臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上字第37號

上　訴　人　陳壽燕
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　曾泰源律師
　　陳鈺林律師
被 上 訴人　陳壽美
輔　助　人　錢俊賢
上二人共同
訴訟代理人　吳明益律師
　　闕言霖律師

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，上訴人對於中華民國110年7月30日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第277號第一審判決提起上訴，本院於112年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應於上訴人給付新臺幣貳佰萬元之同時，將坐落花蓮縣○○市○○段○○○地號土地所有權應有部分壹萬分之一八七及其上同段一九二四建號房屋（權利範圍為全部、門牌號碼：花蓮縣○○市○○街○○○巷○○號四樓之七）所有權均移轉登記予上訴人，並將前開房屋交付予上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國109年5月18日以新臺幣（下同）200萬元向被上訴人購買坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地（權利範圍：應有部分187/10,000），及其上同段1924建號建物（門牌：花蓮縣○○市○○街000巷00號4樓之7；權利範圍：全部）（以下分稱為系爭土地、系爭房屋；合稱系爭房地），雙方並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），伊亦當場簽發1張面額50萬元本票作為簽約款。惟被上訴人

迄今不願依約履行。爰依系爭契約之約定，求為命被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並應將系爭房屋交付予上訴人之判決。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴請求廢棄原判決，改判准如上述之請求。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應將坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地所有權應有部分187/10,000及其上同段1924建號建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○街000巷00號4樓之7）所有權全部均移轉登記予上訴人，並將前開房屋交付予上訴人。

二、被上訴人則以：伊並未將系爭房地出售予上訴人，亦未簽署系爭契約。縱認伊有於系爭契約書上簽名用印，惟伊於簽約當日已陷於無行為能力狀態，所為意思表示依民法第75條之規定亦屬無效。又縱認系爭契約為有效，然上訴人行使權利，顯係以損害被上訴人之利益為主要目的，應構成民法第148條之權利濫用。此外，上訴人迄未給付買賣價金，伊亦得依民法第264條為同時履行抗辯，拒絕將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，及交付系爭房屋予上訴人等語，資為抗辯。並於本院聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項(見本院卷一第491-492頁)：

1. 被上訴人為上訴人之姐姐，兩造為姊妹關係。
2. 被上訴人於87年間與美崑建設股份有限公司簽訂原證2所示土地房屋買賣契約書，以新臺幣145萬購買系爭房地，並於87年3月16日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記予被上訴人。此有該買賣契約附卷可參（原審卷第27-43頁）。
3. 被上訴人與其子錢俊賢於109年5月5日委託李麗娟地政士申請補發系爭房地之所有權狀。
4. 被上訴人於109年5月18日與上訴人一同前往蔡周峰地政士事務所。
5. 被上訴人於109年12月8日領取中華民國身心障礙證明。臺灣花蓮地方法院於110年1月25日以109年度監宣字第203號裁定被上訴人為受輔助宣告之人，錢俊賢為其輔助人。此有前開

裁定、身心障礙證明附卷可參（原審卷第189-195、153頁）。

6. 被上訴人自109年10月7日至花蓮慈濟醫院就診，診斷病名為阿茲海默氏病，並於該院精神科持續門診追蹤，認知功能退化。此有花蓮慈濟醫院110年11月24日診斷證明書附卷可參（本院卷一第271頁）。

7. 上訴人尚未給付系爭契約價款200萬元予被上訴人，對被上訴人主張同時履行抗辯不爭執。

四、本件爭點(見本院卷一第492頁)

1. 上訴人主張兩造於109年5月18日就系爭房地成立系爭契約，是否有據？

2. 若上訴人上開主張有據，則被上訴人抗辯依民法第75條規定，系爭契約為無效，是否有據？被上訴人主張同時履行抗辯，是否有據？

3. 上訴人依系爭契約請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，及將系爭房屋交付予上訴人，有無理由？

4. 被上訴人主張上訴人依系爭契約為本件請求，構成民法第148條之權利濫用，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠上訴人主張兩造於109年5月18日就系爭房地成立系爭契約，是否有據？

1.上訴人主張兩造於109年5月18日就系爭房地成立系爭契約，雙方並簽立書面契約以為憑據，其亦當場簽發1張面額50萬元之本票作為簽約款等情，業據提出系爭契約及契約末頁所附之發票日為109年5月18日、發票人為上訴人、面額為50萬元，並蓋有「此本票為購屋尾款保證不得作為其他使用，尾款支付之同時，需將此本票無條件歸還買方」章戳之本票1紙為證（見原審卷第53頁至第67頁）。

2.被上訴人雖否認系爭契約之形式上真正，辯稱該契約內之「陳壽美」簽名、印文均非伊所為云云。然質之證人即在場親見系爭契約簽訂之代書蔡周峰於原審時具結證稱：109年5

月18日下午2時許，兩造一起到我的事務所簽訂系爭契約書，我當場有詢問兩造買賣總價，兩造稱是200萬元，我當時有質疑該價格相較市價偏低，故當場詢問賣方即被上訴人以200萬元的價格將系爭房地出售予上訴人是否可以接受？被上訴人說同意、沒有意見，兩造並表示這是因為彼此是姊妹關係，再加上系爭房地最初原本是上訴人要購買，但因被上訴人小孩當時要結婚，因此上訴人最終讓由被上訴人購買的前因，因此以接近當時被上訴人購買系爭房地之價格作為本件不動產買賣之交易總價，算是親屬間交易的特別價格，且上訴人有說未來她會負責照顧被上訴人，故我聽了以後覺得也算合理。我確認兩造均同意以200萬元作為買賣總價後，即詢問如何付款，原本兩造表示過完戶再付款即可，但我建議還是先有一個簽約款較好，最後兩造商量由上訴人簽發1張本票作為簽約款，待系爭房地過戶完畢後，尾款連同本票金額一次付清，但因為此種付款方式與一般常見交易並不相同，因此我特別將之記載在特約事項，並註明此因兩造為姊妹之故。又依照一般習慣，簽約金本票在買方實際支付現金前，係由中間人保管，故該本票目前還在我的保管中。系爭契約內所載兩造地址、身分證等個人資料是我依照兩造提供我的資料填寫，我依照兩造所告訴我的買賣交易條件製作完畢系爭契約書後，即將契約書內容朗誦一遍供兩造確認，兩造均稱瞭解、明白後，方將系爭契約書交由兩造當場親自簽名，並給兩造一人一份契約書作為留存等語綦詳（見原審卷第159頁至第166頁），而被上訴人亦不爭執其確實有於109年5月18日與上訴人一同至蔡周峰地政士事務所（見不爭執事項第4點），則衡以證人蔡周峰僅為協助製作系爭契約書面及在場見證之人，與二造間無恩仇怨隙，就系爭房地亦無任何利害關係，應無偏袒任一造之必要，是其上開證言應堪採信。

3.又人之筆跡，於異時為觀察，雖同一字之每一筆劃非必全屬相同，惟如字跡佈局結構相同，應即足認筆跡之相同。觀之

系爭契約第3條付款約定下方簽約款簽收欄、第10條特約事項下方、立契約人欄之「陳壽美」簽名（見原審卷第57、63、65頁），與被上訴人不爭執為其親自簽署之106年1月24日印鑑變更登記申請書（見本院卷一第252-3頁）、106年7月28日印鑑廢止登記申請書（見本院卷一第252-7頁）、109年5月4日印鑑變更登記申請書（見本院卷一第252-13頁）、109年5月4日印鑑證明申請書（見本院卷一第252-15頁）、109年6月16日印鑑證明申請書（見本院卷一第252-19頁）、109年7月28日宏遠證券代理買賣證券授權書（見本院卷一第255頁）、106年7月28日土地登記申請書（權狀補發）申請人簽章欄、具切結書人欄、具結人簽章欄（見本院卷一第111、115頁）、109年9月21日警詢筆錄受詢問人欄（見本院卷一第299頁）、臺灣銀行掛失止付申請書、印鑑卡、收執單內（見本院卷一第439頁至第441頁）之「陳壽美」簽名，以肉眼觀察，上開兩類文字之勾勒筆畫、字型、佈局、角度、筆勢均甚相似，運筆書寫結構亦甚相仿，應可認係為同一人所為。準此，上訴人主張系爭契約上之前開欄位被上訴人簽名為真正乙節，堪信為真實。被上訴人空言辯稱伊並未簽署系爭契約，其上簽名並非伊簽署云云，不足採信。

4.準此，系爭契約內之被上訴人簽名為真正乙節，既經本院審認如上，則依民事訴訟法第358條之規定，系爭契約私文書所載之內容亦應推定為真正。從而，上訴人主張：伊於109年5月18日以200萬元向被上訴人購買系爭房地，被上訴人應允，雙方並簽訂系爭契約，伊亦當場簽發1張面額50萬元之本票作為簽約款，故系爭契約於109年5月18日已因兩造達成合意而成立生效等語，確屬有據，堪予採信。

㈡被上訴人抗辯依民法第75條規定，系爭契約為無效，是否有據？

1.按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。民法第75條定有明文。此項規範意旨在兼顧表意人權益及交易安

全。是未受監護宣告之成年人，非無行為能力人，其所為之意思表示，原則上為有效，僅於意思表示在無意識或精神錯亂中所為時方屬無效。所謂無意識，係指全然欠缺意思能力而不能為有效之意思表示；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言。是未受監護宣告之成年人，於行為時縱不具備正常之意思能力，然未達上開無意識或精神錯亂之程度，仍難謂其意思表示無效（最高法院111年度台上字第375號判決意旨參照）。換言之，成年人如未受監護宣告，其意思表示是否有效，端視其有無心神喪失或精神耗弱至不能處理自己事務，或意思表示時是否在無意識或精神錯亂中所為之具體情事而定，此應由主張表意人喪失意思能力之一方負舉證責任。被上訴人辯稱其簽立系爭契約時之理解力與認知力因罹患阿茲海默氏病早已衰退，意思表示應為無效云云。然查，被上訴人於109年5月18日時為年滿20歲之成年人，且未受監護或輔助宣告，此為被上訴人所不爭執，則被上訴人於109年5月18日簽訂系爭契約，自具有完全行為能力。被上訴人就其簽立系爭契約時係處於無意識或精神錯亂中所爲之利己事實，應負舉證責任。

2.就此，被上訴人固提出被上訴人109年12月8日領取之身心障礙證明（見原審卷第153頁）、臺灣花蓮地方法院109年監宣字第203號輔助宣告裁定（見原審卷第189頁至第193頁）、花蓮慈濟醫院110年11月24日診斷證明書（見本院卷一第271頁），光隆證券股份有限公司109年7月28日委託書（見本院卷一第255頁）、證人即臺灣銀行花蓮分行理財專員鄭嘉榮於本院中之證述為證。然查：

①被上訴人係於109年10月7日始因阿茲海默氏疾患至花蓮慈濟醫院就診，有上開診斷證明書可稽（見本院卷一第271頁），然被上訴人經診斷罹患阿茲海默氏疾患之時間已較系爭契約簽訂時間晚將近半年，且罹患阿茲海默氏疾患並不等於其隨時處於無意識或精神錯亂狀態，是尚難逕以上開診斷證明書認定被上訴人於109年5月18日簽立系爭契約時，其意

思表示已因罹患阿茲海默氏病而有無意識或精神錯亂情事。

②又被上訴人於109年12月8日經鑑定有輕度第一類身心障礙之情，固有上開身心障礙證明可稽（見原審卷第153頁）。然此僅能證明被上訴人於109年12月8日後之身心狀況，自難逕以上開身心障礙證明認定被上訴人於109年5月18日簽立系爭契約時，其意思表示已陷於無意識或精神錯亂。

③另臺灣花蓮地方法院109年監宣字第203號輔助宣告裁定（見原審卷第189頁至第193頁），僅能證明被上訴人於110年1月25日經該法院裁定為受輔助宣告人，及其經該院囑託花蓮慈濟醫院於110年1月8日進行精神鑑定之結果，認其因患有失智症，致為意思表示或受意思表示或辨識其意思表示效果之能力顯有不足等情，自未達民法第75條所稱之無意識或精神錯亂程度。且以目前科學證據顯示，失智症確診前之認知功能太過多元，且無常模可以推估，故難以憑花蓮慈濟醫院醫療紀錄推估鑑判被上訴人於109年5月間之意識、精神狀況等情，有臺北榮民總醫院鳳林分院111年6月29日北總鳳醫精字第1112900017號函附卷可參（見本院卷一第377頁）。準此，上開輔助宣告裁定及精神鑑定既係於系爭契約簽訂超過半年後之隔年1月8日、1月25日始進行或裁定，自無從據此認定被上訴人於109年5年18日簽約時之精神及意識狀態已陷於無意識或精神錯亂。

④至光隆證券股份有限公司109年7月28日委託書（見本院卷一第255頁）僅能證明被上訴人於109年7月28日授權委託其子錢俊賢全權處理其與光隆證券股份有限公司間之委託事務，無從證明被上訴人於109年5年18日簽約時之精神及意識狀態已陷於無意識或精神錯亂。

⑤又證人鄭嘉榮於本院中固證稱：被上訴人有來我任職的銀行辦理印鑑掛失，她說家裡遭小偷，我問除了掉印鑑外家中還有無丟其他東西，她說沒有，所以我覺得她記憶力下降等語（見本院卷一第418頁）。然人之記憶力本會隨著年齡而逐漸下降，且記憶力下降亦非屬無意識或精神錯亂，自無從逕

以上開證人證述認定被上訴人於109年5月18日簽立系爭契約時，其意思表示已陷於無意識或精神錯亂。

3.此外，參以證人蔡周峰於原審證稱：被上訴人簽約時之精神狀況正常，對話回應都與正常人相同，神情也沒有異狀，雙方提出買賣價金為200萬時，被上訴人也沒有任何猶豫或意識不清的情況等語（見原審卷第163、165頁）；證人即109年5月5日替被上訴人辦理補發系爭房地所有權狀事宜之地政士李麗娟於本院中具結證稱：被上訴人與其子有於109年5月5日至我事務所，請我辦理補發系爭房地所有權狀事務，當時被上訴人精神狀態正常，我與被上訴人對談，被上訴人言語也很正常，我認為她有判斷能力，又被上訴人經我通知前來領取所有權狀時，她的精神狀況、對答情形都很正常等語明確（見本院卷一第403頁至第407頁），顯見被上訴人抗辯其於109年5月間及簽約時之意識能力與精神狀態，係處於無意識或精神錯亂中所爲云云，實乏其據，無從採憑。

4.綜上，被上訴人並未舉證證明系爭契約有民法第75條所定「非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者」之無效事由存在，自無從撼動本院前開就系爭契約已於109年5月18日因兩造就買賣標的物及價金等必要之點達成合意而成立生效之認定。

㈢上訴人依系爭契約請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，及將系爭房屋交付予上訴人，有無理由？被上訴人主張同時履行抗辯，是否有據？

1.按「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限」、「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務」、「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務」、「買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之」，民法第264條第1項、第348條第1項、第367條、第369條分別定有明文。又按出賣人移轉財產權之義務與買受人支

付價金之義務間具有對價關係；雙方既互負對待給付義務，因此於他方當事人為對待給付前，自非不得拒絕自己之給付（最高法院101年度台上字第594號判決意旨參照）。

2.依系爭契約第2條（價款議定）約定：「本買賣價款議定新台幣200萬元正」；第3條（付款約定）約定「簽約金50萬元，付款條件如特約事項；尾款150萬元，過戶完成一次付清」；第7條（不動產之點交）第1項約定：「本買賣標的物於買賣價款付清時同時點交」；第10條（特約事項）第2項約定：「...經雙方合意簽約金先以本票替代，俟移轉完成即新台幣200萬元正一次付清」可知，兩造約定上訴人交付200萬元之同時，被上訴人即應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並將系爭房屋點交予上訴人管領。而上訴人迄今尚未交付200萬元價金，且亦認同被上訴人同時履行抗辯之主張（見不爭執事項第7點），則上訴人依民法第348條第1項規定及系爭契約約定請求，被上訴人應於上訴人給付200萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並將系爭房屋交付予上訴人，核屬有據，應予准許。

㈣被上訴人主張上訴人依系爭契約為本件請求，構成民法第148條之權利濫用，有無理由？

1.按民法第148條固規定，權利之行使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。

2.被上訴人雖抗辯系爭契約所約定之買賣價金遠低於市價，並不合理，故上訴人依系爭契約向被上訴人提起本件訴訟，係以損害被上訴人之權利為目的，屬違反誠信、權利濫用云云。惟基於私法自治及契約自由原則，當事人本得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，倘無違強制規定及公序良俗，即無不可(最高法院109年度台上字第88號判決意旨參照)。而系爭契約所約定之買賣總價固較市價偏低，然此係因兩造是姊妹，再加上系爭房地最初乃

上訴人看中欲購買，但因被上訴人請求割愛而最終由被上訴人購買之前因，兼及上訴人有照顧被上訴人終老意願等眾多因素考量下，由兩造協議而成之親屬間特別交易價格等情，業據證人蔡周峰於原審時結證綦詳，已如上述，自無從僅因系爭契約所約定之買賣總價較市價偏低，即謂上訴人提起本件訴訟係以損害被上訴人為主要目的。況且，系爭契約既於109年5月18日因兩造達成合意而成立生效，則上訴人當然得本於買受人之地位，請求被上訴人履行出賣人之義務，此實屬權利之正當行使，無從認係違反誠信原則，或以損害被上訴人為主要目的，從而，被上訴人此部分抗辯，洵無可取。

六、綜上所述，上訴人依民法第348條第1項規定及系爭契約約定，請求被上訴人應於上訴人給付200萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並將系爭房屋交付予上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人全部敗訴之判決，自有未洽。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、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　　112　　年　　4　　月　　14　　日

民事庭　審判長法　官　林慧英

法　官　李水源

法　官　謝昀璉

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。

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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　劉又華