

【裁判字號】85,台上,635

【裁判日期】850328

【裁判案由】所有權移轉登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第六三五號

上訴人 甲○○

被上訴人 乙○○○

右當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國八十四年五月八日台灣高等法院第二審更審判決（八十三年度上更(三)字第三九號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：伊與伊夫魯瑞澤於民國六十八年十一月間，與上訴人共同訂立借款契約書，向上訴人借得新台幣（下同）三百萬元，除約定四個月之期限屆滿後，應庫償還四百五十萬元外，並以伊所有坐落台北縣深坑鄉○○段土庫小段六二號等二十五筆土地（其中六二號土地，嗣後分割出六二—四九、六二—五三號，故成為二十七筆，下稱系爭土地）所有權移轉與上訴人以供擔保，如屆期未清償，系爭土地及其上未完成之房屋悉歸上訴人所有，被上訴人不得異議。嗣上訴人陸續出售系爭土地、房屋，所得之款已超過借款本息，信託的讓與擔保目的已完畢，伊自得終止信託關係，請求上訴人返還尚未出售之二筆土地等情。求為命上訴人將台北縣深坑鄉○○段土庫小段六二號、一二四—四號，面積分別為五三八、二五六平方公尺之所有權移轉登記與被上訴人之判決（其餘系爭二十五筆土地，或已減縮請求，或經判決被上訴人敗訴確定）。

上訴人則以：兩造所訂借款契約，係以借款充作買賣價金，為附買回條件之買賣契約，被上訴人未於約定之四個月期限內買回，上訴人已取得所有權，如何處分，被上訴人無權過問，就未處分之土地，被上訴人亦不得請求返還。況上訴人所出售之土地，尚不足清償被上訴人所欠借款等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：(一)查兩造所訂借款契約，僅就借款金額、利息、還款期限而為約定，無一涉及買賣或買回條件，亦無關於買賣價金及標的之約定；且其中第五條復規定利息按照銀行放款利率支付，果為買賣，豈有出賣人就所收價金須支付利息與買受人之理？契約第二、三、四條約定被上訴人將系爭土地所有權移轉登記與上訴人，如於四個月內，不能償還借款時，任由上訴人全權處理系爭土地及其上未完工之房屋，揆其真意，當係以被上訴人所有之系爭土地移轉登記為上訴人所有，作為被上訴人及魯瑞澤向上訴人借款之擔保。故兩造間為信託的讓與擔保關係，堪以認定。至被上訴人在與訴外人張郭照美間請求所有權移轉登記事件，所陳「……土地賣給甲○○，是一種抵押式的買賣」，並非自認本件契約為買賣契約；而魯瑞澤所寄發台北郵局第四十八支局第二〇三號存證信函，所謂以九百萬元收回系爭土

地等語，係引述被上訴人之意願，非表示願以九百萬元買回系爭土地，有該存證信函附卷可憑（見一審卷底證物袋）。上訴人以被上訴人與訴外人張郭照美間另案訴訟所為之陳述及摭取前開存證信函之片段，辯稱兩造間關係為附有買回條件之買賣契約尚非可取。(二)按信託的讓與擔保係以移轉擔保物所有權供債權之擔保，其性質與抵押權或質權類似，為保護債務人，免其因一時急迫而蒙受重大不利，故如當事人約定於債權已屆清償期，而未為清償時，其所有權歸債權人者，應類推適用民法第八百七十三條第二項、第八百九十三條第二項之規定，認其約定為無效。系爭借款契約第四條「借款期限屆滿，如甲方（被上訴人）不能……償還時，該……二十五筆土地……全部歸由乙方（上訴人）所有」之約定，依上開說明，應屬無效。惟兩造間之信託的讓與擔保契約並不因而無效，是借款人如未依約償還借款時，貸與人得處分信託物，就取得之價金抵償借款，於足供清償債務時，信託的讓與擔保目的即已完畢，借款人得終止信託關係，請求貸與人返還尚未處分之信託物。(三)被上訴人主張系爭借款金額為三百萬元，約定清償四百五十萬元，上訴人處分信託物所得價款已足供清償其借款及利息，並提出原判決附表（以下簡稱附表）一清償計算表、附表三系爭土地出售詳情表為證。上訴人對已出售土地二十五筆，僅餘系爭六二、一二四—四號二筆土地不爭執，惟辯稱均依公告現值出售，尚不足清償被上訴人所欠之款等語，提出買賣契約書、土地登記簿謄本、土地增值稅繳款書為證。經查：借款契約第一條載明「甲方（被上訴人及其夫魯瑞潭）向甲○○借款四百五十萬元整」，契約書上並載有「六十八年十一月十六日收到本借款新台幣五十萬元、六十八年十一月二十三日收到現金新台幣一百萬元、六十八年十二月十二日收到新台幣三百萬元正」等字樣，被上訴人及魯瑞潭分別簽名蓋章其上，是系爭借款之金額應為四百五十萬元。契約第五條約定「借款利息按照銀行放款利息支付」，被上訴人主張每月支付利息五萬元，四個月合計二十萬元，為上訴人所不爭；本金四百五十萬元，每月利息五萬元，相當於年利率百分之十三・三，核與六十九年間銀行之擔保放款利率年息十三・五相當。是附表一清償計算表編號1所載被上訴人已清償二十萬元之利息，堪信為真實。一般土地買賣，買賣雙方為節稅計，常以當期之公告現值作為買賣移轉契約書上所載之售價，申報核繳增值稅，故買賣移轉契約書所載之公告現值非真正之交易價格，為眾所週知之事實。上訴人自認出賣六二一一五、六二一一六號土地與訴外人黃秀花，得款八十八萬元；兩筆土地面積分別為一一七、一二八平方公尺，合計為二四五平方公尺，有土地登記簿謄本可稽，每平方公尺售價為三千五百九十一元八角，與其於七十年七月廿八日辦理移轉登記，申報之公告現值每平方公尺八百元，總價為十九萬六千元不符。又其自認出賣六二一一八號土地與張郭照美，得款三十六萬元；該筆土地面積一〇一平方公尺，每平方公尺售價為三千五百六十四元，與其於七十三年四月卅日辦理移轉登記，申報之公告現值每平方公尺一千元，總價為十萬零一千元亦不相符，有上訴人提出之準備書狀（見一審卷第七一頁），及土地增值稅繳納通知書收據影本可資比對（見原審更(三)卷第二八至三〇頁）。上訴人辯稱系爭土地均以公告現值交易與折抵債務，顯違常情，不足採信。上訴人出售第六二一一五、六二一一六號土地，自認得款八十八萬元，扣除增值稅十萬三千七百二十元，得款為七十七萬六千二百八十元；出售六二一一八號土地，自認得款三十六萬元，扣除土地增值稅五萬四千九百四十一元（

原判決誤載為五千四百九十四元），得款三十萬五千零五十九元，附表一編號2、3所列金額自屬真實。上訴人為抵償債務，分別於七十六年五月二十二日將六二—四九、六二—五三號兩筆土地面積三二一平方公尺，移轉登記為李芳所有；七十六年七月三日將六二—一〇、六二—一二、六二—二一、六二—二二、六二—二五、六二—二六、六二—三四號七筆土地，面積五五六平方公尺，以買賣為原因移轉登記與趙葉。據證人趙葉稱：「甲○○於六十八年起即向我先生借款一百多萬元，到了七十二年間連利息共計三百多萬元，因此以上開土地於七十二年間設定抵押，本來說好到七十二年十一月二十九日要還錢，結果未還，就過了幾筆土地給我」等語（見一審卷第一八五頁背面），足證上訴人因積欠趙葉之夫本息三百多萬元無法償還，先以上開土地設定抵押，嗣移轉登記與趙葉抵償債務，非僅抵償一部分債務。故其於原審改稱，七筆土地折價六十一萬元云云，核係偏頗上訴人之詞，不足採信。被上訴人主張本金三百萬元，依年利率百分之五計算，本利至少為三百五十四萬元（七十二年至七十六年七月），即其售價。依總面積五五六平方公尺計算，每平方公尺為六千三百六十六元九角。上訴人出售土地與李芳，係因上訴人向李芳之夫借款無法償還，李芳之夫死後，上訴人將該土地抵償借款，雖李芳證稱，不清楚當初其夫貸與上訴人之金額云云，然該土地與售給趙葉之土地相鄰，時間又相近（交易時間一為七十六年五月廿二日，一為七十六年七月三日），以每平方公尺相同之價格推算，上訴人售與李芳之土地價格為二百零四萬三千元，經核尚屬相當。出售與李芳、趙葉之土地，扣除土地增值稅後所得之價款分別為一百八十四萬七千五百九十七元及三百十八萬九千五百四十元（詳附表一編號4、5）。上訴人於七十七年七月六日出售一二五—三、一二五—四號土地，面積分別為一二〇、一一三平方公尺，合計為二三三平方公尺與郭瑋；七十七年十一月三日出售六二—一一、六二—二三號土地，面積分別為一〇三及八八平方公尺，合計為一九一平方公尺與林淑卿；七十七年十一月三十日出售六二—一九、一二五號土地兩筆，面積分別為一〇二及一九七平方公尺，合計為二九九平方公尺與林淑卿；七十八年八月十八日出售六二—二八、六二—二九、六二—三二、六二—三三、六二—四二、一二四—六、一二四—九號土地，面積依序為四四、七八、七八、六五、三五、二、二平方公尺，合計為三〇四平方公尺與林淑卿，均有土地登記簿謄本可稽。前開土地交易時間在七十七年、七十八年間，正值全省地價狂飆期間，地價應較七十六年間為高，如以七十六年間售與趙葉部分，每平方公尺六千三百六十六元九角之價格計算，售與郭瑋、林淑卿之土地，扣除土地增值稅後之得款依序為一百二十七萬零九百九十一點七元、九十七萬四千六百十九點九元、一百五十九萬五千零九十三點一元及一百五十五萬一千二百二十七點六元（詳附表一編號6、7、8、9）。按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，再次充原本，民法第三百二十三條前段定有明文。本件上訴人出售系爭土地價款，經扣除土地增值稅後實得之款，先充利息，再充原本尚有溢付，詳如附表一所載。則被上訴人信託之目的已達成，其終止信託關係，請求上訴人返還尚未出售之六二、一二四—四號土地，自屬有據。為其心證之所由得，並說明上訴人其餘之防禦方法，不予審酌之理由。因而將第一審所為被上訴人敗訴部分之判決除確定部分外廢棄，改判如其訴之聲明，經核於法並無違誤。上訴論旨，仍執陳詞，就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，指摘

原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 三 月 二 十 八 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 李 錦 豐

法官 楊 鼎 章

法官 蘇 茂 秋

法官 蘇 達 志

法官 顏 南 全

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 四 月 十 五 日