

安永家族辦公室 傳承前瞻觀點

2024年9月11日



借名登記之稅務與法律的雙重風險

過去因為法規限制特定類別不動產的持有資格，例如：農地早期只開放自耕農購買，導致「借人頭」的狀況非常普遍。除了不動產以外，股票、汽車等財產也常是借名登記的標的，因財務規劃、預防未來債務風險等理由，或只為便宜行事而將合資購買的土地登記一人名下，使登記名義人非實際使用或收益之所有權人，即是所謂「借名登記」常見的情形。

有鑑於實務上在面對資產傳承安排上，常見欲傳承之資產因當年時空背景因素而有借名登記之安排，而傳承者可能是借名人也可能是出名人的情況，為使資產傳承得以順利進行，安永聯合會計師事務所/安永家族辦公室藉本篇的機會，帶讀者瞭解借名登記的稅務及法律關係，盼讀者提早自我審視自身或家族是否有借名登記之情況，並思考因應處理方式以避免潛在的風險。



林志翔
稅務服務部
營運長



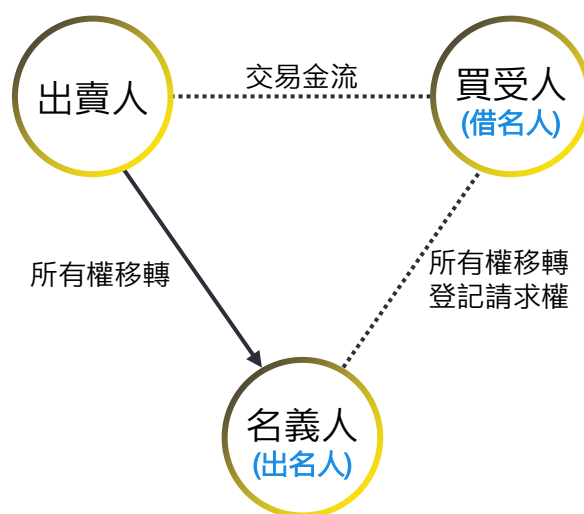
吳方永
安永家族辦公室
經理

借名登記之 稅務與法律的雙重風險

何謂借名登記？

所謂「借名登記」，即是將自己的財產「借」別人的「名」字來辦理登記，但實際上還是由自己進行管理、使用、處分之決定，是一種以雙方信任為基礎的契約關係。

當中，出借名字的人(也就是名義或產權上的所有人)稱為「出名人」，向他人借名字的人(也就是出資取得財產的實質所有人)則稱為「借名人」，此等關係使登記的名義人非實際使用或收益之所有權人之情形。



借名登記之效力

借名登記的基礎在於當事人同意並約定將借名人之財產所有權登記為出名人，縱使法律保障人民契約自由的原則，但借名登記行為仍不應違反法規、有背於公共秩序或善良風俗，也因此借名契約的法律效力仍需依據個案及法官來判定。

資格限制

借名(資格)購買農地、原住民保留地、國宅、軍眷宅等

▶ 若被判定為違反法律強制規定，則無效

隱匿財產

公司股東不想讓他人知道自己的持股，而把股票登記在信任的友人名下

▶ 若被判定為違反公序良俗，則無效

財務規劃

父親出資買房卻將房子登記在成年兒子名下，由兒子出租收取租金

▶ 脫法行為效力未定，稅局可依實質課稅原則核課贈與稅及所得稅

合資購買

兄弟合資買房給父母住，為程序簡便就將房子全部先登記在弟弟名下

▶ 視借名人舉證完整性判定

借名登記之 稅務與法律的雙重風險

實務案例解析

借名人將登記在出名人名下的財產出售給第三人，漏報所得遭國稅局補稅事件：

78年 購入系爭土地

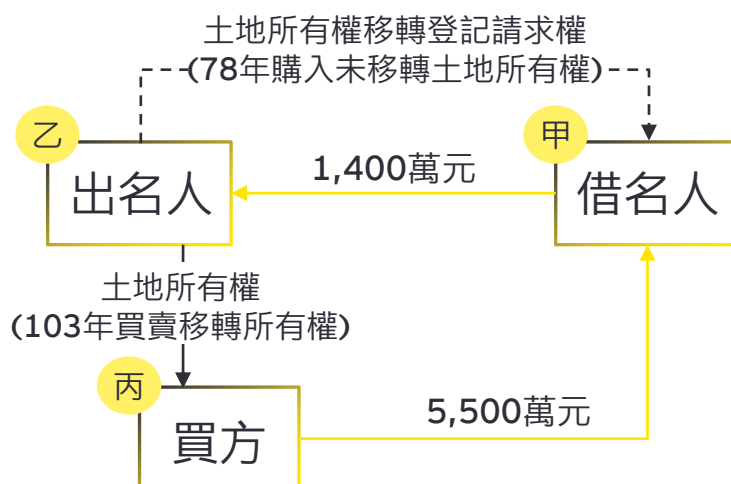
因限於當時農業發展條例之限制，甲(借名人)採用借名登記方式，以新臺幣(以下同)1,400萬元向乙(出賣人)購入系爭土地，然甲僅持有土地登記請求權，未辦理所有權移轉登記，故乙亦為出名人

102年 原告委託出售

甲(借名人)與乙(出名人)簽訂出售委託契約，委請乙以5,500萬元將系爭土地售予買方丙

103年 出售並移轉

乙(出名人)與買方丙簽訂不動產買賣契約書，並直接移轉所有權登記予買方丙



國稅局核定補稅額

- ▶ 原先核定甲103年度漏報其他所得約4,100萬元，即103年售價減除78年買入成本，應補稅約1,500萬元。
- ▶ 後復查予以扣除必要費用，重新核定103年度其他所得約3,900萬元。

◆ 財政部84年7月5日台財稅第841633008號函

納稅義務人購買農地，未辦理產權過戶，旋即出售予第三者，並直接由原地主變更所有權為第三者，其間該納稅義務人所獲之利益，核屬所得稅法第14條第1項第9類規定之其他所得，應依法課徵綜合所得稅。

借名登記之 稅務與法律的雙重風險



實務案例解析(續)

提起行政訴訟，主張所得稅法第4條第1項第16款：
「個人及營利事業**出售土地**，其交易之所得**免納所得稅**。」



原告
甲

法院觀點



法官

1. 應限於土地所有權人將其所有土地出售他人，其交易之所得，始得免納所得稅，若未取得土地所有權，所執僅是土地登記請求權，其出售所獲增益，自非屬出售土地之交易所得，尚無從依所得稅法第4條第1項第16款規定免納所得稅。
2. 又個人之其他所得，須將其收入額減除成本及必要費用後之餘額，合併計算個人之綜合所得總額，課徵綜合所得稅。

➡ 維持訴願決定，駁回原告之訴。

- ◆ 參考最高行政法院101年度4月份第2次庭長法官聯席會議之決議之說明
購買土地未辦竣所有權移轉登記，依民法第758條第1項規定「不動產物權，… …，非經登記，不生效力」，並未取得土地所有權，非土地所有權人，其再行出售該土地，使原出賣人直接移轉登記為新買受人所有，非屬土地所有權人出售土地，因此所獲增益，非屬所得稅法第4條第1項第16款所稱之「出售土地」之交易所得，自不得免納所得稅。

借名登記之 稅務與法律的雙重風險

借名登記潛在問題

若要證明借名契約有效，借名人需舉證當時的借名契約、資金流向、實際使用情形、借名登記的理由等，才比較有可能讓法官採信。

除由前述案例可知借名登記之潛在稅務風險外，有效的借名契約仍暗藏其他風險：

- 1 不動產返還登記須取得調解書或法院判決書才能辦理登記。
- 2 出名人本身債務風險問題，借名登記之財產可能會被強制執行。
- 3 出名人死亡遺產問題，財產將被計入出名人的遺產。
- 4 出名人拒絕返還，或擅自出售財產給第三人，借名契約的效力將不及於不知情的第三人，借名人縱使舉證成功也只能向出名人求償，無法取回原財產的所有權。

返還借名登記之不動產

當借名人與出名人皆同意依借名契約返還不動產，可能因為想省略地政機關登記須取得調解書或判決書之要求，改以贈與或買賣做為移轉原因，反而須需依法課徵贈與稅或所得稅，除此之外土地增值稅、契稅、印花稅等稅負亦無可免。倘若實質上並無作為登記原因之交易事實，恐觸犯使公務人員登載不實之罪。以下為常見三種借名登記不動產返還方式：

壹

雙方合意返還

借名人與出名人可攜帶房屋及土地權狀及借名契約書，向鄉、鎮、市、區公所調解委員會聲請調解。

貳

判決返還

借名人可訴請法院判決並繳納裁判費，持判決書及其判決確定證明也可辦理不動產登記。

叁

當事人已過世

於鄉鎮市調解送法院核備時常有被退件的可能，建議向法院聲請調解並繳納聲請費，且繼承人皆須親自到場調解。

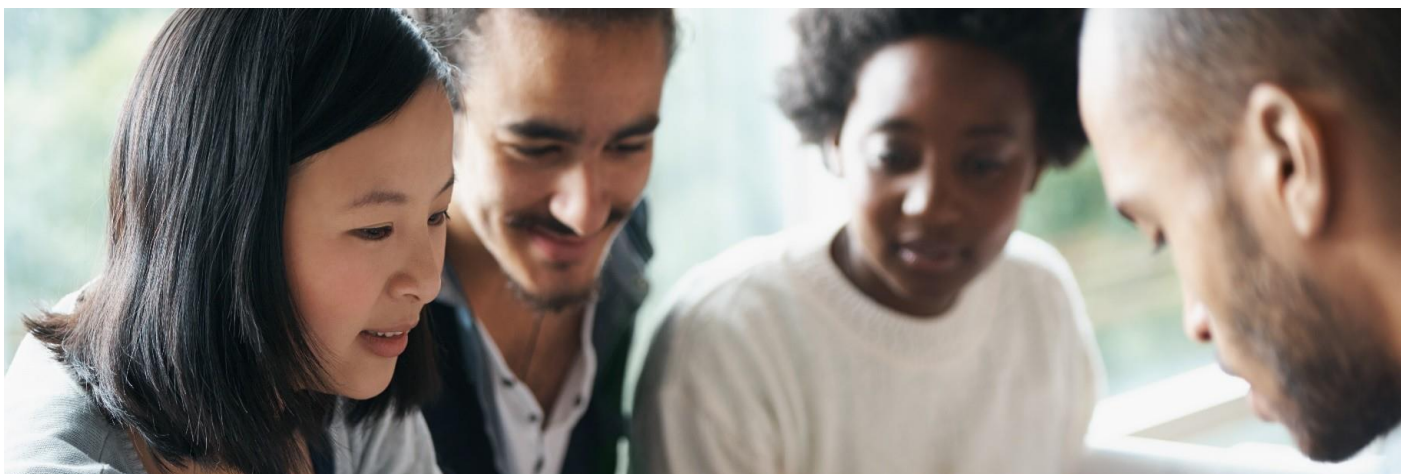
借名登記之 稅務與法律的雙重風險



安永家族辦公室見解

安永聯合會計師事務所稅務服務部營運長林志翔表示，借名登記雖仍為實務上常見的財產持有現象，然對於兩造借名登記關係之事實，常見借名人於請求返還時無法舉證利己事實之情況(例如：僅做過口頭約定)，以至於日後請求返還時發生爭議乃至法律訴訟。而借名登記狀態下，亦可能產生財產及權利歸屬不一致，而造成持有、處分甚至是繼承時之稅務風險。更特別提醒讀者們，千萬不要以投機心態利用借名登記來規避應承擔的義務或責任，以免面臨更多的稅務、法律風險。

安永家族辦公室專家團隊累積豐富的實務經驗，可以有效地協助家族透過信託或其他傳承工具達到更完善且全面的傳承規劃，並降低傳承風險以達家族企業或財富的永續與傳承。



安永家族辦公室諮詢專區

若您閱讀文章後有任何的疑問或需要更進一步的建議諮詢，誠摯歡迎您來信簡述您的需求。收到您的信件後，我們將以最快的速度與您聯絡預約時間。

安永家族辦公室期待您的來信!! familyoffice@tw.ey.com

- ▶ 林志翔稅務服務部營運長(Michael.Lin@tw.ey.com ; (02)2728-8876)
- ▶ 吳方永經理(Ives.Wu@tw.ey.com ; (02)2757-8888分機67223)



※ 本篇前瞻觀點部分內容擷取自最高行政法院110年度上字第829號裁定內容。

安永 | 建設更美好的商業世界

安永的宗旨是致力建設更美好的商業世界。我們以創造客戶、利害關係人及社會各界的永續性成長為目標，並協助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。

以數據及科技為核心技術，安永全球的優質團隊涵蓋150多個國家的業務，透過審計服務建立客戶的信任，支持企業成長、轉型並達到營運目標。

透過專業領域的服務 - 審計、諮詢、法律、稅務和策略與交易諮詢，安永的專業團隊提出更具啟發性的問題，為當前最迫切的挑戰，提出質疑，並推出嶄新的解決方案。

安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，加盟該全球組織的各成員機構都是獨立的法律實體，各成員機構可單獨簡稱為「安永」。Ernst & Young Global Limited 是註冊於英國的一家保證（責任）有限公司，不對外提供任何服務，不擁有其成員機構的任何股權或控制權，亦不作為任何成員機構的總部。請登錄ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用個人資料，以及個人資料法律保護下個人所擁有權利的描述。安永成員機構不從事當地法律禁止的法律業務。如欲進一步了解安永，請瀏覽 ey.com。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站 ey.com/zh_tw。

© 2024 安永聯合會計師事務所。
版權所有。

APAC No. 14008152
ED None

本材料是為提供一般信息的用途編製，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

ey.com/zh_tw



加入安永LINE@好友
掃描二維碼，獲取最新資訊。