

不動產借名登記給子女之前的思考

文 / 洪連盛 家族及企業永續辦公室 主持會計師

所謂「借名登記」，係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。實務上常見父母把不動產登記在子女名下，但實際的使用權與其管理都還是父母，孩子只是當人頭。借名登記的原因有很多，可能是為了節稅、首購貸款、家族資產配置，甚至是購屋人有負債等等情況，萬一處理不好，容易衍生糾紛，甚至上演爭產訴訟。以下提醒借名登記之前，應該要思考的兩件事：

一、簽署「借名登記契約」以保障自身權益

依臺灣民法規定，土地及建物的騰本所有權人是誰，誰就有權出售不動產，借名登記最欠缺的舉證就是契約，往往都是借名者與出名者雙方口頭約定，一旦發生爭執，借名者便會主張是贈與，難以舉證。依司法院「最高法院 107 年度台上字第 629 號民事判決」，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任。因此，雙方最好簽署書面契約，證明彼此有借名登記的關係，保存各項證明文件（買賣契約、權狀、繳納地價稅 / 房屋稅單據等），以防未來發生紛爭時可以舉證。

二、申請「預告登記」鎖住不動產之所有權

預告登記係預為保全對於他人土地建物權利變更、附條件或期限之請求權，而向地政事務所申請限制登記名義人處分其土地建物權利之登記。簡言之，預告登記的功能就像是鎖住不動產的所有權，登記名義人若想要變更名下不動產，都必須經過請求權人同意，這樣一來，不僅可保障雙方的權益，也能避免不動產被變賣的風險。

值得一提的是，父母生前將不動產移轉到子女名下，如無法證明是借名關係，也很可能會被認定為贈與行為。

資誠家族及企業永續辦公室

協助臺灣家族及企業重新定義家族與企業的使命願景，成就家族及企業永續

臺灣家族企業的企業主在疫情及疫後時代所面臨的競爭、各種營運風險及家族永續傳承的挑戰比以往任何時候都更激烈，企業主需要全新的方法、全新的思維帶領家族邁向永續的航道，如何領導家族實現家族永續、企業永續，絕對是臺灣家族企業主最深切的期待。資誠家族及企業永續辦公室能提供臺灣企業主在家族及企業永續經營的一站式 Total Solutions 整體解決方案，從財務績效、創新與成長、風險與治理、人才與傳承、數位轉型、併購、策略聯盟及 ESG 等企業永續策略目標，及家族治理、財富永續、經營權保護與傳承及家族核心價值等家族永續策略目標，協助企業主成就永續家族與永續企業。

我們的團隊



林鈞堯

副所長

+886 2 27296666 ext.25230
kevin.lin@pwc.com



洪連盛

家族及企業永續辦公室
主持會計師

+886 2 27296666 ext.25008
sam.hung@pwc.com



林一帆

家族及企業永續辦公室
協同主持會計師

+886 2 27296666 ext.26226
yi-fan.lin@pwc.com



鄭策允

家族及企業永續辦公室
協同主持律師

+886 2 27296666 ext.25098
alvin.cheng@pwc.com

