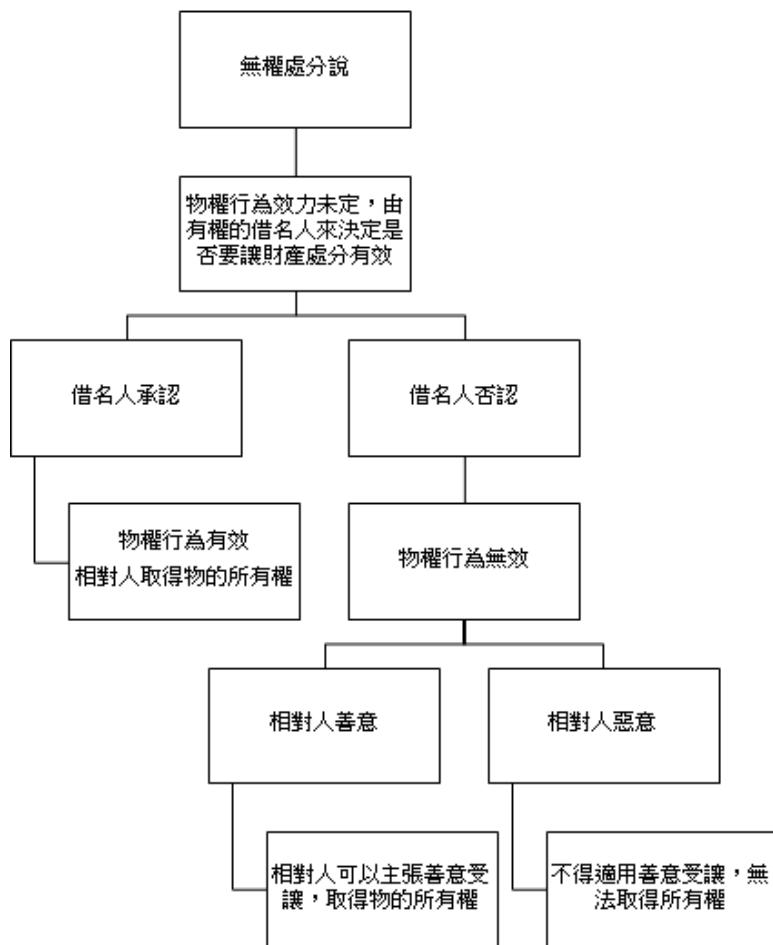


圖1：無權處分說的內涵

資料來源：作者整理。

3. 區分說：原則上屬有權處分，例外於第三人惡意時適用無權處分（圖2）

一般人大多會從外觀上認定出名人就是所有人，所以出名人所做的處分原則上都是有權處分。但假如第三人是惡意，自然沒有保護必要，此時應例外認定出名人的處分行為是無權處分。

如果是本文案例，原則上B的處分行為有效；只有當C是惡意時，才會適用無權處分的規定，由A來決定是否要承認B的處分行為。

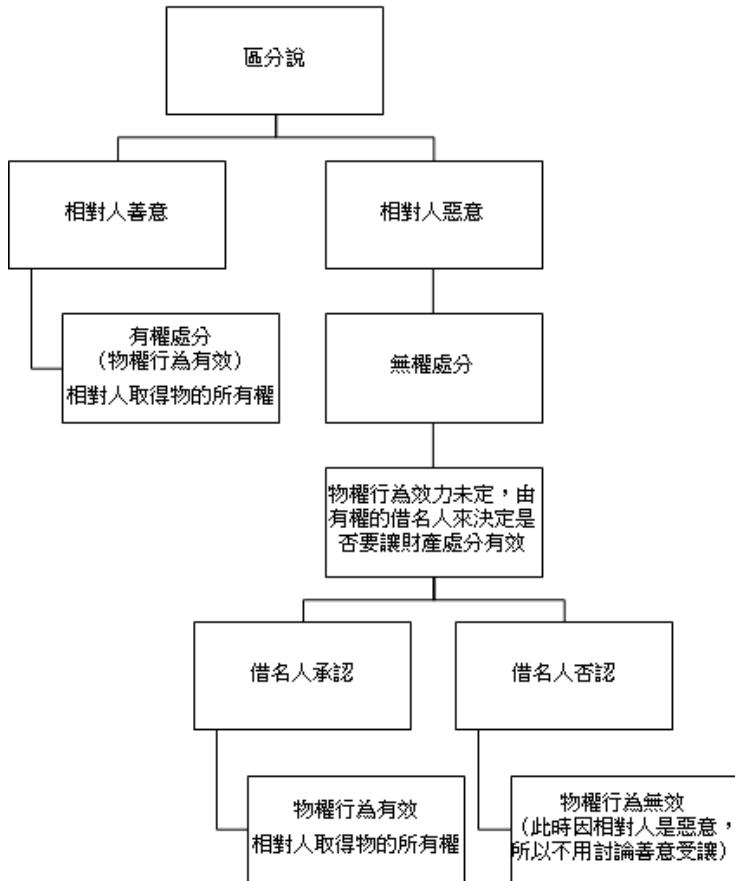


圖2：區分說的內涵

資料來源：作者整理。

三、借名人該如何主張權利？

既然前面提到，最高法院決議是採「有權處分說」的見解，也就是認定出名人的處分即便未經過借名人同意也會有效，那麼回到本文案例，對豪宅有實質所有權的借名人A，遭遇無權的出名人B擅自將豪宅出售，該怎麼辦？

(一) 房屋還在出名人的名下

如果房屋還登記在出名人B的名下，那借名人A要趕緊向出名人B終止借名登記契約，因為契約一經終止，出名人B就失去登記為所有人的權利，A便可以向出名人B請求將房屋登記回自己的名下^[9]。

(二) 房屋已經在第三人的名下

因為最高法院的見解採「有權處分說」，所以B出售並將豪宅移轉給C的法律行為，是有效的，原則上C會因此成為豪宅的所有人，A不能再向C主張返還豪宅^[10]。此時，A只能另外向B請求侵權行為損害賠償^[11]。

雖然借名人有以上方式可以主張自己的權利，不過等實際發生糾紛進入法院後，應該由誰提出什麼樣的證據來證明借名登記關係的存在呢？這部分將於系列文章（二）說明。

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，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，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，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第五百二十九條規定，適用民法委任之相關規定。」

[臺灣高等法院臺中分院109年度上字第33號民事判決](#)：「按委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限，民法第550條定有明文。而借名登記契約，係以當事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自得類推適用上開法條之規定。」

[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七六四五號、三十八年台上字第一一一號判例意旨參看）；……。」

[3] 或許會有讀者納悶，這樣不就天下大亂！大家都可拿別人的東西隨便賣？其實並不會，因為債權的買賣契約雖然成立，但交付或移轉登記的物權行為，依據[民法第118條](#)第1項，必須經過所有人的承認才會有效，所以不至於擾亂秩序，不用太過驚慌。至於第三人是否有善意取得的適用，則是另一個問題了。

[4] [最高法院106年度第3次民事庭會議決議](#)（2017/2/14）。

[5] 民法上稱的「惡意」就是「明知」的意思，所以在這裡就是指：相對人明知出名人沒有處分財產的權限。

[6] [臺灣橋頭地方法院107年度訴字第987號民事判決](#)：「按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。出名人既登記為該財產之所有權人，則在借名關係存續中，其將該財產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有異。」

[7] [民法第118條](#)：

- I 無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。
- II 無權利人就權利標的物為處分後，取得其權利者，其處分自始有效。但原權利人或第三人已取得之利益，不因此而受影響。
- III 前項情形，若數處分相抵觸時，以其最初之處分為有效。」

[8] 這裡補充說明，交易相對人C如果是善意第三人，C就可以主張受善意受讓或信賴不動產登記的保護（[民法第759條之1](#)、[民法第948條](#)）而取得財產的所有權，則即便A不承認B的無權處分，C仍可以依法取得豪宅所有權（要注意的是，善意第三人取得權利的法律基礎是善意受讓或信賴登記，並不是因為出名人的處分行為有效）；但如果C是惡意的話，當然不受法律保護，A只要不同意就是無效。

[9] [最高法院101年度台上字第854號判決](#)：「借名登記契約係著重當事人間之信任關係之無名契約，登記名義人亦有為真正所有權人處理事務之本旨，應類推適用民法有關委任契約之規定。故借名者因信任關係之

變更，自得隨時終止借名契約，請求返還借名登記之不動產。」

[10]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……。」

臺灣高等法院102年度上字第294號民事判決：「上訴人將自己所有不動產登記以被上訴人名義登記，仍由自己管理、使用、處分，被上訴人僅係單純提供其名義而為登記，兩造間就系爭房地應成立借名登記契約，有如前述，上訴人既未曾登記為系爭房地之所有人，依上開說明，自不得行使所有人之物上請求權。是上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人為系爭房地所有權移轉登記即屬無據。」

[11]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……。」

延伸閱讀

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？》。

標籤

► 借名登記，無權處分，有權處分，善意受讓，舉證責任