

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1014號

原告

即反訴被告 粘智皓

訴訟代理人 趙惠如律師

被告

即反訴原告 王金郎

訴訟代理人 楊振裕律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付新臺幣92萬0,400元時，將坐落彰化縣○○鄉○○段000000地號土地（面積648平方公尺、權利範圍全部）所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。原告起訴時聲明第一項：被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000000地號土地（面積648平方公尺、權利範圍全部，下稱系爭土地）所有權移轉予原告（見卷第11頁）。嗣於訴訟繫屬中，變更聲明為：於原告給付被告新臺幣（下同）92萬400元後，被告應將系爭土地移轉登記與原告（見卷第247頁）。查原告變更前、後之聲明，均基於兩造於民國112年8月27日、同年月31日訂立之買賣契約（下稱系爭買賣契約），屬請求基礎事實同一，應予准許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如

01 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
02 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
03 有明文。查原告起訴請求被告應依系爭買賣契約履行移轉登
04 記義務，被告則辯稱系爭買賣契約無效，若非無效，其已依
05 民法第88、92條撤銷系爭買賣契約之意思表示，及依民法第
06 74條請求法院撤銷系爭買賣契約，核被告所提反訴與本訴之
07 訴訟標的及其防禦方法相牽連，與前揭規定相符，應予准
08 許。

09 貳、實體部分：

10 甲、本訴部分：

11 一、原告主張：伊於112年8月27日以每坪新臺幣（下同）2萬
12 元、總價392萬0,400元向被告購買系爭土地，伊當場交付訴
13 外人即伊父親丁○○所開立、面額為100萬元之支票2紙予被
14 告作為第一期款，兩造於同年月31日在戊○○地政事務所簽
15 訂書面之買賣契約，伊再交付由丁○○為發票人、面額為50
16 萬元之支票2紙與被告交付第二期款，被告已於同年月31日
17 提供辦理所有權移轉登記所需文件，伊僅餘92萬0,400元尾
18 款未給付。詎被告竟於同年9月5日以郵局存證信函向伊表示
19 誤認出賣對象而撤銷系爭買賣契約，並阻止訴外人戊○○地
20 政士辦理移轉登記，伊於同年月18日催告被告履約，被告仍
21 拒絕履約，爰依系爭買賣契約第1、3條、民法第348條第1項
22 提起本件訴訟等語，並聲明：被告應於原告給付92萬0,400
23 元時，將系爭土地移轉登記予原告。

24 二、被告則以：伊已82歲，患有疑似○○症，腦血管疾病及聽力
25 受損等病症，於112年8月31日簽定書面買賣契約時，復無其
26 他家人陪同，係於無意識或精神錯亂時簽訂系爭買賣契約，
27 伊之意思表示應為無效，系爭買賣契約尚未成立，原告請求
28 履行契約應無理由。縱使系爭買賣契約有效，然原告當時偕
29 同訴外人即伊堂弟媳甲○○○共同與伊協商系爭買賣契約，
30 原告並誣稱係甲○○○之兒子○○○欲購買系爭土地，伊誤
31 認買受人為親戚○○○，始以低於市價之價格出售，伊受原

告詐欺訂立系爭買賣契約，且就交易相對人之資格錯誤致影響交易價格，伊之意思表示內容有錯誤，已於112年9月5日以存證信函撤銷系爭契約之出賣人意思表示，兩造間不成立買賣契約，原告請求履約應無理由。並聲明：原告之訴駁回。

乙、反訴部分：

一、反訴原告主張：系爭契約有上開事由，業經伊於112年9月5日以存證信函向原告表示撤銷意思表示，故系爭契約之買賣關係應不存在。又伊已高齡並罹病，判斷事理能力較為不足，復無出售高額不動產之經驗，反訴被告趁伊處於急迫、輕率、無經驗之情況下，使伊簽署系爭每坪低於市價至少1.6萬元至2萬元之買賣契約顯失公平，請求依民法第74條規定，撤銷系爭買賣契約等語。並聲明：(一)先位部分：確認反訴原告與反訴被告於112年8月27、31日訂立之系爭買賣契約之買賣關係不存在。(二)備位部分：反訴原告於112年8月27、31日對反訴被告所為出賣系爭土地之意思表示，應予撤銷。

二、反訴被告則以：反訴原告於112年8月27日、同年月31日協商系爭買賣契約時，精神狀態良好，並非無意識或精神錯亂之人，反訴原告主張系爭買賣契約無效，應無理由。又反訴原告為○○○之堂伯父，不可能將伊誤認為○○○，系爭買賣契約復未就承買人之身分、資格有何約定，反訴原告並無意思表示錯誤之情形；且協商系爭買賣契約時，伊並無誑騙反訴原告係○○○欲購買土地，當時反訴原告之弟弟、女兒等親近親屬亦有在場協助，並無反訴原告主張受詐欺之情形。再反訴原告訂立系爭買賣契約時並無急迫、輕率、無經驗之情形，且買賣價金依交易當事人關係、條件、意願等主客觀因素影響，並無公定價額，而系爭土地僅臨鄉間小路，周圍實價登錄亦有單坪1.3萬元之行情，反訴原告請求依民法第74條撤銷，應無理由等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

丙、本院判斷：

一、本訴部分得心證之理由：

01 (一)兩造與訴外人即被告即反訴原告（下稱被告）之弟弟丙○
02 ○、女兒乙○○、被告之堂弟媳甲○○○（亦為原告配偶之
03 外婆）、原告即反訴被告（下稱原告）之父親丁○○等人，
04 於112年8月27日在被告之住處洽談系爭土地買賣事宜，被告
05 收取發票人為丁○○所簽發之200萬元本票作為系爭土地第
06 一期價款；兩造並於同年月31日在訴外人戊○○地政事務所
07 簽訂系爭買賣契約，被告交付移轉土地所需文件與地政士，
08 並收受原告給付之100萬元支票為第二期款等節，為兩造所
09 不爭，並有系爭買賣契約、定金簽收單、支票影本在卷為憑
10 （見卷第15至19頁），堪以採信。

11 (二)被告並未證明簽訂系爭契約時處於無意識或精神錯亂：

12 1. 按未滿7歲之未成年人及受監護宣告之人，無行為能力。無
13 行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意
14 思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同，此觀民法第
15 13條第1項、第15條、第75條規定自明。上開規定旨在兼顧
16 表意人權益及交易安全，成年人如未受監護宣告，除有心神
17 喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形外，
18 所為之法律行為尚非無效。又所謂無意識，係指全然欠缺意
19 思能力而不能為有效的意思表示而言。準此，表意人行為時
20 如非全然欠缺意思能力，縱不具正常之意思能力，亦難謂其
21 意思表示係在無意識中所為（最高法院107年度台上字第179
22 0號判決意旨參照）。

23 2. 查證人丙○○於本院審理時證稱：被告於112年8月27日講買
24 土地的事情時，伊有在場，精神狀況還算正常，當天在被告
25 家協商1、2個小時等語（見卷第149、150、152頁）；證人
26 乙○○證稱：伊父親即被告於112年8月27日打電話給伊，要
27 伊到被告家說要談買賣土地的事，伊到家時，證人丙○○、
28 甲○○○與原告、原告的父母都在，伊父親有老花、重聽，
29 記憶力沒有很好，對事情大部分都瞭解，有時候會健忘，感
30 覺父親聽得懂話，但時間久了會忘記，被告一個人在深坑居
31 住，伊住在附近，基本上被告可以自己維持日常生活，只是

01 行動比較緩慢等語（見卷第156、158、159頁），堪信被告
02 雖患有重聽，但精神狀態正常，亦明瞭事理，其於112年8月
03 27日協商系爭買賣契約時，難認有何精神錯亂之情形。又兩
04 造於同年月31日簽署系爭契約當日，被告先至彰化○○○○
05 ○○○○申請印鑑證明，其向戶政人員陳明申請目的為不動
06 產登記，經戶政人員核對後，核發印鑑證明2份等節，有彰
07 化○○○○○○○○○112年10月26日函及檢送之印鑑證明申
08 請為憑（見卷第119、121頁），堪信被告於簽訂系爭契約當
09 日，已自行向戶政事務所申請出售系爭土地所需之印鑑證
10 明，應有識別其法律行為之意思能力。又證人戊○○證稱：
11 簽訂系爭契約時，被告精神狀況蠻正常的，沒有發現有什麼
12 異常，有點重聽，但當天有講到如何點交不動產、如何付
13 款，溝通沒有障礙，最後簽署洗錢防制法的聲明時，被告可
14 以背寫自己的身分證字號，契約書上的簽名欄也是被告自己
15 簽的等語（見卷第168、169頁），堪信被告簽署系爭契約
16 時，亦非處於喪失意思能力之情形。

17 3. 被告雖提出台北市立萬芳醫院之診斷證明，主張其患有疑似
18 ○○症等語。查被告係於簽訂系爭契約後之112年10月2日始
19 至臺北市立萬芳醫院就診，依據病歷記載，被告接受生理心
20 理功能檢查，報告呈現MMSE：23分（正常人30分）、CDR：
21 0.5分（正常人0分），即輕度認知缺損（疑似○○症），病
22 人自述有頭暈症狀等節，有臺北市立萬芳醫院112年11月17
23 日萬院醫病字第1120010066號函在卷可參（見卷第135
24 頁）。審酌MMSE分數亦受教育程度而有差異，以及CDR分數
25 為0.5分者，其記憶力、定向感、解決問題能力、社區活動
26 能力僅係稍有困難或障礙，此有臨床○○評估量表之分期、
27 簡易心智量表簡介可參（見卷第181、213頁），則被告雖患
28 有疑似○○症，難認已達喪失意思能力之程度，被告抗辯訂
29 約時為無意識或精神錯亂等節，應無可採。

30 (三)被告依民法第88條第2項撤銷出賣之意思表示，應無理由：

31 1. 按民法第88條第1項規定，意思表示之內容有錯誤，或表意

人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。所稱表意人若知其事情即不為意思表示，係指表意人對其「表示行為」欠缺認識，即表意人在客觀上雖曾為表示行為，使一般人得依其行為了解為某種意思，但表意人主觀上並無該效果意思，且不知其所為行為，已構成某種意思表示之「表示行為」錯誤而言。至於同條第2項謂當事人資格之錯誤，係指對於相對人之年齡、性別、學經歷、職業、專長、才能、資格等有所誤認之動機錯誤而言。所謂交易上認為重要者，應先確認當事人資格或物之性質是否因當事人合意或為契約內容，而具交易重要性。如未納入契約內容，則交易重要性應就各該法律行為的典型交易目的加以認定，並依社會一般觀念決之。而動機錯誤者，乃意思表示緣由之錯誤，即表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確。動機存在於內部，非他人所得窺知，自不許表意人主張撤銷，而害及交易安全。

2. 查證人甲○○○證稱：被告與丙○○於112年農曆6月27日他們父親做忌日時有回系爭土地上的公廳祭拜，當時發現公廳有白蟻蛀食有修繕必要，伊請人估價修繕費約17萬元，被告有同意修繕，但丙○○認為被告與丙○○都沒有兒子，早晚要去菜堂，而且伊目前居住的建物有部分占用到系爭土地，伊才想向被告把土地買下來，伊有跟伊外孫女、外孫女婿即原告說這件事，希望原告來買，伊沒有跟自己的兒子說，因為他們錢不夠，112年8月27日當天伊有向被告、丙○○、乙○○介紹原告是伊的外孫女婿以及原告的父親是伊親家，從頭到尾伊都沒有說是○○○要買，○○○也沒有要買系爭土地等語（見卷第142至148頁）；證人丙○○證稱：在112年農曆6月27日伊與被告之父親忌日時，伊與被告有回福興鄉系爭土地及其上建物，該建物為伊們公廳與祖先牌位，因為公廳樑柱蛀食，要更換為鐵皮，證人甲○○○有找原告的父親丁○○找師傅來估價，後來甲○○○有向被告提議要買系

01 爭土地以利用公廳，當時有講說1坪要用2萬元買，後來於11
02 2年8月27日，原告的父親丁○○開車載原告、甲○○○、原
03 告的母親到臺北與被告協商購買土地的事，當時是甲○○○
04 說要買，有說以後甲○○○的兒子○○○要回來住，但○○
05 ○沒有出面協商，乙○○有想說要打電話問問看買賣價金，
06 但沒有問出結果，後來原告的父親丁○○簽發支票支付定金
07 並寫簽收單等語（見卷第150至154頁）；證人乙○○證稱：
08 112年8月27日當時，甲○○○說要向被告買地，被告沒有馬
09 上答應，甲○○○就說○○○退休後要去住，甲○○○看被
10 告沒有反應，就去被告身旁講說「好啦好啦答應，400萬元
11 賣」，伊有想說要打電話問表哥價金如何，但後來沒有問，
12 被告心軟就同意，丁○○當場開支票支付定金及寫簽收單，
13 被告小學畢業、識字，如果簽契約當天有戴老花眼鏡，應該
14 看得懂是原告要買地不是○○○等語（見卷第156至158
15 頁）。又112年8月27日之買賣定金200萬元，係由原告之父
16 親丁○○當場簽發支票給付與被告一事，為證人丙○○、乙
17 ○○證述明確（見卷第152、156頁）。堪信系爭買賣契約係
18 因證人甲○○○居住之建物部分占用系爭土地，有購買土地
19 之需求，而被告方面則無男性子嗣承繼祭祀，日後無需使用
20 公廳以及系爭土地；甲○○○遂請原告即甲○○○之外孫女
21 婿向被告購買土地，並偕同原告、原告之父母前往被告住
22 處，與被告、被告之弟弟丙○○、被告之女兒乙○○洽談土
23 地買賣事宜；當時甲○○○之子○○○不在場，反而係原告
24 之父母在場協助原告協商本件買賣，雙方協商時間長達2小
25 時，期間被告及乙○○亦有機會詢問土地市價，談妥後由原
26 告之父親當場簽發支票給付定金。則依上開買賣過程，○○
27 ○從未出面協商買賣，亦無支付定金，而係原告與原告之父
28 母當面與被告協商系爭買賣條件，並由原告之父親丁○○給
29 付定金，可信系爭土地係原告具購買意願及購買能力，被告
30 抗辯主觀上誤認買受土地之人應為○○○一事，實乏證據證
31 明，難以採信。

01 3. 又證人戊○○證稱：112年8月31日丁○○帶兩造跟甲○○○
02 到伊事務所，系爭買賣書面契約是伊打的，當時被告有攜帶
03 權狀、身分證正本、印鑑證明過來，被告的精神狀態正常，
04 有講到如何點交系爭土地、如何付款，契約裡的特約事項是
05 他們當場討論記載的，主要是丁○○與被告討論，伊做3份
06 契約，打好伊有朗讀一次，兩造各持一份契約核對，兩造確
07 認後才簽名，本件承買人是原告伊有唸出來，當天都沒有講
08 到○○○，是後來被告寄的存證信函伊才知道有這個人，因
09 為原告是甲○○○的孫女婿、被告是甲○○○的阿兄，所以
10 契約記載是親友間交易，整個簽約時間約將近1小時等語
11 （見卷第167至172頁）。益徵同年月31日證人戊○○已當場
12 宣讀契約內容，確認被告出售意思及出售對象後，始補訂系
13 爭書面契約，被告抗辯主觀上誤認買受土地之人應為○○○
14 一事，難以採信。至被告抗辯伊誤認買受人為伊親屬○○
15 ○，始同意以低於市價之行情出售系爭土地等語，惟原告乃
16 甲○○○之孫女婿，與甲○○○亦具親屬關係，此為被告所
17 明知，參諸兩造簽訂之書面契約已載明「本件買賣係親友間
18 之特殊交易」等語（見卷第16頁），足信被告於締約時已考
19 量買受人與甲○○○間之身分關係始以本件價金出售，被告
20 縱認應由甲○○○之子○○○出面締約，應僅為其主觀想法
21 或締結系爭買賣契約之動機，難認屬於意思表示錯誤，被告
22 上開所辯，應無可採。

23 (四)被告依民法第92條規定撤銷意思表示，應無理由：

24 1. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
25 表示，為民法第92條第1項所明定。所稱詐欺行為，係指對
26 於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表
27 示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而
28 言。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該
29 事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高
30 法院100年度台上字第858號裁判要旨參照）。

31 2. 被告辯稱受甲○○○誑騙欲購買系爭土地者為○○○，原告

亦知悉此事，被告係受詐欺締結系爭買賣契約等語。查被告雖舉證人丙○○、乙○○證稱：112年8月27日當天，甲○○有說是○○○要買土地，說以後○○○退休要回去住等語（見卷第151、153、157頁），證人丙○○復證稱：112年8月27日時，甲○○有強調系爭土地上的建物伊們可以繼續住，如果是原告要買，伊們不會同意，因為祖先牌位還在那裡等語（見卷第153頁）。然證人甲○○證稱：伊沒有向被告表示系爭土地係○○○浩要買，當時伊係向被告介紹原告是伊外孫女婿，是「阿嫲」的女婿，希望被告把土地賣給伊們等語（見卷第142至144頁），以及被告於本院審理時陳稱：公廳已經損壞，祖先牌位已經遷到大村，因為伊沒有兒子，伊們兩兄弟都沒有兒子等語（見卷290頁）。堪信被告因無繼續使用系爭土地上公廳之需求，確有意願出售系爭土地，且其有意出售對象為證人甲○○家族成員，為被告於協商系爭買賣契約時所明知。而證人甲○○係協同其外孫婿即原告與原告之父母出面與被告協商系爭買賣契約，並由原告之父親當場簽發票據支付定金，審酌原告亦屬甲○○家族成員之一，且依兩造客觀締約情境應足以表明買受人為原告而非○○○；再兩造於112年8月31日補定書面契約時，證人戊○○已將契約內容朗誦予被告確認，被告應已明確知悉買受人為原告，仍簽署契約並交付權狀、印鑑證明等出售土地所需證件並收取第二期款項，難認證人甲○○或原告有何誑騙被告本件買受人為○○○，從而，被告主張受詐騙締結系爭買賣契約尚難憑採。

(五)綜上所述，兩造已於112年8月27日及31日協商成立系爭買賣契約，被告抗辯系爭買賣契約之意思表示無效，及以意思表示錯誤、遭詐欺為由，撤銷出賣系爭土地之意思表示，均無理由，則系爭買賣契約之法律關係仍有效存在，原告依系爭買賣契約第1、3條、民法第348條請求被告於原告給付尾款92萬400元時，移轉系爭土地之所有權與原告，應有理由。

二、反訴部分得心證之理由：

01 (一)反訴先位聲明部分：反訴原告以民法75條主張出售系爭土地
02 之意思表示無效，及以民法第88條、92條主張撤銷出售系爭
03 土地之意思表示等節，均無理由，已如前述，則反訴原告先
04 位之訴請求確認系爭買賣契約之買賣關係不存在，應無理
05 由。

06 (二)反訴原告依民法第74條撤銷系爭買賣契約應無理由：

07 1. 按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產
08 上之給付，或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院
09 得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為，或減輕其給付，
10 民法第74條第1項定有明文。又主張有急迫、輕率、或無經
11 驗之情形者，應就其相對人明知其係在急迫情形下所為，以
12 及其所為給付或給付之約定依當時情形乃顯失公平等情，負
13 舉證責任。

14 2. 查反訴原告因無使用公廳之需求，始有意出售系爭土地一
15 事，業據證人甲○○○證述明確（見卷第146頁），而反訴
16 原告及證人丙○○因無男性子嗣，反訴原告於簽訂系爭買賣
17 契約後，已將祖先牌位移至大村鄉之佛堂，已如前述，可信
18 反訴原告確有出售系爭土地之動機，而無急迫、輕率之情
19 形。又兩造協商系爭買賣契約時，被告係經其弟弟丙○○及
20 女兒乙○○等最近親屬參與磋商過程，始達成系爭買賣價金
21 及條件之合意，反訴原告於簽約前已和其親友討論，並無急
22 迫、輕率情事，則兩造就系爭買賣契約合意之買賣價金及條
23 件，應為雙方相互折衝下之結果，反訴原告應受其拘束。又
24 反訴原告現齡80餘歲，目前獨自居住在新北市深坑區，是否
25 從無買賣不動產之經驗，未見反訴原告提出相當之證明，再
26 反訴原告雖主張系爭買賣契約之售價單坪2萬元與鄰近土地
27 有明顯價差，主張系爭買賣契約顯失公平一節，查反訴原告
28 雖提出同段2419地號土地於111年8月12日移轉之實價登錄價
29 金為單坪3.6萬元、同筆土地110年4月15日價金為單坪4萬元
30 之實價登錄資料（見卷第71、73頁），然反訴被告亦提出同
31 段2387-10地號土地於112年5月17日之實價登錄價金為單坪1

01 萬2,000餘元（見卷第93頁），堪信系爭土地周圍之市價行
02 情隨土地位置、交易關係而有變動，而兩造就系爭買賣契約
03 已約定本件為親友間之特殊交易，有系爭買賣書面契約為據
04 （見卷第16頁），則本件買賣價金縱與鄰近土地售價有些許
05 落差，亦難認符合民法第74條暴利行為所定得撤銷之事由。

06 (三)基上，反訴原告先位之訴主張確認系爭買賣契約之買賣關係
07 不存在，備位之訴主張依民法第74條第1項撤銷系爭買賣契
08 約，均無理由。

09 三、綜上所述，本訴原告依系爭買賣契約第1、3條約定、民法第
10 348條規定，請求被告應於原告給付92萬400元時，移轉系爭
11 土地之所有權予原告，為有理由，應予准許。反訴原告先位
12 請求確認系爭買賣關係不存在、備位請求撤銷系爭買賣契
13 約，均無理由，應予駁回。

14 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均無礙於本院
15 上開審酌，茲不再逐一論駁，併予敘明。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日
18 民事第二庭 法 官 王姿婷

19 以上正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
23 書記官 謝志鑫