臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第28號

上　訴　人　鄭志宏
訴訟代理人　游登傑
被　上訴人　楊彥平
訴訟代理人　許正次律師
　　李韋辰律師
　　鄭道樞律師

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於臺灣花蓮地方法院108年度訴字第186號於民國109年3月31日所為第一審判決提起上訴，本院於民國109年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人於原審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張略以：

㈠坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○號土地及其上同段000建號建物（下稱系爭房地）原登記為被上訴人所有，被上訴人於民國100年間向上訴人借款新台幣（下同）50萬元（未約定清償日期及利息）並有意以系爭房地設定抵押權為該借款之擔保，但系爭房地前已設定四胎抵押權，交換價值偏低，故兩造約定將系爭房地移轉登記與上訴人，如被上訴人未清償債務，上訴人即得將系爭房地變賣取償；但如被上訴人將債務清償完畢，上訴人即應返還系爭房地，後系爭房地於100年11月30日以買賣為原因移轉登記上訴人名下。

㈡衡諸一般買賣契約關係之慣例，買方須繳納契稅、印花稅、登記規費、代書費等費用，然參諸代書張麗英之證詞，系爭房地於100年11月30日辦理移轉所有權登記所有費用皆由被上訴人繳納。且系爭房地移轉登記為上訴人所有後，其上原有之抵押權登記並未塗銷，並由被上訴人繼續清償對銀行之

貸款，並負擔部分之房屋稅及地價稅、火災及地震保險費，更由被上訴人繼續使用迄今，卻從未繳交租金給上訴人。以上種種，已足證明系爭房地成立信託讓與擔保關係之事實。上訴人原抗辯基於多年情誼，同意被上訴人無償使用系爭房也，嗣後答辯改稱因被上訴人同意以清償抵押債務之方式及負擔部分稅款，作為其使用系爭房屋之租金，因此上訴人從未向被上訴人收取租金，已見前後不一，且被上訴人繳納之抵押貸款，光是中國信託商業銀行部分自100年3月間就高達12167元，同年4月間12092元、同年5月間7907元，同年6月間16900元，若加上其他抵押債務（合作金庫、商志聯）部分，則每月可能已經高達3萬元以上，系爭房屋焉有如此之行情。

㈢嗣於107 年間，被上訴人已有能力清償對上訴人之債務，鑑於上訴人當年基於友誼貸與金錢，且未約定利息及限定清償期，被上訴人出於感謝之意，表示於50萬元借款外再加給15萬元之補貼，請上訴人將系爭房地於100 年11月30日之所有權移轉登記塗銷；上訴人雖不爭執被上訴人係基於擔保之目的將系爭房地移轉登記於上訴人名下，惟要求需給付200 萬元始願塗銷或移轉登記，被上訴人不得已將50萬元提存法院。又被上訴人否認上訴人所陳以系爭房地抵償327 萬元借款債務，上訴人雖提出被上訴人簽發之總額277萬本票3張，然其中2 張本票未載發票年月日，欠缺必要記載事項應為無效票，亦無法確認係何時借款。況且，本票為文義證券及無因證券，本票上權利之行使不以其原因關係存在為前提，尚難因上訴人執有被上訴人簽發之本票，即得證明其所主張被上訴人積欠277萬元之事實存在。被上訴人簽發上開本票3紙之原因，其中票據號碼000000（126萬元）、000000（136萬元）之本票，係兩造為了結算之前借款債務所簽發，實際上為同一筆借款債務。票據號碼000000（15萬元）為被上訴人向上訴人借款15萬元而簽發。何況上訴人歷來所稱借款債務金額（250萬元、277萬元或327萬元），甚或買賣抵償價金（2

50萬元、327萬元或160至190萬元），均有前後陳述不一情形，設兩造間有如此鉅額債務存在，上訴人怎可能對實際借款之金額如此含糊籠統，甚至還遺忘曾有3張本票存在。且系爭房地移轉登記後，上訴人未將本票交還被上訴人，顯見系爭房地之移轉登記，並非用以抵償借款債務。

㈣承上，系爭房地就上開移轉登記屬讓與擔保性質，被上訴人仍為實際所有權人，因清償完畢並以起訴狀繕本送達為終止信託擔保關係。為此，提起不真正預備合併之訴，先位之訴依民法第767條第1項前段請求塗銷回復登記，備位之訴依民法第179條規定請求移轉登記（原審判准如其備位之訴聲明）。後於本院變更依民法第767條第1項中段、第179條規定，聲明上訴人應將系爭房地於100年11月30日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，擇一請求法院為勝訴判決，並駁回本件上訴。

二、上訴人辯稱略以：

㈠兩造前為多年好友，被上訴人於100年間之前已多次向上訴人借款，未約定利息及清償日期，累計金額共200餘萬，嗣被上訴人於100年間要求借款50萬元，因先前欠款未清償而拒絕出借。經被上訴人提出再給付50萬元併同先前債務而移轉系爭房地為抵銷，上訴人考量被上訴人對外債務累累，已難期待被上訴人能清償欠款，擁有系爭房地總比完全沒有來得好，故上訴人始同意被上訴人以系爭房地抵債之提議。兩造係以「被上訴人將系爭房地過戶予上訴人，用以清償前所積欠之200多萬元債務，上訴人應再給付50萬元予被上訴人」為約定內容，等同於上訴人以250萬元價金取得系爭房地，此亦與系爭房地扣除抵押債務後所剩餘之價值相當（嗣於本院改稱：系爭房地已設定數筆抵押權經被上訴人告知約390萬元，縱將來抵押權人聲請拍賣系爭房地，依系爭房地之價值約略550至580萬元，於清償抵押債務後，應仍剩有餘額），性質上即為買賣，此即為系爭房地登記買賣之緣由。上訴人當時同意系爭房地用以抵銷被上訴人積欠之債務總金額

，並不包括前述抵押債務。另依兩造網際網路通聯紀錄內容，上訴人向被上訴人表示250 萬元之債務未償，被上訴人如欲買回，應提出250萬元或分期200萬元之價金，被上訴人對此未加以質疑或否認。上訴人既以250 萬元之代價取得系爭房地，兩造間即無存在任何債權債務關係，此可由上訴人未再向被上訴人要求清償債務之客觀事情可得證。

㈡上訴人前雖稱於系爭房地過戶予上訴人之前，被上訴人尚積欠約250 萬元債務且無留下本票或簽訂消費借貸契約等語，然上訴後翻找得被上訴人於100年間及之前簽訂之本票3張，面額各為126萬、136萬、15萬元，總計277 萬元，其中票據號碼000000（15萬元）之發票日100年3月15日，足證票據號碼在前之000000（126萬元）、000000（136萬元）本票發票日應在100年3月15日之前。復核系爭房地移轉登記日期100年11月30日，可知系爭房地過戶前，被上訴人已積欠277 萬元債務，若再加上被上訴人所主張積欠之50萬元債務，實則被上訴人前積欠上訴人之債務總金額達327 萬元，而因系爭房地過戶予上訴人作為抵債，故上訴人認雙方已無債權債務關係，而從未執該3張本票向被上訴人請求付款。

㈢被上訴人主張兩造間實際無買賣關係，內部隱藏基於信託讓與擔保而取得系爭房地所有權登記一情，應由被上訴人就此項抗辯負舉證責任，且依證人張麗英原審之證述，可證被上訴人並未向證人表達兩造間就系爭房地之移轉成立信託的讓與擔保之意思合致，倘若被上訴人係基於擔保或信託為原因而移轉系爭房地予上訴人，可直接將移轉原因登記為信託，或於系爭房地上設定抵押權予上訴人，即可保障被上訴人之權益，而非捨此不用，僅要求證人辦理過戶即可。系爭房地既經地政機關於謄本上將移轉登記原因載為買賣，即具有物權之對世效力，不容被上訴人就此無提出任何有關信託讓與擔保之契約、協議書等證據，空言否認兩造就系爭房地成立買賣關係之事實。

㈣另上訴人基於多年情誼而同意被上訴人無償繼續使用系爭房

地，被上訴人自行負擔系爭房地先前抵押債務、所生稅捐、水電等費用，亦屬合理（嗣後改稱：被上訴人因同意以清償抵押債務之方式及負擔部分稅款，作為其使用系爭房屋之租金，因此上訴人從未向被上訴人收取租金）。

㈤上訴人已繳納104至109年度房屋稅，及105至108年度地價稅，系爭房地之房屋稅及地價稅大都由上訴人所繳納，被上訴人僅以少數年度之繳納證明充作其作為系爭房地實際所有權人之佐證，實難令人信實。

㈥若法院認兩造間就系爭房地有讓與擔保關係存在，則被上訴人擔保積欠上訴人之債務金額應為327 萬元，因被上訴人於107年10月5日向法院提存50萬元供作清償，表示被上訴人願意清償債務且終止讓與擔保，被上訴人應給付327 萬元及自該提存日起至清償日止計算年息5%之遲延利息予上訴人後，上訴人始負將系爭房地移轉登記返還予被上訴人之義務。

㈦答辯聲明：原判決廢棄，被上訴人於原審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（參本院卷第372頁至第373頁，文字敘述略作調整）：

㈠系爭房地原登記為被上訴人所有，其上設定之抵押權及擔保之債額如下：

1.於97年5 月22日由訴外人中國信託商業銀行因讓與（受讓自花蓮區中小企銀）取得擔保債權總金額360萬元之最高限額抵押權，截至100年11月12日餘額為241萬7,140元。

2.於97年6月11日由訴外人商志聯設定債權總金額200萬元之普通抵押權。

3.於98年7 月24日由訴外人合作金庫商業銀行設定擔保債權總金額120萬元之最高限額抵押權，截至100年11月12日餘額為本金66萬200元及100年8月10日至11月12日利息。

㈡被上訴人曾簽發交付上訴人如本院卷第111頁面額合計277萬元之本票3張，上訴人現仍持有上開本票原本。

㈢被上訴人於系爭房地移轉前，曾向上訴人借貸50萬元。

㈣系爭房地於100 年11月30日以買賣為登記原因，移轉登記為

上訴人所有，但仍由被上訴人及其家人繼續使用收益迄今。，上訴人並曾繳納104至109年度房屋稅、105至108年度地價稅。

㈤系爭房地上原有之抵押權未塗銷，中國信託商業銀行部分由被上訴人負擔貸款，合作金庫商業銀行部分則藉由法院強制執行程序自被上訴人財產收取債權，截至109年9月底收回債額40萬206元。

㈥原審卷第23頁的通訊軟體對話紀錄截圖，為兩造間於107年10月2日的對話內容。

㈦被上訴人於107年10月5日向原審法院提存所對上訴人清償提存50萬元（原審法院107年度存字第171號），提存之原因事實記載略以：被上訴人於100 年間向上訴人借款50萬元，無利息及清償期之約定，被上訴人欲返還借款，因上訴人受領遲延，而清償提存該筆金額。

四、本案爭點：

㈠兩造間就系爭房地移轉登記之原因為買賣或信託讓與擔保？

㈡如為信託讓與擔保，被上訴人於清償提存50萬元後，得否請求系爭房地所有權返還移轉登記？

五、本院之判斷：

㈠系爭房地移轉登記原因為買賣或擔保讓與？

1.按不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力，民法第759條之1第1 項，明定「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利」，則否認登記權利人有此適法權利者，自應就此事實負其舉證責任。查系爭房地係於100 年11月12日以「買賣」為原因，同年月30日由被上訴人移轉登記為上訴人所有，此有系爭房地第一類登記謄本、地籍異動索引可稽（原審卷第49頁至第54頁、第84頁至第97頁）。被上訴人反於登記之客觀事實，主張移轉原因為擔保讓與，自應由其就此有利於己之事實為舉證。

2.經查：

⑴按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。民法第345條、第367條分別定有明文。據辦理系爭房地移轉登記之代書張麗英於原審證述：（土地登記申請書上有記載原因為買賣，請問兩造是否是因為買賣移轉登記？）我只是單純辦移轉登記手續，當時是被上訴人請我辦移轉登記，因為兩造沒有其他移轉原因，基於地政士的立場，登記原因一般就是用買賣為移轉原因。（兩造都沒有跟你說這是買賣？）沒有。（兩造有無跟你說要辦過戶的原因為何？）沒有。（勾選買賣的原因是你自己決定的嗎？）是。（既然你勾選買賣作為原因，是否知道買賣的價金為何？）土地是用公告現值去算，房屋是用課稅現值。（兩造找你做土地登記申請的時候，有無跟你提到金錢交付的事情？）沒有。（兩造有無跟你提到是因為欠債的關係才做移轉登記？）沒有。（登記實務上，如果當事人沒有申請書上列舉的原因，會如何處理？）一般就是會勾選買賣。（當時被上訴人有無跟你提過過戶的原因為信託或贈與？）沒有，被上訴人只說要過戶。（當初辦理系爭房屋過戶時，是否知道系爭不動產上有抵押權設定？當時有無提醒上訴人未按時繳款可能會被拍賣？）知道不動產上有抵押權。當時沒有提醒上訴人，因為兩造只是單純要過戶，也沒有簽買賣契約〈私契〉。（如果正常買賣，會提醒當事人是何意思？）一般正常買賣，買賣是按照買賣進度來付款，但本件沒有私契，只是過戶，上訴人應該自己知道。（若在正常買賣情形，若有設定抵押權，會如何處理？）會先確認抵押債權還剩多少，確認之後會從買賣價金中扣除該付給抵押權人的錢。（當時誰找你辦這件過戶？）被上訴人，被上訴人找

我的時候沒有特別說什麼，但我想他應該是經濟上有些困難，因為我有跟被上訴人聊過。（這件的代書費用誰付給你？）被上訴人。（這件的相關契稅、增值稅誰給付給你？）我忘記了，但我印象我好像都是找被上訴人。…（辦好買賣之後，使用情形你是否知道？）好像還是被上訴人還是他太太在開超商。…（先前所述買賣價金是依照買賣現值、課稅現值去記載，是否知道實際上有無給付買賣價金？）不知道。（…被上訴人叫你辦過戶，有無講其他事情或其他約定？）沒有，只有單純請我辦過戶等語（原審卷第111頁背面至第113頁）。可知系爭房地移轉當時並無簽立契約，證人受託辦理移轉過戶並不知悉移轉原因，純係證人依其執業習慣勾選「買賣」為原因，及系爭房地移轉登記時應繳納之稅捐均由被上訴人負擔，移轉登記後仍繼續由被上訴人或其妻開設商店使用。足證系爭房地移轉並非如登記之「買賣」原因，兩造間無簽立契約，約定價金給付及房地點交等情事。

⑵次按，信託的讓與擔保，在對外關係，受讓人就供擔保之物雖已取得完全之所有權，但在內部關係，對於讓與人，仍僅得以擔保權人之資格，在擔保之目的範圍內行使其權利。故依擔保權之內容而言，讓與人之占有供擔保之物，在受讓人方面，尚不得主張其為無權占有（最高法院103 年度台上字第1869號判決參照）。查系爭房地移轉登記後仍由被上訴人及其家人繼續使用收益迄今，除據證人張麗英證述（原審卷第112頁背面）外，並有被上訴人提出系爭房屋電費繳費憑證、被上訴人配偶在系爭房地經營商號之花蓮縣政府營利事業登記證、系爭房屋門口右側供第三人設置加水站之租賃契約書、GOOGLE圖片等為證（原審卷第34頁至第41頁背面），足證被上訴人對於系爭房地仍保有使用及收益之事實。如果系爭房地確已於100年11月30日由上訴人以買賣的方式

加以「買斷」的話，為何被上訴人之配偶仍可於賣斷後，在系爭房地經營商店，還將系爭房地部分角落出租予他人，並收取每月租金1,500元？為何上訴人負擔繳交系爭房地之稅捐（房屋稅、地價稅），卻甘願由被上訴人繼續使用？卻無法提出租賃或使用借貸契約書，以佐其情？為何上訴人不自行出租，享受租金收益？可見被上訴人係以買賣之外觀，藉由與上訴人訂立系爭買賣契約方式，使上訴人取得系爭房地所有權，然被上訴人並未移轉占有與上訴人，系爭買賣契約實係藉由移轉所有權而取得與擔保物權相同之擔保作用，屬於讓與擔保契約性質。

⑶上訴人雖以兩造間約定以系爭房地抵銷前債及新借款50萬元，但不包括前述抵押債務置辯。惟系爭房地移轉登記後，原有之抵押設定並未塗銷，按依民法第867 條「不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。」之規定，苟被上訴人未依約清償原有之抵押債務，債權人自可本於追及其物之效力，就系爭房地行使追償權利。依上訴人所述，被上訴人先前未曾清償過欠款，甚至還表示要再新借50萬元，則在被上訴人資力顯然欠佳，無法相信其有能力清償抵押債務之情形，上訴人豈會在未確知系爭房地真實價值及抵押債務之資訊，即自行推估系爭房地於扣除抵押債務後應有剩餘，而同意再借50萬元，將系爭房地被追償之風險繫乎被上訴人是否履行清償之不確定因素，而且還未簽立任何書據以擔保確認系爭房地抵償債額及後續如發生被追償情形之爭議解決方式，上訴人所述實與一般經驗相悖，難以採信。

⑷依兩造間於107年10月2日通訊軟體line之對話紀錄，上訴人稱：「跟我說65萬想要過戶『回去』，真的太少！我也有我的難處！回答你100 萬之後我們再看怎麼處理！你也說好！現在又請律師！寄信給我！只有承認50萬

元！」、「就如同剛剛我們討論的！差250多萬！200萬來處理，先拿100萬，然後房子辦過戶，『還給你』！之後差的100萬，看要去法院公證，或者是請律師證明！這樣可以嗎！」等語（原審卷第23頁），可證明兩造間曾經討論過被上訴人提出一定金額後，上訴人同意返還系爭房地，然雙方對於清償數額沒有共識，最後無疾而終，被上訴人方會以本件向法院提存所清償提存方式提起訴訟，顯見系爭房地係擔保上訴人之債權而為讓與，在被上訴人清償債務後，上訴人也同意返還移轉系爭房地。

3.衡諸不動產之買賣金額非低，事涉買賣雙方權益甚鉅，常有鉅細靡遺之契約條款，用以約定買賣標的物之範圍與現況、買賣價金之付款時程與方式、履約保證之運作機制、瑕疵擔保或損害賠償之權利行使、任一方違約不履行之處罰（處理）、相關稅費之負擔方式等細節。就系爭房地移轉登記事宜，證人張麗英證稱本件過戶沒有私契，上訴人亦未能提出買賣契約書以資佐憑，兩造就系爭房地未簽訂任何書面買賣契約以保障自身權益，已有可疑。此外，系爭房地於移轉登記前，已有由訴外人中國信託商業銀行等設定數個抵押權之負擔，系爭房地移轉登記予上訴人後，該等抵押權仍繼續存在，亦未變更貸款人（債務人分別為張梅芳、被上訴人）名義，且由被上訴人繼續使用收益等情，上訴人辯稱買賣一節，實與不動產交易常情逕相乖違。另參以上訴人對於系爭房地價金及抵償債務之數額究為若干，始終未能為確切之說明，似此情形，能否認兩造就系爭房地確已成立買賣合意，殊非無疑，要難遽信兩造間就系爭房地成立買賣契約。而參證人張麗英證稱本件過戶沒有其他移轉原因，一般就是用買賣，代書費、契稅及增值稅印象都找被上訴人支應；復系爭房地於移轉登記後，仍由被上訴人繼續使用收益迄今，且兩造間確有金錢債務等情，故系爭房地於100 年11月30日移轉登記予上訴人，

實際原因應為擔保被上訴人對上訴人之金錢債務，而屬信託讓與擔保，堪予認定。

㈡被上訴人於清償提存50萬元後，得否請求系爭房地所有權返還移轉登記？

1.按債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權者，為信託的讓與擔保，債務人如不依約清償債務，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償（最高法院70年台上字第104號判例、105年度台上字第1122號、85年度台上字第357 號判決意旨參照）。債務人在未清償其債務前，擔保信託之目的既尚未完成，自不得任意片面終止擔保信託契約，請求債權人返還擔保物（最高法院92年度台上字第238號判決意旨參照）。

2.被上訴人對於系爭房地移轉僅擔保債額50萬元，並不能證明：

⑴上訴人主張系爭房地移轉當時，兩造間至少有277 萬元債務，另有新借款50萬元，至少327 萬元乙節，業據其提出被上訴人所簽發之①票據號碼000000、面額126 萬元、②票據號碼000000、面額136 萬元、③票據號碼000000、面額15萬元之本票3張為證（本院卷第111頁）。被上訴人不否認系爭本票3張均為其所簽發，但以上開126萬元、136 萬元本票均欠缺「發票日」之必要記載事項而為無效票據，及126 萬元本票係兩造間為結算之前欠款所簽發，因上訴人認有短計金額，要求另行補開136萬元本票，實際上該2 張本票為同一筆債務，另上揭15萬本票則為被上訴人因向上訴人借款而簽發等語置辯（本院卷第282頁至第283頁、第371 頁）。按本票為要式證券、文義證券及無因證券，本票之作成，必依票據法第120條第1項所定法定方式為之。上揭126萬元、136萬元本票因欠缺發票年、月、日之必要記載事項，依票據法第11條第1 項前段規定為無效之票據，故難因

上訴人執有被上訴人簽發之本票，即得證明其所主張被上訴人積欠277萬元之事實存在，但被上訴人自承上揭126萬元、136萬元本票2紙為兩造間為結算欠款後簽發之同筆債務，及15萬元本票為另筆借款之事實，因上開具憑證性質之本票仍由上訴人持有中，按依民法第308條第1項：「債之全部消滅者，債務人得請求返還或塗銷負債之字據，其僅一部消滅或負債字據上載有債權人他項權利者，債務人得請求將消滅事由，記入字據」，及民法第325條第3項：「債權證書已返還者，推定其債之關係消滅。」等規定，債權人若未返還債權證書，債務人自應就債之關係消滅負舉證責任。尤以票據乃無因證券，票據執票人得不明示其原因所在而主張享有證券上之權利，其流通性較諸一般債權證書或負債字據更強，票據債務人於票據債權人受領給付後，應即要求債權人繳回，俾使票據關係消滅或得向前手再為追索（此即票據具有「繳回證券」之性質，票據法第74條、第124條、第144條參照），故票據債務人未要求票據債權人繳回票據者，自亦應就債權債務關係消滅之事實，負舉證責任。本件被上訴人就其自承累欠之126萬元或136萬元及再借15萬元債務已經清償之事實未為舉證，則其主張系爭房地讓與擔保之債權僅有100年間新借款之50萬元，應無可採。

⑵另觀諸兩造間於107年10月2日以通訊軟體line之對話紀錄，上訴人向被上訴人表示：「差我250 多萬，你來找我談」、「我也知道你有困難」、「就如同剛剛我們討論的！差250多萬！200萬來處理，先拿100 萬，然後房子辦過戶，還給你！之後差的100萬，看要去法院公證，或者是請律師證明！這樣可以嗎！」等語後，被上訴人均未予反駁，僅回復「見面說」、「我會再與你聯絡」。而由上訴人明白向被上訴人表示：「跟我說65萬想要過戶回去，真的太少！我也有我的難處！回答你100

萬，之後我們再看怎麼處理！你也說好！現在又請律師！寄信給我！只有承認50萬元！』等語，可知系爭房地移轉當時擔保之債額應不止於被上訴人主張之50萬元，尚存有爭議。

⑶何況，兩造間消費借貸金額並未約定利息，按依民法第203 條規定「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」，被上訴人自承100年間，向上訴人借得50萬元，並將系爭房地讓與擔保上開借貸債務（原審卷第4頁背面），則被上訴人於107年10月5 日向原審法院以107年度存字第171號清償提存之50萬元僅係部分之清償，系爭房地讓與擔保上訴人債權之目的尚未完成，被上訴人當無權利片面終止讓與擔保契約，請求返還擔保物。

3.綜上，被上訴人讓與系爭房地所有權所擔保債務既未全部消滅，擔保目的應未完成，無論依民法第767條第1項中段或第179條規定，均無法為其勝訴之判決。

六、從而，被上訴人主張其於100 年間向上訴人借款50萬元，未約定清償日及利息，暫時移轉系爭房地所有權予上訴人為擔保，業經被上訴人清償完結並終止信託擔保關係，請求上訴人移轉登記，為無理由。原審准其依民法第179 條規定請求並判命上訴人移轉系爭房地（另駁回其依民法第767條第1項前段規定請求塗銷移轉登記之訴），即有未合。上訴意旨以被上訴人欠款逾50萬元以上，系爭房地讓與擔保目的未達成，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450 條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　15　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　林鈺明

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。