



# 不動產糾紛實例解析

## —「借名登記」—

顏碧志律師



## 顏碧志律師簡介

國立高雄大學法律系學士

國立臺北大學不動產與城鄉環境研究所碩士

曾任最高行政法院、新北地方法院法官助理

96年律師高考及格

104年新北市都市更新推動師

現職：執業律師

# 最高法院106年第3次決議

甲(借名者)

借名契約、移轉登記



乙(出名者)

缺錢

買賣、移轉登記

丙

: 知悉借名，甲為實際所有人

甲能否再取回房地？



## 問題意識

在做借名登記之前，是否曾經想過：

借名登記的約定是否真的有效？

有沒有可能出名的親友翻臉不認人，反過來說財產是他的？

出名的親友在外欠錢，導致財產被查封？

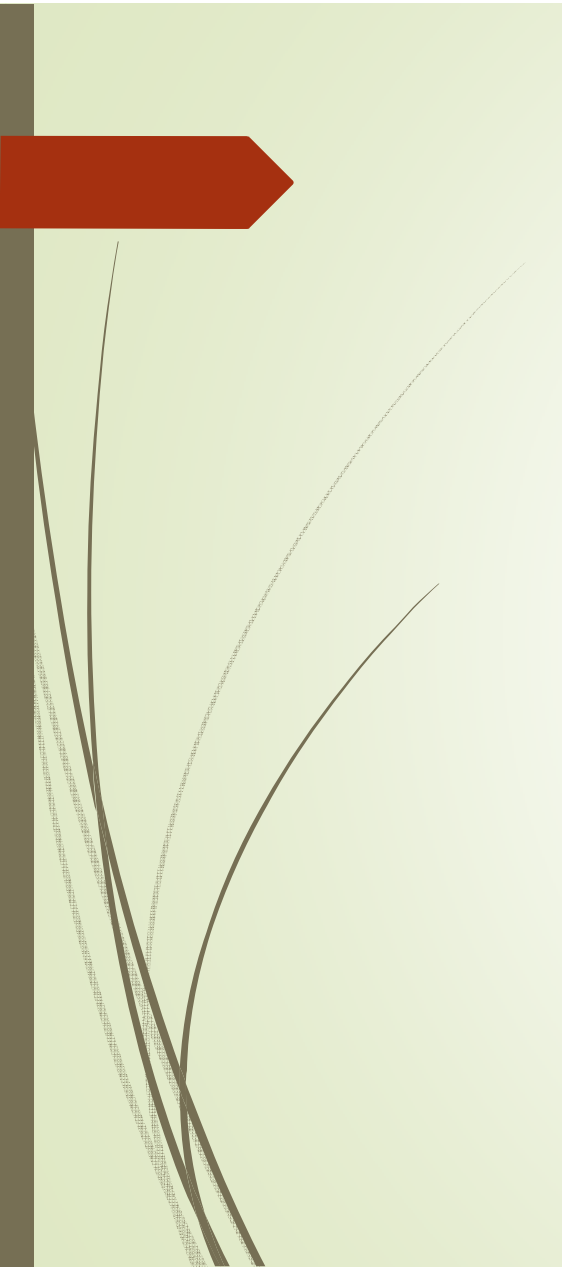
出名的親友偷偷把財產賣掉了？

自身其實可能已經構成犯罪了？



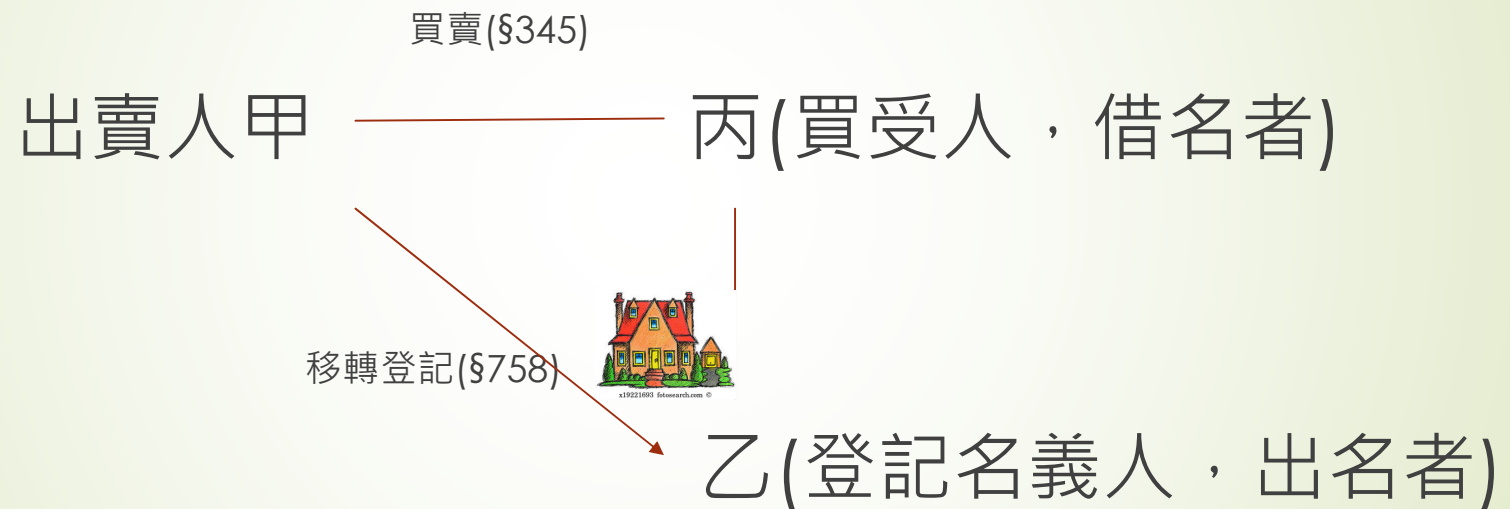
# 大綱

- 借名登記之概念、意義與類型
- 借名登記之法律關係與案例解析
  - (一) 內部法律關係(借名人與出名人的關係)
  - (二) 外部法律關係(涉及第三人時的關係)
- 借名登記之刑事責任與案例解析
  - (一) 使公務員登載不實
  - (二) 侵占與背信



## 借名登記之概念、意義與類型

## 借名登記之概念與意義





## 借名登記之概念與意義

名實不符：

形式(名義)所有權人

與

實質所有權人

不符



## 借名登記之概念與意義

► 借名登記之意義：

最高法院98年度台上76號判決：

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，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。



## 借名登記之概念與意義

- 借名登記之原因：規避法律上資格限制(例如農地、原住民保留地、國宅、軍眷宅)、規避稅捐(例如地價稅累進稅率)、躲避債務、債信(例如為取得較低利息、增加借貸金額)、夫妻或父母子女情誼、單純隱匿財產(例如避免朋友借錢、公務員身分)、宗教寺廟、共同出資投資等等



## 借名登記之概念與意義

■ 借名登記之特徵：

(1) 以他方(出名人)名義登記

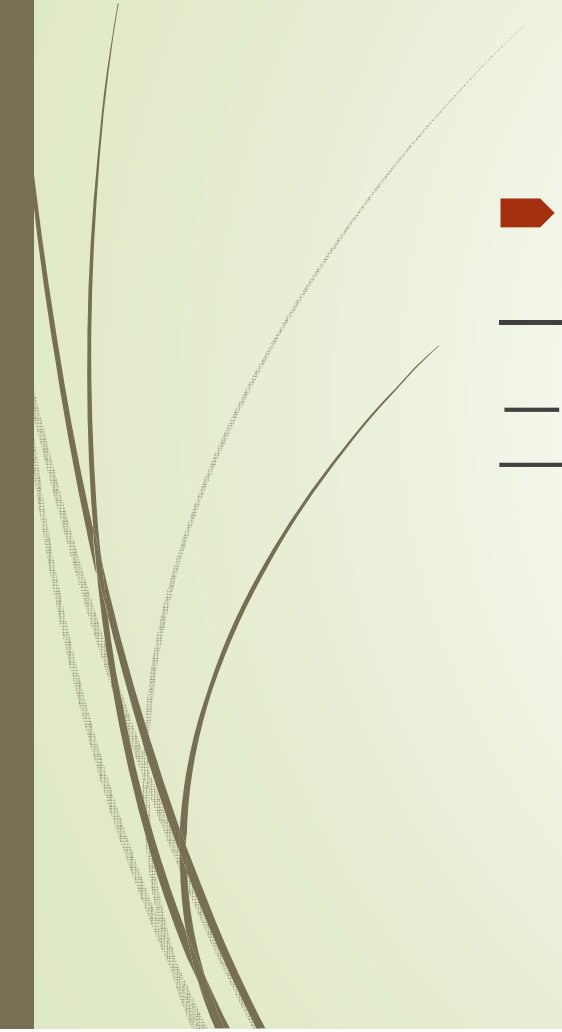
(2) 借名人自己仍保留管理、使用、處分



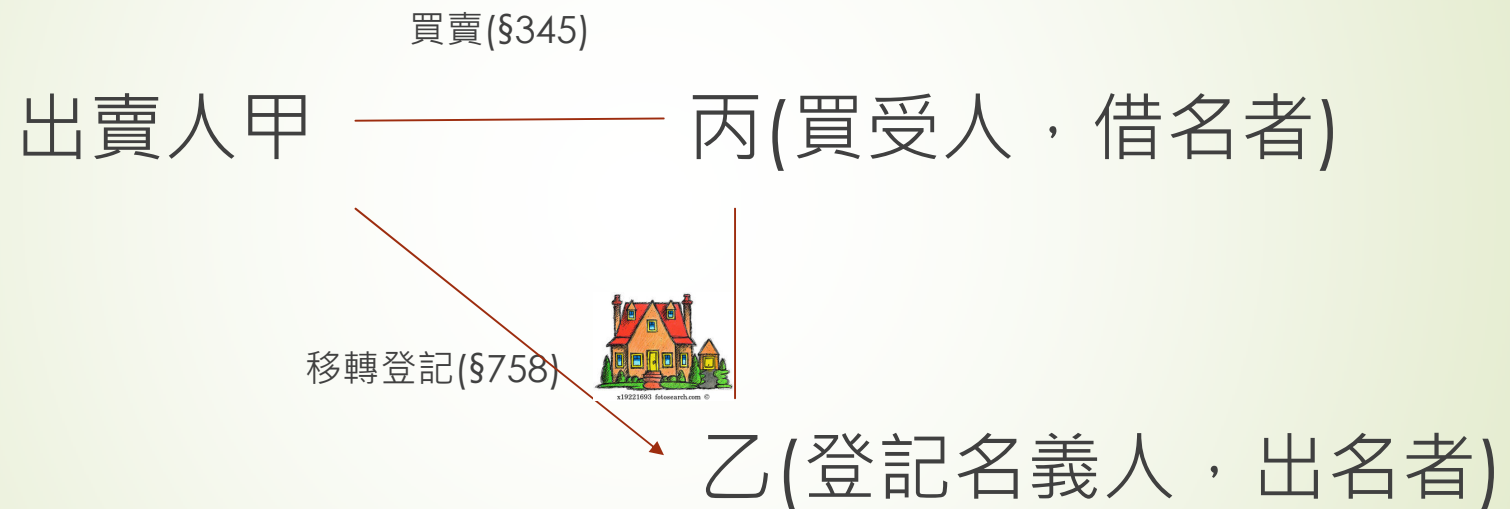
## 借名登記之類型



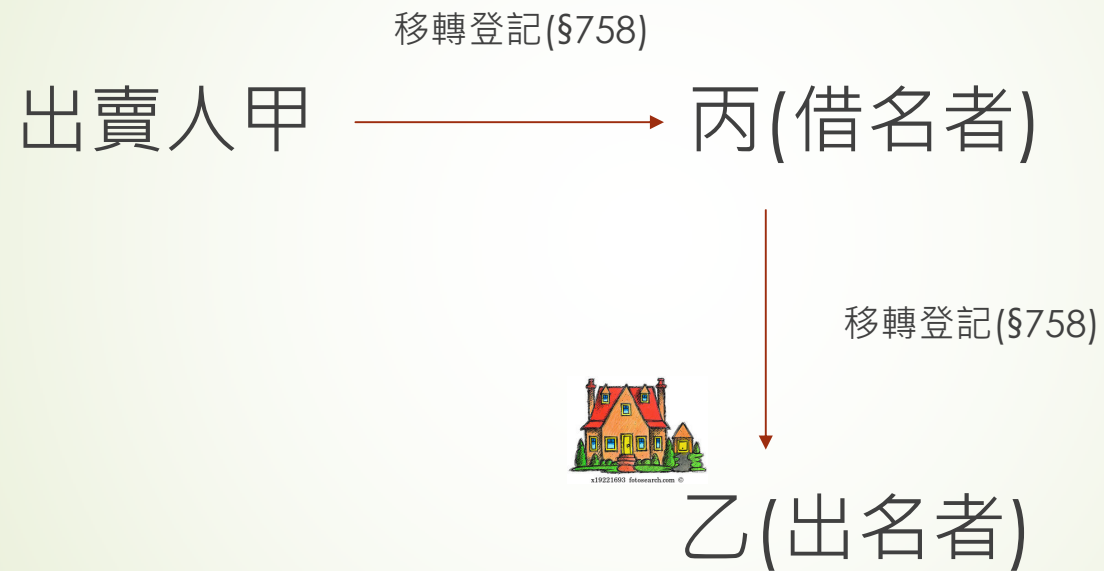
### 借名登記之類型：

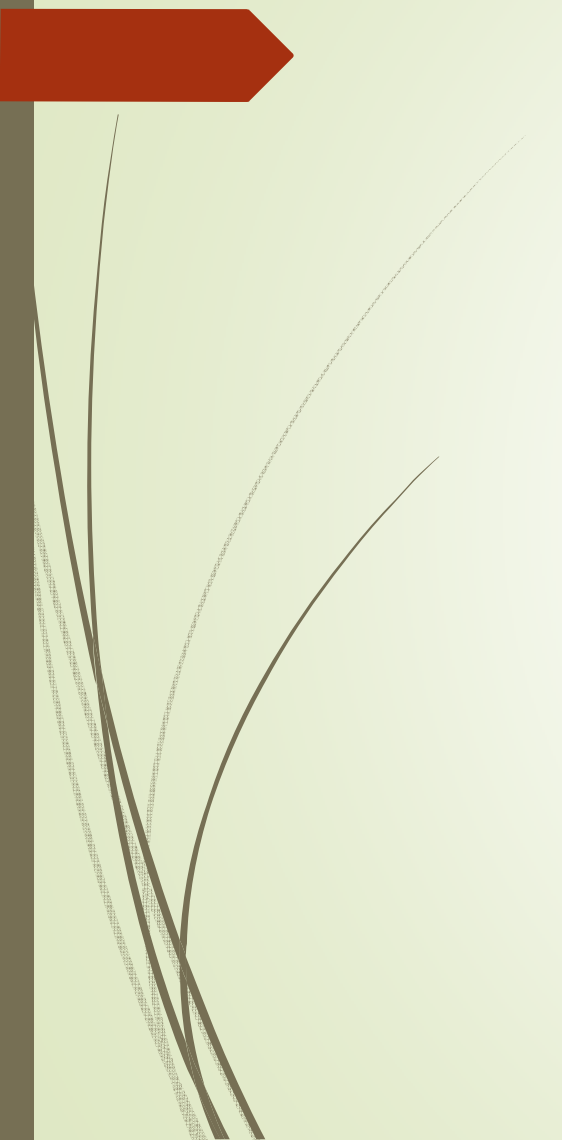
- 一、借名財產原屬第三人所有。
  - 二、借名財產原屬借名人所有。
- 

## 借名登記之類型—原屬第三人所有



## 借名登記之類型—原屬借名人所有





# 借名登記之法律關係與案例解析



## 借名登記之法律關係與案例解析

### (一)內部法律關係(借名人與出名人之關係)

- 1、借名登記契約效力(有效性)
- 2、法律適用與權利義務
- 3、借名登記契約之終止、請求返還與消滅時效
- 4、舉證責任



## 借名登記契約效力(有效性)

- 借名登記契約是否有效，早期最高法院之見解多認為：借名登記契約為消極信託，構成通謀意思表示，助長脫法行為，因此無效。但目前最高法院已不再當然認為如此，只要借名登記氣之目的或內容無違強制、禁止規定或悖於公序良俗，且原因正當，則依契約自由原則，即為有效(最高法院92年度台上字第1054號判決、97年度台上字第2445號判決)(吳從周，2015)



## 借名登記契約效力(有效性)

### ■就「原因正當而論」：

借名登記實務上出現的原因：諸如規避法律上資格限制(例如農地、原住民保留地、國宅、軍眷宅)、規避稅捐(例如地價稅累進稅率)、躲避債務、債信(例如為取得較低利息、增加借貸金額)、夫妻或父母子女情誼、單純隱匿財產(例如避免朋友借錢、公務員身分)、宗教寺廟、共同出資投資等等，什麼原因是正當？



## 借名登記契約效力(有效性)

- 比起要求「有確實之正當原因」的判決，更多的判決並未交代借名登記之原因，既然現行實務已承認借名登記契約的有效性，則法院只需判斷該契約是否違反強行規定、公序良俗即可，實無須細究當事人之動機與目的(卓心雅，2011)



## 借名登記契約效力(有效性)



### 借名登記與脫法行為

最高法院94年度台上字第362號判決：

「按所謂脫法行為係指當事人為迴避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果之行為而言。」

「法律並無禁止父母將其不動產借用子女名義之強制規定，即難認此借名登記係脫法行為。」



## 借名登記契約效力(有效性)

- 原住民保留地開發管理辦法第18條第1項  
原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限。



## 借名登記契約效力(有效性)

- 案例：非原住民A，向原住民B買受原住民保留地，並借具原住民身分C登記。則AB之買賣契及AC之借名登記契約有效與否？

無效說：最高法院100年第台上字第775號判決

有效說：最高法院102年度台上字第2189號判決



## 借名登記契約效力(有效性)

■最高法院100年度台上字第775號判決：

事實：郭福來等與王文曾(均非原住民)共同出資，向游阿和(原住民)買受原住民保留地，並借游阿和名義登記。

理由：系爭土地為原住民保留地，承受人以原住民為限，上開系爭土地買賣契約及借名契約均屬脫法行為，依法無效

## 借名登記契約效力(有效性)

➡ 最高法院102年度台上字第2189號判決：

事實：金中玉(非原住民)向張美英(原住民)買受原住民保留地，並借第三人陳玉女名義登記。

理由：按原住民保留地之買賣，承買人雖非原住民，惟如約定由承買人指定登記與任何具有原住民身分之第三人，或具體約定登記與具有原住民身分之特定第三人，即非民法第二百四十六條第一項以不能之給付為契約之標的，其契約自屬有效。



## 借名登記契約效力(有效性)

➡ 台灣高等法院101年度上字第382號判決：

理由：出售原住民保留地與無原住民身分者，如同時約定登記與買受人所指定具有原住民身分之人，此項約定，非為法律所不許，難謂係以不能之給付為標的，其契約為有效。金中玉與張美英達成買賣約定，張美英將系爭土地移轉登記與具有原住民身分之陳玉女，經證人即代書吳美玉證實，並有土地登記簿、土地異動索引、土地所有權移轉契約書可稽。且金中玉與張美英非通謀虛偽成立買賣契約時，已同時約定將系爭土地移轉登記與具有原住民身分之陳玉女，依上說明，難謂為脫法行為，該買賣契約有效。

## 借名登記契約效力(有效性)

出賣人游阿和 ———— 買受人郭福來等



出賣人張美英 ———— 買受人金中玉



陳玉女

## 借名登記契約效力(有效性)

■修正前土地法第30條：

私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。  
(第1項)

違反前項規定者，其所有權之移轉無效。(第2項)

## 借名登記契約效力(有效性)

➡修正前土地法第30條(無自耕能力不得取得農地)

早期法院：土地法第30條係就私有農地所有權移轉之物權行為所作之強制規定，債權行為(如買賣、互易、贈與等契約)，並不在限制之列，然除有民法第246條第1項但書，亦即約定待承買人自己有自耕能力時方為移轉，或約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之第三人或具體約定登記與有自耕能力之第三人，否則係以不能給付為契約標的，依民法第246條第1項本文為無效。(最高法院65年度第9次、73年度第5次決議、最高法院93年度台上字第919號判決)

## 借名登記契約效力(有效性)

■修正前土地法第30條(無自耕能力不得取得農地)

晚近法院(?)：兩造間所成立者，應僅係單純借名登記之無名契約，惟亦在規避修正前土地法第三十條第一項之規定，仍屬脫法行為，自無加以保護之必要，仍應認系爭六七五之二地號土地所有權應有部分二分之一之買賣契約為無效。(最高法院94年度台上字第907號判決)

※見解似有採折衷，無論如何，臺灣高等法院105年度重上更(二)字第111號仍採有效說看法。



## 法律適用與權利義務

- 借名登記契約，契約當事人間之權利義務，應先依雙方契約之內容而定；如契約未約定者，則依關於民法委任之相關規定處理。

## 法律適用與權利義務

### ■ 最高法院98年度台上字第76號判決

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，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。





## 法律適用與權利義務

- 由借名人自己管理、使用、處分。
- 出名人負出借名義之勞務
- 成立側重借名人與出名人之信任關係，性質與委任契約同視，適用或類推適用民法委任之規定。
- 借名人得終止借名登記契約並請求返還標的物及所有權移轉登記，出名人得請求償還費用，若有約定報酬亦得請求報酬。



## 借名登記契約之終止、請求返還與消滅時效

### 借名登記契約之終止

一、得隨時(以意思表示)終止(類推民法549I)

二、因當事人死亡而終止？(類推民法550)

(一)借名人死亡

(二)出名人死亡

→何時終止之法律上實益：返還請求權之消滅時效！

## 借名登記契約之終止、請求返還與消滅時效

### 借名登記契約之終止—隨時終止

臺灣高等法院100年度重上更(一)字第61號：

按借名登記，係以當事人間之信任關係為基礎，其性質與委任關係相似，依民法第549條第1項規定，當事人任何一方，均得隨時終止契約。被上訴人既以起訴狀繕本之送達，向上訴人為終止契約之意思表示，兩造間就系爭土地之借名登記契約，於．．．起訴狀繕本送達上訴人時，即告終止。

## 借名登記契約之終止、請求返還與消滅時效

### 借名登記契約之終止—當事人死亡

一、應注意當事人間有無契約繼續存續之約定(最高法院102年度台上字第1726號、臺灣高等法院102年度重上更(一)字第121號)

二、如無特別約定：

(一)當事人死亡，契約即終止(100台上600、102台上2399、103台上2405、103台上2522)

(二)區分出名人死亡，抑或借名人死亡，並認出名人死亡之情形，則認契約並無存續之必要(102台上1729)

## 借名登記契約之終止、請求返還與消滅時效

■何時終止，涉及「消滅時效」！

102年度台上字第1726號判決：

「借名登記須待終止借名登記契約後，始得請求出名人返還借名登記之財產，故依民法第128條前段規定，其返還請求權之消滅時效期間，應自借名登記契約終止時起算。」



## 借名登記契約之終止、請求返還與消滅時效



### 請求返還：

民法第541條第2項：「受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。」

民法第179條：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」



## 舉證責任

■ 舉證責任：由主張借名者舉證

103年度台上字第1637號判決

按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第二百七十七條前段規定之舉證行為責任。又原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要。



## 舉證責任

■ 舉證責任：由主張借名者舉證

有無契約約定

借名的原因、理由、動機

資力與出資(包括繳納利息)

權狀由誰保管

誰實際使用(含繳納房屋稅等稅捐)、收益，甚至處分(例如抵押借款，含取得對價)等等.....

於實際個案中，綜合判斷





## 舉證責任

■ 臺灣臺北地方法院104年度訴字第4877號判決  
原告主張：伊於民國96年5月14日與訴外人王慧嬪締結買賣契約，以新臺幣（下同）410萬元之價格向王慧嬪購買系爭房地，然伊為享有首次購屋之優惠，遂借用伊之子即被告名義登記為系爭房地名義上之所有權人，兩造間就系爭房地實際上存有借名登記之法律關係。





## 舉證責任

被告則以：系爭房地乃伊與母親即訴外人林瑞珍（已歿）於96年8月14日購買，伊為籌購屋價金，前與訴外人蔡楊速蘭借款50萬元，再由伊日後以工作所得委託原告轉交予蔡楊速蘭陸續清償，然原告從未協助還款，借款實際上均由伊兼差工作以清償借款，嗣於103年10月間，伊因考量利息差異而將剩餘貸款轉貸至大眾銀行，所得貸款450萬元則用以償付個人信用卡債務、原告先前所負汽車貸款債務及與蔡楊速蘭間另筆20萬借款，伊方為系爭房地之實際所有權人。



## 舉證責任

證據：

- 1、不動產買賣契約書、價款收付明細表，證明由原告出面與王慧嬪於95年5月14日簽訂買賣契約，約定以被告為登記名義人，並於同年月15日辦理移轉登記，買賣價金共分10萬元、40萬元、350萬元及10萬元共4期給付。
- 2、證人王慧嬪：當初係由原告出面與伊締約購買系爭房地，伊不記得何以移轉登記予被告名下。
- 3、被告提出系爭房地之所有權狀、地價稅繳納證明書、房屋稅繳納證明書、台灣電力公司繳費憑證影本。



## 舉證責任

4、被告提出大眾銀行存摺、土地銀行客戶歷史交易明細查詢，證明轉貸之事實。

5、稅務電子閘門財產所得調件明細表

(1)被告於97至103年間分別有收入44萬4,817元、43萬4,254元、50萬6,519元、55萬7,072元、52萬6,980元、52萬9,122元及52萬7,666元。

(2)原告自97至103年間之薪資所得分別為9萬7,513元、25萬5,000元、25萬7,100元、38萬5,020元、25萬5,400元、25萬2,250元及25萬9,300元。



## 舉證責任

法院判斷：

- 1、本件原告主張系爭房地係其出資購買，僅將該房地所有權借名登記在被告名下乙情，既為被告所否認，則原告自應就與被告間就系爭房地有借名登記契約存在乙節，負舉證之責。
- 2、不動產買賣契約書及證人王慧嬪之證詞，僅得證明系爭房地係由原告出面與王慧嬪洽談買賣事宜，尚難據此及推論原告方為實際購買人，抑或受被告委任出面與王慧嬪商談。



## 舉證責任

3、系爭房地之所有權狀係由被告保管，以系爭房地向土地銀行貸款所得之350萬元係先匯入被告之土地銀行帳戶再用以支付房屋價金，而日後繳付土地銀行之貸款亦均由被告土地銀行帳戶支出繳納，被告嗣於103年轉而向大眾銀行貸款得450萬元，並用部分款項清償先前向土地銀行貸款之債務餘額282萬餘元，且系爭房地之地價稅、房屋稅與電費均係由被告繳納，足認被告就系爭房地顯然有完全之管理、使用及處分之權利，核與一般借名登記契約中，實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此所生義務之情形不同。



## 舉證責任

4、原告復主張系爭房地之買賣價金與貸款均係由伊所支付，被告均無固定工作，亦無穩定收入，實際上並無資力購入系爭房地云云。惟查，系爭房地之貸款均係透過由被告之土地銀行與大眾銀行銀行帳戶按期繳納，已如上述。而且觀之稅務電子閘門財產所得調件明細表所載，被告顯然較原告有資力支付系爭房屋貸款，是原告主張系爭房屋貸款均係由其所支付，伊方為系爭房地之實際所有權人云云，亦難憑取。



## 借名登記之法律關係與案例解析

### (二)外部法律關係(涉及第三人時之關係)

1、出名人處分之效力

2、債權人聲請強制執行時，得否排除強制執行





## 出名人處分之效力

■ 最高法院106年度第3次民庭會議決議

借名人甲與出名人乙就特定不動產成立借名登記關係，乙未經甲同意，將該不動產所有權移轉登記予第三人丙，其處分行為效力如何？





## 出名人處分之效力

■最高法院106年度第3次民庭會議決議

甲說（有權處分說）：103台上1518

乙說（原則上有權處分，例外於第三人惡意時無權處分）：100台上2101

丙說（無權處分說）：104年台上2070

## 出名人處分之效力

■ 最高法院106年度第3次民庭會議決議

丙說（無權處分說）：

出名者違反借名登記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對借名者而言，即屬無權處分，除相對人為善意之第三人，應受善意受讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡意時，自當依民法第一百十八條無權處分之規定而定其效力，以兼顧借名者之利益。

## 出名人處分之效力

■ 最高法院106年度第3次民庭會議決議

乙說（原則有權處分，例外於第三人惡意時無權處分）：  
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。出名人在名義上為財產之所有人或其他權利人，且法律行為之相對人係依該名義從形式上認定權利之歸屬，故出名人就該登記為自己名義之財產為處分，縱其處分違反借名契約之約定，除相對人係惡意外，尚難認係無權處分，而成立不當得利。

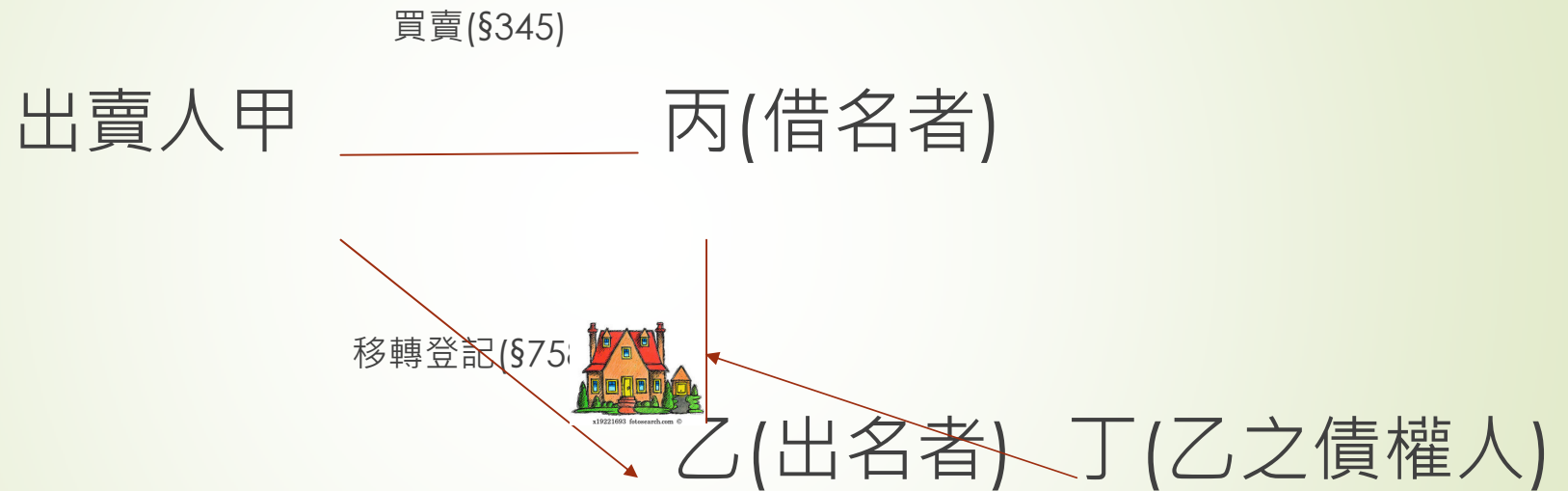
## 出名人處分之效力

■最高法院106年度第3次民庭會議決議

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，約定權利，通常固無管理、使用、收益、處分、移轉登記之效力，然此僅為出名人之出產處分。出名人既登記為借名人，自屬有權處分。出名人與借名人間之契約，其效力不及於第三人。

## 債權人聲請強制執行時，得否排除強制執行



Q：登記名義人乙的債權人聲請強制執行，實際所有權人丙，得否提起第三人異議之訴？

## 債權人聲請強制執行時，得否排除強制執行

### ■ 最高法院97年度台上字第637號判決

末按強制執行法第十五條規定之第三人異議之訴，所謂第三人（即該異議之訴之原告）就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言。若為執行標的之不動產係登記於執行債務人名下所有，縱令該第三人（原告）與執行債務人間有借名登記或信託登記之情形，亦僅得依借名登記或信託登記關係，享有請求執行債務人返還該不動產所有權之債權而已，系爭為執行標的之不動產所有權人既為執行債務人，原告即無足以排除強制執行之權利（參見本院六十八年台上字第三一九〇號判例意旨）。

# 債權人聲請強制執行時，得否排除強制執行

➡ 最高法院103年度台上字第2142號裁定

洪火文(借名人)

借名、移轉登記



法院成立調解(與確定判決有同一效力)

董淑卿同意返還，然尚未辦妥移轉登記

欠稅查封

董淑卿(出名人)

財政部北區國稅局



## 債權人聲請強制執行時，得否排除強制執行



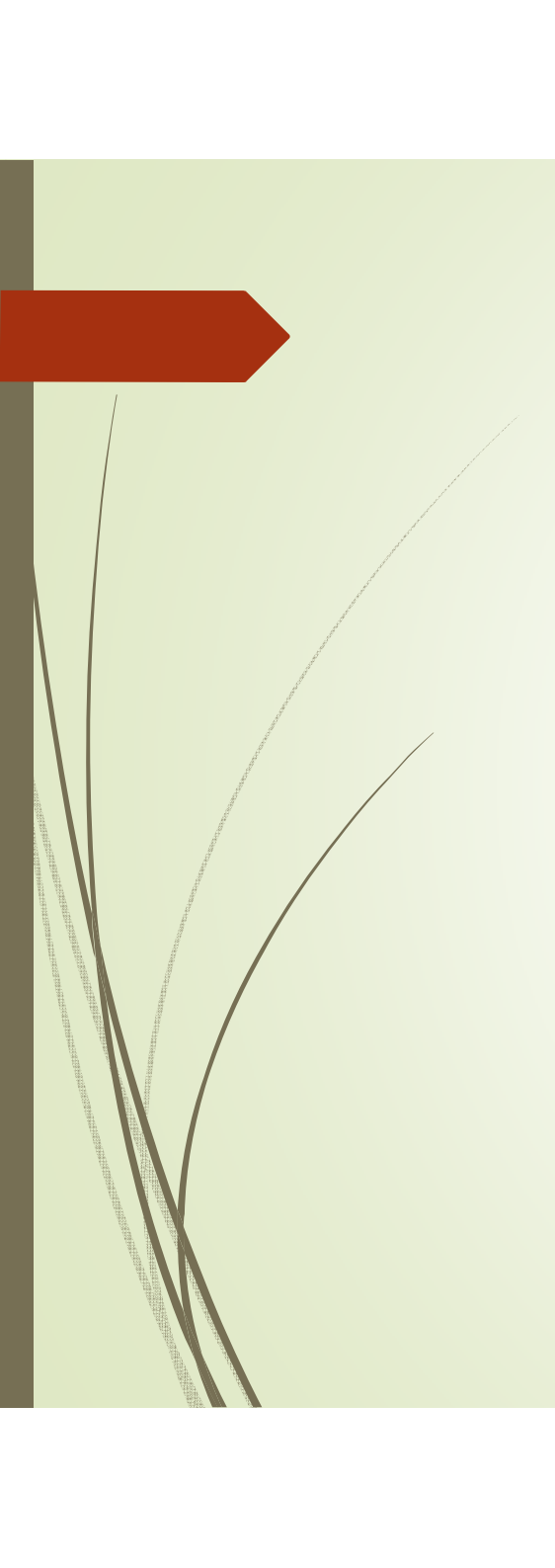
Q：實際所有權人丙的債權人聲請強制執行，乙得否提起債務人異議之訴？



## 債權人聲請強制執行時，得否排除強制執行

### ► 最高法院102年度台上字第1056號判決

登記借以有動義返所審合。於登記人未認死亡移不疑，尚無理由。借返尚取系亡轉動問。有理由。於登記人未認死亡移不疑，尚無理由。力轉債人審業動系自判棄，非。信移之名原成不非，之廢。公產人出。鄧爭人訴，予。之動名張利。鄧爭人訴，予。真實不借名權利。下將上議人敗求。絕對效力，由訴人訴否人上法令。絕登記為之訴上能三為。有有名其約議上於，第由違。登記借失契異於，則前件理決。之人並不登記人，人本揭判。為名登記名登三登人承起前原。所出名登記名登三登人承起前原。法在該有提業其繼之得遽指。土地，該有提業其繼之得遽指。土地，該有提業其繼之得遽指。依場人不動產無成為其不，及論。查之名該權產俊還有人未上。



# 借名登記之刑事責任與案例解析



## 借名登記之刑事責任與案例解析

- ➡ 借名登記是否觸犯公務員登載不實？
- ➡ 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？



## 借名登記與使公務員登載不實？

■ 刑法第214條(使公務員登載不實)：

明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

## 借名登記與使公務員登載不實？

■ 足以生損害於公眾或他人：

最高法院51年台上字第1111號判例

以有損害之虞為已足，有無實受損害，在所不問，  
且此所謂損害，亦不以經濟價值為限。



## 借名登記與使公務員登載不實？

➡ 足以生損害於公眾或他人：

借名登記到底產生什麼損害？

## 借名登記與使公務員登載不實？

■不成文要件：公務員無實質審查權限

最高法院73年台上字第1710號判例：

刑法第二百十四條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實。



## 借名登記與使公務員登載不實？

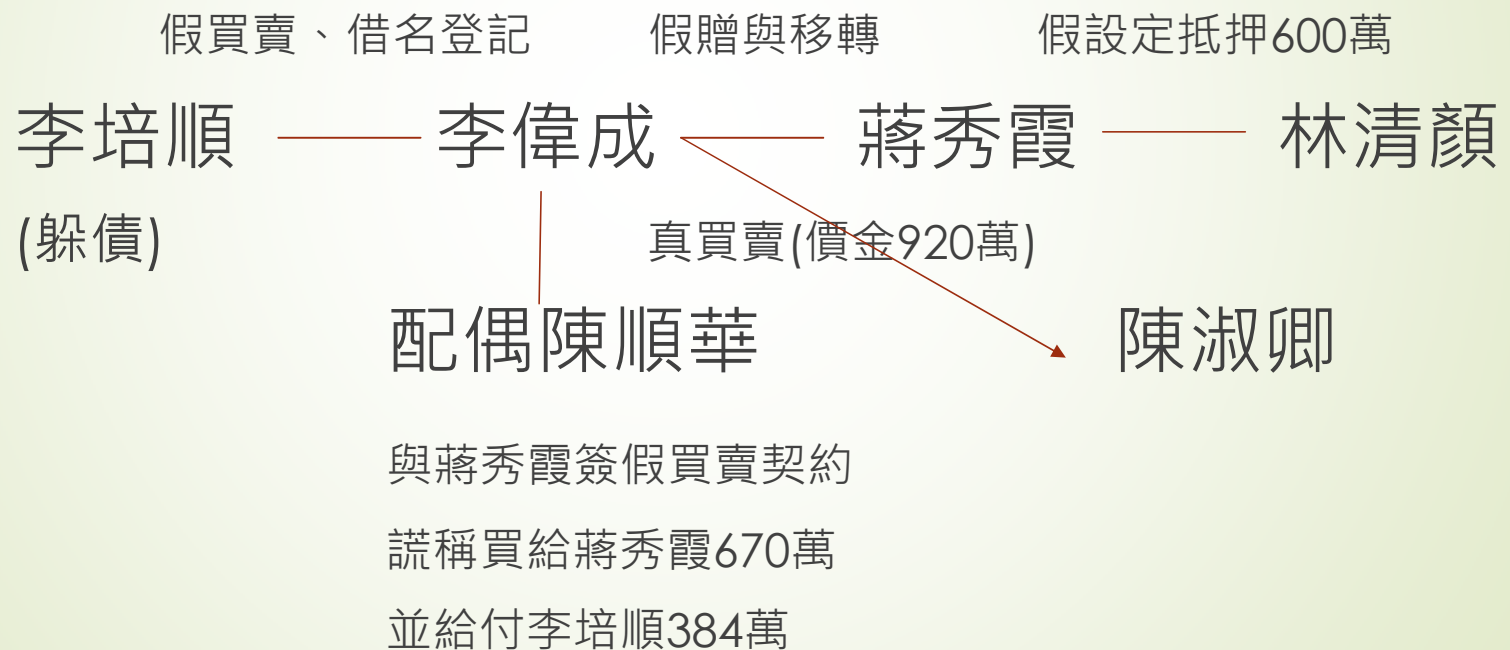
■ 不成文要件：公務員無實質審查權限

我國土地登記，係採形式審查？實質審查？



## 借名登記與使公務員登載不實？

■ 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：





## 借名登記與使公務員登載不實？

- 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：  
「足以生損害於主管機關對地政管理之正確性。」  
「地政機關人員於人民申請辦理土地相關登記事項（包括買賣、贈與之移轉登記、抵押權設定登記），乃依照申請人提出之書面辦理登記，並不進行實質審查。」



## 借名登記與使公務員登載不實？

- 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：  
「是核被告李偉成、李培順……所為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實文書罪；另……被告陳順華分別與被告蔣秀霞、林清顏就系爭房地為不實之贈與及抵押權設定登記等行為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實文書罪。」

## 借名登記與使公務員登載不實？

■ 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：

「李偉成與李培順為兄弟關係，緣李培順於民國95年3月間，因積欠銀行債務且負債累累，恐名下財產遭銀行查封拍賣，故與李偉成研商將其所有坐落在臺北縣三重市（現改制為新北市三重區，以下同）龍門路282號3樓之房屋及其坐落新北市○○區○○段000地號、面積637.95平方公尺、權利範圍4萬分之786之土地（下稱系爭房地）借名登記於李偉成名下，二人明知彼此間並無買賣之真意，仍就系爭房地簽訂買賣契約，上載雙方約定買賣總價款為新臺幣（下同）485萬元，復於95年4月6日，共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，由其等提供相關證件、印鑑與系爭房地之所有權狀交由不知情之代書業者李鴻志向臺北縣三重地政事務所（現改制為新北市三重地政事務所，以下同）申請辦理系爭房地之所有權移轉登記至李偉成名下，致使不知情之地政事務所承辦公務員為形式審查後，於翌日將前開不實事項登載於其職務上所掌管之公文書上，足以生損害於主管機關對地政管理之正確性。」

## 借名登記與使公務員登載不實？

### ■ 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：

「李偉成嗣於102年2月間，明知其係受李培順所託，僅係系爭房地之借名登記人，對於系爭房地並無管理、使用及處分等權利，未經李培順之同意或授權，不得擅自處分系爭房地，其配偶陳順華亦明知李培順方為系爭房地之實際所有權人，李偉成並無權決定出售，竟均因家庭經濟狀況不佳，意圖為其等不法之利益，共同基於背信之犯意聯絡，二人謀議由李偉成將系爭房地交付予陳順華出售，在未實際出售前，為使仍居住在系爭房地之李培順速搬離上址，陳順華竟與蔣秀霞、林清顏分別共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，蔣秀霞及林清顏雖不知李偉成與李培順之借名登記關係，然均明知並無受贈取得系爭房地所有權及設定抵押權之真意，仍由其等提供相關證件、印鑑與系爭房地之所有權狀交由不知情之代書業者王琪於102年2月7日，向新北市三重地政事務所申請將系爭房地以李偉成贈與蔣秀霞為由，辦理所有權移轉登記至蔣秀霞名下」

## 借名登記與使公務員登載不實？

➡ 臺灣高等法院104年度上易字第1373號判決：

假買賣、借名登記

貸款、設定抵押

侯殿祥 ————— 袁令祥 ————— 銀行  
(信用不佳) (信用正常)



## 借名登記與使公務員登載不實？

■ 臺灣高等法院104年度上易字第1373號判決：

「土地登記事項中，移轉原因為其中重要事項之一，涉及稅捐核課，並具有公信性。而地政機關辦理土地所有權移轉登記時，僅須審核形式上之要件是否具備即足，對於土地所有權移轉之原因實質上是否真正，並無審認之責，倘行為人明知所申辦之土地所有權移轉登記原因，實質上並非真正，仍以該不實之事項向地政機關申辦登記，使地政機關承辦之公務員登載於職務上所掌之相關公文書內，自與上開犯罪構成要件相當。……自足以生損害於地政機關對於土地、建物登記管理之正確性。」



## 借名登記之類型

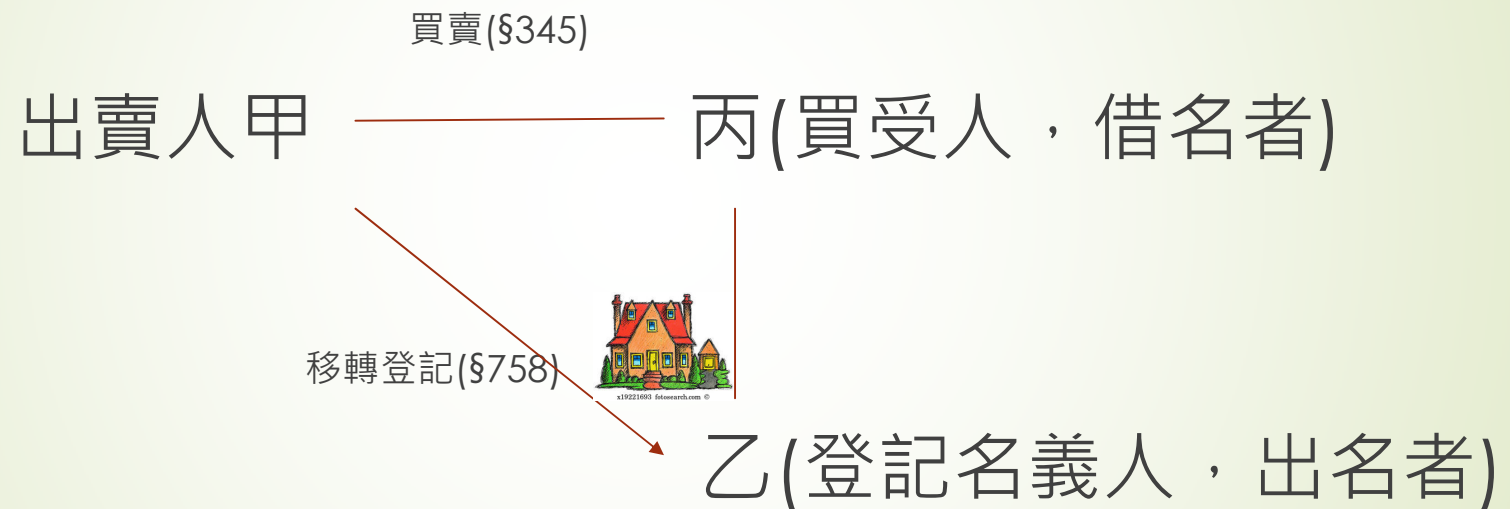


### 借名登記之類型：

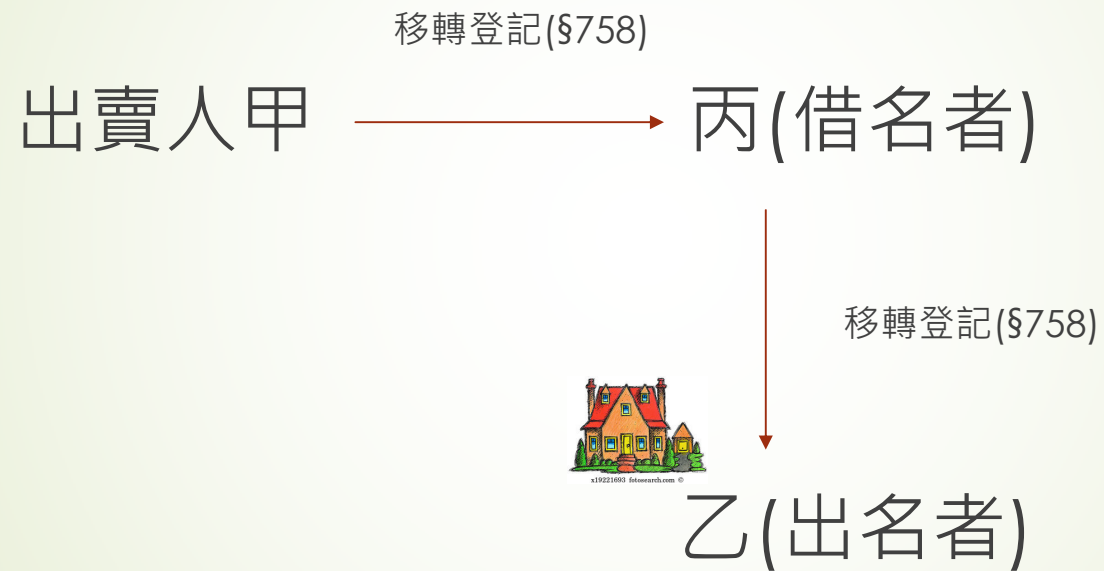
- 一、借名財產原屬第三人所有。
- 二、借名財產原屬借名人所有。



## 借名登記之類型—原屬第三人所有



## 借名登記之類型—原屬借名人所有





## 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？

### ■ 刑法第335條(侵占罪)：

意圖為自己或第三人不法之所有，而侵占自己持有他人之物者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。前項之未遂犯罰之。

### ■ 刑法第342條(背信罪)：

為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。



## 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？



### 刑法第335條(侵占罪)之要件

- 一、侵占(易持有為所有之行為)
- 二、自己持有他人之物
- 三、因委託關係而持有他人之物
- 四、意圖為自己或第三人不法所有
- 五、故意



## 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？



### 刑法第342條(背信罪)之要件

- 一、為他人處理事務
- 二、背信行為—違背其任務之行為
- 三、致生損害本人之財產或其他利益
- 四、意圖為自己或第三人不法之利益或意圖損害本人之利益
- 五、背信故意



出名人擅自處分是否構成侵占或背信？

➡ 刑法第342條(背信罪)之要件

出名人單純出借人頭有為他人處理事務？

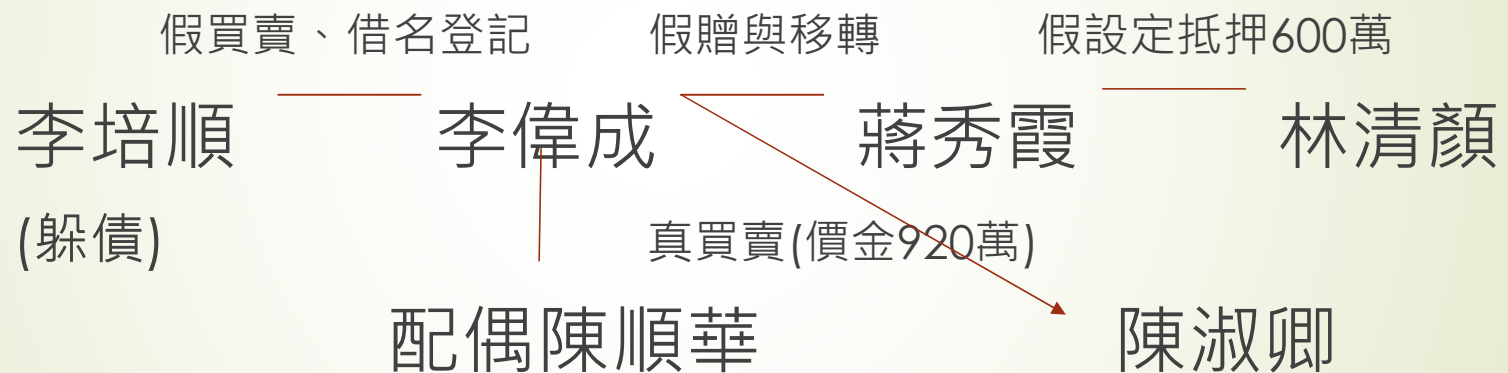
## 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？

■ 最高法院85年度台非字第36號判決：

被告行為時我國民法尚無關於信託行為之規定，亦無財產法上之權移轉與受託人，使信託行為成為權利人，以達當事人信託財產間有一宜謙自名下之侵佔罪。被告林謙黃記與間二條第一項之背信罪。被告行為時我國民法尚無關於信託行為之規定，亦無財產法上之權移轉與受託人，使信託行為成為權利人，以達當事人信託財產間有一宜謙自名下之侵佔罪。被告林謙黃記與間二條第一項之背信罪。

## 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？

■ 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：



與蔣秀霞簽假買賣契約

謊稱買給蔣秀霞670萬

並給付李培順384萬



## 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？

■ 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：

「辯以：……被告李偉成僅係以財產上之名義移轉受託人（即登記名義人），受託人即被告李偉成自始無積極管理處分之義務，屬消極信託，依現行信託法不成立信託關係，難認李偉成係受託處理事務之人云云。」

## 出名人擅自處分是否構成侵占或背信？

■ 臺灣高等法院104年度上易字第557號判決：

惟查……被告李培順、李偉成之間即成立性質上與委任相同之借名登記契約，被告李偉成既向被告李培順出借其名義，為被告李培順擔任系爭房地之登記名義人，即有義務忠實履行此一受託任務，不得違背被告李培順之意思擅自處分系爭房地……則被告李偉成、陳順華未經被告李培順之授權或同意，即將系爭房地由蔣淑霞名下過戶予黃淑卿之行為，已違背當初被告李培順基於借名契約以委任被告李偉成擔任系爭房地之登記名義人之契約意旨，而屬違背其任務之行為甚明。



# 聯絡方式

電子郵件：[yenpichih@gmail.com](mailto:yenpichih@gmail.com)

電話：0963221469

Line：yenpichih

