借名登記五道防線檢查表

出資人與登記名義人不同時，先整理真實約定與證據，再評估適合的保全措施。這張表不能保證排除所有風險。

第一道 寫清楚約定

□ 確認借名人、出名人、房地標示、出資原因及雙方真實意思。

□ 寫明管理、出租、出售、抵押、返還及一方身故時的處理安排。

□ 已有爭議時保留原有資料，不補造或倒填不實文件。

第二道 保留金流

□ 整理頭期款、價金、貸款、稅費及其他付款憑證。

□ 將匯款紀錄與用途、雙方對話及履行情形一起核對；單筆匯款未必能證明借名。

第三道 保存管理紀錄

□ 保存修繕、出租、租金、稅費及貸款由誰處理的紀錄。

□ 妥善保管權狀和印鑑，不交付空白簽名文件；保管權狀不等於保證阻止異動。

第四道 查核身分與授權

□ 每次登記前核對申請事項、委託人身分、授權範圍與交付文件。

□ 評估由登記名義人申請地籍異動即時通；收到異常通知應立即查證。

第五道 評估預告登記

□ 請專業人員評估是否有可保全的請求權、申請條件及既有負擔。

□ 注意法定同意文件；預告登記並非萬無一失，對徵收、法院判決或強制執行的新登記有法定限制。

待確認事項：_____

參考資料

全國法規資料庫 土地法第 79 條之 1 / 我的 E 政府 地籍異動即時通申請 / 司法院 借名登記關係與處分

查核日期：2026 年 10 月 30 日。本文為一般教育資訊；實際適用規定、文件與期限請依個案向主管機關或專業人員確認。