

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上更一字第2號

上訴人 戴淑貞（即余玉英之承受訴訟人）

戴家祥（即余玉英之承受訴訟人）

戴淑萍（即余玉英之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 李永然律師

黃斐旻律師

被上訴人 戴家祺

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於民國109年6月4日臺灣花蓮地方法院108年度重訴字第10號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、查上訴人余玉英於民國112年4月18日死亡，其法定繼承人戴淑貞、戴家祥、戴淑萍等人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第91至94頁、第101至109頁），並因繼承法律關係，變更如後述聲明，核與民事訴訟法第168條、第175條第1項、第446條第1項、第255條第1項第2款等規定相符，應予准許。

二、次查，上訴人於本院更審程序主張被上訴人利用余玉英心智缺陷，所為之贈與及移轉登記違反身心障礙者權益保護法第

75條第1項第7款規定，依民法第71條及第72條規定應為無效，屬對於第一審之攻擊或防禦方法（即本件贈與及移轉登記有無效事由）之補充，不涉及訴訟標的之變動，依民事訴訟法第447條第1項第3款規定，應無不合。

貳、實體方面

一、上訴人主張：余玉英不識字且於100年1月間經醫師診斷罹患失智症，至104年間病況惡化，原賴所有坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○段○○○○○○○○地號土地及分割前同段○○、○○之1地號土地（下稱系爭5筆土地）租金維生。詎被上訴人趁余玉英處於無意識及精神錯亂而無贈與之意，違反身心障礙者權益保護法第75條第1項第7款規定，擅將系爭5筆土地以104年11月19日贈與為原因（下稱系爭贈與），於105年2月24日辦畢所有權移轉登記與被上訴人（下稱系爭登記），依民法第75條後段、第71條、第72條等規定，系爭贈與行為及登記均屬無效。又同段○○、○○-1地號土地業於106年間因分割增加同段○○-2、○○-3地號土地（與系爭5筆土地合稱系爭土地）。被上訴人於105年7月至107年12月期間收取系爭土地租金合計新臺幣（下同）375萬元，即屬不當得利。爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第767條第1項中段、第179條規定及繼承法律關係，求為確認余玉英與被上訴人間就系爭5筆土地所為系爭贈與行為不存在，命被上訴人塗銷系爭登記並回復登記為余玉英全體繼承人共同共有、給付余玉英全體繼承人375萬元及加計自108年1月18日起算法定遲延利息之判決（至余玉英請求返還盜溢領款項614萬1,956元本息敗訴部分已確定，不贅述）。

二、被上訴人則以：余玉英同意贈與系爭5筆土地與伊，並親自到地政機關辦理系爭登記，其為系爭贈與時意識健全，系爭登記已合法生效，伊將受贈之系爭土地出租而收取租金，非屬不當得利等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回余玉英之訴，余玉英不服提起上訴。上訴人承受訴訟後聲明：原判決除確定部分外廢棄及判如上開聲明所

01 示；被上訴人則答辯：上訴駁回。

02 四、兩造不爭執事項（見本院卷六第259至260頁，並為文字之適
03 當修正）：

04 (一)余玉英於107年5月3日經原法院以107年度監宣字第5號、107
05 年度輔宣字第4號裁定為受輔助宣告之人，戴淑貞、戴家祥
06 為其共同輔助人。余玉英於112年4月18日死亡，其繼承人為
07 其子女即兩造。另余玉英之配偶戴國瑞於104年9月18日死
08 亡。

09 (二)系爭5筆土地原為余玉英所有，於105年2月24日以贈與為原
10 因移轉登記為被上訴人所有，該次向花蓮縣花蓮地政事務所
11 （下稱花蓮地政）為系爭登記申請事宜係由劉水池地政士辦
12 理，並由劉水池指示其助理張雪足於105年2月23日向花蓮地
13 政為土地登記申請書之送件，余玉英當時亦在現場，被上訴
14 人之子戴宇呈105年間有在花蓮地政任職。另分割前○○段0
15 00、000-1地號土地於106年3月20日再分別分割出同段000-
16 2、000-3地號土地。

17 (三)余玉英於104年7月10日至105年7月9日間將系爭5筆土地出租
18 與寶歆資產管理股份有限公司（原名為錦昕實業有限公司，
19 下稱寶歆公司，該租約下稱A租約）。被上訴人於105年7月9
20 日與寶歆公司簽立土地租賃契約書（下稱B租約），將系爭5
21 筆土地繼續出租予寶歆公司，被上訴人於105年7月10日至10
22 7年12月間向寶歆公司收取租金共375萬元。

23 五、本院之判斷：

24 (一)余玉英應可理解贈與及過戶之意義且有同意為系爭贈與及登
25 記之意思表示，當時並非無意識或精神錯亂下所為：

26 1. 按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
27 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。民法第
28 75條定有明文。是未受監護宣告之成年人，其非無行為能力
29 人，其所為之意思表示，原則上為有效，僅於意思表示在無
30 意識或精神錯亂中所為時方屬無效。所謂無意識，係指全然
31 欠缺意思能力而不能為有效之意思表示而言。是未受監護宣

01 告之成年人，於行為時縱不具備正常之意思能力，然未達上
02 開全然欠缺意思能力之程度，仍難謂其意思表示係在無意識
03 中所為（最高法院110年度台上字第2574號判決意旨參
04 照）。所謂精神錯亂，指精神作用發生障礙，已達喪失自由
05 決定意思之程度。至於自由決定意思是否喪失，乃屬醫學上
06 精神病科之專門學問，非藉助具有特別知識經驗之精神專科
07 醫師予以診察鑑定，實難遽為論斷（最高法院109年度台上
08 字第2853號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事
09 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦
10 定有明文。又證據資料並不以能直接單獨證明之直接證據為
11 限。凡綜合其他情狀，證明某事實，而某事實依經驗法則或
12 論理法則，足以推認該待證事實存在，該證明某事實之間接
13 證據，亦包括在內。

- 14 2. 上訴人主張余玉英無為系爭贈與之意思表示，縱有意思是
15 示，亦係無意識或精神錯亂下所為，其罹患失智症致無法辨
16 識贈與及過戶之意思，故系爭贈與及登記應屬無效等語，被
17 上訴人則辯以余玉英為贈與時意識清楚並明確表達贈與之意
18 思，僅因受到上訴人親情壓力而反悔提告等語。
- 19 3. 查余玉英（21年10月生）自90年間起領有第4類極重度之重
20 器障身心障礙手冊（按第4類別屬循環、造血、免疫與呼吸
21 系統構造及其功能方面障礙）而長期洗腎、行動不便，於10
22 0年1月19日經花蓮慈濟醫院診斷罹患老年期及初老年期器質
23 性精神病態症狀而陸續於門診規則治療。另曾於104年11月6
24 日、104年12月2日前往花蓮縣吉安鄉戶政事務所（下稱吉安
25 戶政）申辦印鑑證明。辦理系爭登記提出之土地登記申請書
26 所附之系爭贈與移轉契約書所載贈與時間為104年11月19日
27 等情，有余玉英戶籍謄本（見本院卷一第101頁）、身心障
28 礙手冊（見原審卷一第19頁）、花蓮慈濟醫院107年2月12日
29 診斷證明書（見原審卷一第18頁）、100年1月19日病歷資料
30 （見本院卷一第353至354頁）、成年監護訪視調查評估報告
31 （見原法院107年度監宣字第5號民事卷第44頁）、印鑑證明

申請書（見本院卷四第295至296頁）、土地登記申請書（見本院卷四第326至329頁）等附卷可證，應可信為真。

4. 余玉英自100年間起因腦部老化罹患疑似失智相關病症，長期至花蓮慈濟醫院就診（參本院卷一第203至522頁、卷二、三全卷、卷四第5至278頁所附余玉英於花蓮慈濟醫院全部病歷資料），於104年11月6日（即申請系爭登記使用之印鑑證明申請日）至105年2月23日（即系爭登記送件日）間辦理系爭贈與及登記當時（下稱系爭期間）身心狀況如何？是否有達無意識、精神錯亂等情？屬醫學上精神病科之專門學問，自應參酌余玉英就醫及鑑定相關資料等，判斷如下：

- (1) 余玉英曾至花蓮慈濟醫院接受心理測驗，依施測時間103年3月17日、104年4月1日、105年3月9日測驗報告顯示余玉英使用語言為國語、閩語、客語；教育程度約為日本小學3年級左右；其受測時約82至84歲間，於Reading、Writing項目分數雖為0而無（或少許）閱讀及寫作能力；但理解力則為正常、差、正常（見本院卷四第299至307頁）。另105年3月9日當時之臨床失智症評分量表CDR分數為0.5（評分0.5，屬「未確定或待觀察」之程度，介於「0-沒有失智」與「1-輕度失智」程度間，見本院前審卷第149頁），至106年11月29日施測時CDR分數為1，106年12月27日返診時認知功能僅略缺損（見原審卷二第39頁、卷一第18頁）等情，顯見余玉英縱受日本教育而無中文閱讀寫作能力，但於105、106年間（系爭贈與及登記後）對生活事物仍有一定程度之認知及理解能力。

- (2) 本院將余玉英之所有病歷資料及心理測驗資料函請花蓮慈濟醫院鑑定判斷余玉英於系爭期間之身心狀況及是否知悉贈與及土地移轉登記之法律效果等（見本院卷四第297至317頁），經該院以112年10月13日慈醫文字第1120002976號函回覆「余玉英長期在本人（羅彥宇醫師）門診追蹤認知功能，評估其失智症狀。病患同時有慢性腎臟病，每次來診皆以輪椅代步，從多次心理測驗可得知，自103年3月17日測

01 驗起，其注意力及短期記憶力明顯不佳，多次分數間偶有起
02 伏，但具一致性。此外，病患使用失智症用藥效果良好，多
03 年來並未出現認知功能嚴重退化之情形」（見本院卷四第34
04 9至353頁）。核與上訴人所舉余玉英於花蓮慈濟醫院神經內
05 科病歷就診日期100年2月16日（上證48，見本院卷六第33至
06 36頁）、103年3月14日（上證54，見本院卷六第51至52
07 頁）、104年9月30日（上證52，見本院卷六第43至46頁）、
08 104年11月17日（上證60，見本院卷六第77至79頁）、104年
09 12月23日（上證53，見本院卷六第47至50頁）、105年2月11
10 日（上證61，見本院卷六第81至83頁）、105年4月1日（上
11 證62，見本院卷六第85至87頁）、106年2月16日（上證63，
12 見本院卷六第89至90頁）等病症記載幾乎一致，足可證余玉
13 英於100年1月起因規律門診及藥物治療，成效良好，病情穩
14 定，其為系爭贈與及登記期間並無認知功能嚴重退化情形，
15 理解力為正常。

16 (3)至余玉英於原法院107年度監宣字第5號、107年度輔宣字第4
17 號事件中經花蓮慈濟醫院107年2月9日為精神鑑定，仍認余
18 玉英「有能力」為意思表示或受意思表示或辨識其意思表示
19 效果之能力；但因(一)日常生活自理：需協助；(二)經濟活動能
20 力（包括管理處分自己財產之能力）：需協助；(三)社會性：
21 因為記憶不好而影響，而認余玉英呈現輕度失智障礙，認知
22 功能減損，最終經原法院裁定輔助宣告確定（見本院卷五第
23 261至263頁、第127至134頁）。佐以與系爭贈與及登記時間
24 相近之104年11月6日及12月2日，余玉英本人曾經2度申請印
25 鑑證明，經戶政人員審核確認意識無虞（詳後述），復稽以
26 證人張雪足於刑事案件中證稱：辦理系爭登記時余玉英在
27 場，精神狀況正常等語（本院卷一第149頁），實難認余玉
28 英於系爭贈與及登記時處於無意識或精神錯亂之狀態。

29 (4)上訴人稱余玉英系爭期間有妄想、幻覺、幻聽等精神錯亂、
30 頭腦不好等情（見本院卷六第288頁、第297至298頁），並
31 舉證人戴兆蔚（上訴人戴家祥之女）證述：104年9月間余玉

英驚慌說有穿黑衣的人從外面走到她房間，她很害怕，我幫他檢查沒有人。105年間左右余玉英會把我錯認為別人（見本院卷六第270頁）、證人葉千輝（即上訴人戴淑萍之配偶）證述：余玉英100年確診老年痴呆症，常常病發，會罵外勞，懷疑外勞偷錢及與其配偶戴國瑞有染。104年9月戴國瑞去世辦喪事時，余玉英當時好像若無其事。之後在戴國瑞遺產會議時，余玉英坐在客廳問開什麼會，現在幾點，戴國瑞怎麼會有遺產，余玉英認知記憶殘缺不全，現實夢境都會混淆，真的和錯的都錯置在一起，意思混亂（見本院卷六第277至280頁）等語為證。但依上開花蓮慈濟醫院100年至105年間之余玉英病歷資料及上訴人所提出部分病歷譯文（見本院卷六第33至35頁、第43至52頁、第81至87頁）所示，余玉英及其陪同家屬從未主訴有幻聽或妄想症狀，且醫師亦未診斷其有該病症。另余玉英於104年11月7日戴國瑞遺產分配協議會議中所述「要開什麼會」、「三點，現在幾點」、「爸爸財產？爸爸哪有財產」部分（見本院卷六第145至146頁）應即屬上開花蓮慈濟醫院回函所述「注意力及短期記憶力明顯不佳」症狀一部，參酌該次會議兩造及余玉英全部對話內容（見本院卷六第143至153頁）仍可知余玉英與他人溝通對話仍屬流暢正常。是難認上訴人此部主張為真。

(5)是以，余玉英於系爭期間之身心狀況，依其上開心理測驗、就診病歷相關資料及花蓮慈濟醫院回函內容判斷，可知其並未達到無意識、精神錯亂之狀況，且有相當理解能力。

5. 又是否同意「將自己所有之土地贈與、過戶予他人」之意思，及同意後會發生之效果（即贈與、過戶予他人後，土地即屬於他人所有）等，並非複雜法律概念、財務問題或專門學問，既使未受過國民教育，仍屬一般有生活經驗之普通成年人應可理解之事務。查余玉英原與配偶從事務農工作，撫育4名子女（即兩造），早期有許多自有農地，除系爭土地外，於105年間尚至少有17筆不動產等財產，更有開立花蓮二信及吉安鄉農會存款帳戶，及入股花蓮縣蔬菜運銷合作社

等（見上開監宣卷第53至55頁財產所得資料、第87頁背面訪視報告內容、本院卷六第91至103頁花蓮二信存摺資料、第105至106頁遺產稅免稅證明書），依其工作經歷及相關財產取得，可徵余玉英為有相當社會歷練之人。且依上訴人提出之余玉英與兩造於104年11月7日戴國瑞遺產分配協議會議對話內容觀之，余玉英明確表達戴國瑞所留之車子過戶給自己（見本院卷六第147至148頁）、更於知悉若分得戴國瑞土地，未來自己過世時可能將遭徵遺產稅之資訊後同意不要分配土地（見本院卷第149至150頁）。另依余玉英107年6月15日吉安分局警詢筆錄（見本院卷五第46至47頁）、107年1月18日向律師投訴諮詢內容（見本院卷五第52頁）、107年2月11日及3月3日家庭會議中發言（見本院卷五第62至64頁、第73頁）、107年2月19日、107年6月20日、109年7月29日與親屬間談話內容（見本院卷五第77頁、第79頁、第85頁）顯示余玉英可與他人正常對答外，更多次表達「土地過戶」、「偷過戶」、及沒有同意過給被上訴人等意見，從未有反問或表示不解「過戶」之意思，酌以失智病症狀雖非可逆性但仍可透過藥物延緩退化（見本院卷六第57頁）及余玉英於門診規則治療後如前述之穩定病況下，其在107年間尚可了解過戶、把土地給他人（贈與）等概念下，應足推知余玉英於系爭期間依其智識程度應可理解贈與或過戶代表之意思。

6. 再就系爭贈與及登記辦理之過程，上訴人主張余玉英欠缺贈與之意思，其為辦理戴國瑞遺產分割事始申請104年11月6日印鑑證明。被上訴人或地政士未曾向余玉英說明土地登記申請書內容及105年2月23日至花蓮地政要辦理之事務等語，查：

(1) 余玉英於104年11月6日由被上訴人陪同前往吉安戶政申請辦理印鑑證明、印鑑變更登記，並於申請書上簽名。另於104年12月2日再次前往吉安戶政申請印鑑證明且於申請書上簽名，兩次均完成印鑑證明之申領（見本院卷四第295至296頁、本院卷六第137頁、第139頁）。據吉安戶政112年10月1

01 3日吉鄉戶字第1120002898號函覆；該兩次印鑑（變更）證
02 明申領，本所臨櫃窗口受理核發程序採謹慎步驟，均依照印
03 鑑登記作業規定辦理，標準作業流程確認當事人身分及了解
04 印鑑之使用目的、份數並由當事人親自簽名或蓋章後核發，
05 若當事人無法明確意思表示或受意思表示，或不能辨識其意
06 思表示效果，本所會拒絕當事人之申請並建議其透過司法途
07 徑辦理等語（見本院卷四第355頁）。參酌上訴人戴淑萍陳
08 稱：被上訴人私下一個人沒辦法叫母親簽名，母親對被上訴
09 人有戒心，不信任他，故被上訴人不可能拿得到余玉英的簽
10 名，除非有公務人員或值得信任的人，她才會簽名（見本院
11 卷六第306頁），可見余玉英於辦理上開印鑑證明時，應已
12 透過吉安戶政人員之說明而知悉印鑑申請後可以使用之用
13 途，包括用於辦理土地移轉登記上。

14 (2)本件係被上訴人委託劉水池地政士辦理系爭登記事宜，據劉
15 水池證述：被上訴人拿印鑑證明、印鑑章、身份證影本及系
16 爭5筆土地所有權狀正本來事務所，說是余玉英要贈與給
17 他，沒有贈與契約。我就請戴家祺帶余玉英親自至地政事務
18 所送件以免爭議。我請我助理張雪足去花蓮地政，余玉英也
19 有到場，土地登記申請書的封面的代理人是余玉英，代理也
20 會經過地政事務所審核等語（見本院卷五第253至254頁）。
21 嗣余玉英於系爭登記申請書遞件日即105年2月23日當日確實
22 有與被上訴人、地政士助理張雪足一同前往花蓮地政（見本
23 院卷一第149頁、卷六第257頁），為兩造所不爭執。上訴人
24 雖否認余玉英有贈與意思及知悉當日到場係要辦系爭登記，
25 然上訴人戴淑貞已陳述：余玉英一定會了解文件後才簽名，
26 蠻謹慎的等語（見本院卷六第293至294頁），且被上訴人之
27 子戴宇呈當時並未在花蓮地政現場幫忙受理登記（見本院前
28 審卷第367頁、本院卷五第47頁），是依余玉英謹慎之個
29 性，當日若無張雪足及地政人員向其解釋要辦理系爭5筆土
30 地贈與過戶登記之事項，余玉英自無配合辦理之可能。而由
31 系爭登記申請書內容（其上蓋有余玉英之印鑑章並載明代理

申請之旨）及所附余玉英104年11月6日申請之印鑑證明（見本院卷四第326至336頁）、花蓮地政108年12月6日花地所登字第1080015508號函覆內容「本案係委託義務人余玉英君代理申請，且於土地登記申請書第(7)欄載明其委任關係。又該代理人依法須親自到場，由登記機關核符其身分後於登記申請書簽章」（見本院前審卷第377至379頁），及劉水池上開證述余玉英於系爭登記申請書上為代理人，曾經花蓮地政審核，及張雪足證述余玉英當天有到場，花蓮地政收件人員會跟她核對是不是本人親送等語（見本院卷一第149頁）所示105年2月23日至花蓮地政送件過程，余玉英應在張雪足之協助下，花蓮地政人員與余玉英核對系爭登記之申請並審核確認其辦理系爭登記之意思後，而完成登記送件，較符合事實，否則，若余玉英於接受花蓮地政人員核對申請送件時，未表達同意將系爭5筆土地贈與過戶予被上訴人及代理之意思，甚或當下欠缺辨別理解贈與過戶意思之能力下，根本就不會通過地政人員初步審核。是余玉英於系爭登記送件當時，應已知悉明瞭當下其要為系爭贈與及過戶之事實。

(3)況且，余玉英於104年7月10日至105年7月9日間曾將系爭5筆土地出租與寶歆公司並簽立A租約，105年7月9日起改由被上訴人出租並與寶歆公司簽立B租約，1年1租。租金均係締約時1次簽發12張分期支票方式交付（見不爭執事項(三)，原審卷二第110至113頁之土地租賃契約書），該公司負責人江志明證稱：105年7月之前由戴國瑞收取租金，中間有一段沒有簽約，我們開支票過去。戴國瑞死亡後就由被上訴人簽收。我們知道土地是余玉英的。戴家祺於105年6、7月間A租約快到期時向我們表示以後租賃向他聯絡即可，所以就沒有再跟余玉英確認。余玉英於B租約快到期時有向我們表示下一次租約支票可否交給她，不能給被上訴人，余玉英表示被上訴人沒給她錢等語（見本院卷五第250頁）。參酌上訴人戴淑萍所述余玉英非常清楚上開租金是她的養老金，她長期依賴這個錢過日子等語（見本院卷六第300頁），及余玉英於107

01 年6月15日製作警詢筆錄時可明確說明土地租金為每月12萬
02 5,000元，為被上訴人拿走之事實（見本院卷五第47頁），
03 可見余玉英知悉租金為被上訴人收取之事實。由此亦可推
04 知，余玉英應清楚自身財產變化狀況，而是否將系爭5筆土
05 地贈與過戶與被上訴人，係對余玉英所有財產發生重大變化
06 之行為，余玉英於105年2月23日在接受花蓮地政人員詢問時
07 是否辦理系爭登記送件時，依余玉英對其自身財產變化有高度
08 警覺心之認知下，自不可能發生如上訴人所述是不知要辦
09 理贈與土地過戶甚或誤認係要處理戴國瑞名下土地遺產登記
10 事宜，而輕率完成送件審核手續，更足徵余玉英當時有贈與
11 及過戶之意願。

12 7. 上訴人固主張余玉英從未於生前表示要將系爭5筆土地贈與
13 被上訴人，該土地租金為余玉英生活費來源，故不可能為系
14 爭贈與等語，然余玉英生前已就其自住之房屋處分移轉予被
15 上訴人之子戴宇呈（見本院卷五第91頁），其生前領有老農
16 津貼（見本院卷六第290頁），名下除系爭土地外，於105年
17 間尚至少有17筆不動產等財產，死亡時尚留有高達81萬8,36
18 9元、52萬5,534元之存款（見本院卷六第105頁遺產稅繳清
19 證明書），可見余玉英雖自105年7月後無系爭5筆土地租金
20 收入，但仍有相當之存款或其他收入可供支應生活費用。觀
21 諸余玉英於家族會議時曾表示被上訴人自101年起每週1、
22 3、5接送洗腎或回診5年了，很辛苦（見偵續卷第27頁、本
23 院卷五第57頁、第59頁），被上訴人亦稱余玉英存款用完後
24 會由其支付生活費用（見本院卷五第57頁），本院審酌上
25 情，認被上訴人所述因其為長子且負責照顧余玉英，余玉英
26 始贈與土地（見本院卷五第288頁）之原因並非不合常情，
27 是上訴人上開所述，僅為其主觀臆測，亦不可採。

28 8. 據上，本院審酌上開事證，認余玉英固自100年間起因腦部
29 老化罹患疑似失智相關病症，但因穩定就醫服藥之情況下，
30 於系爭期間僅注意力及短期記憶力不佳，但對於贈與及過戶
31 等事項應可知悉理解，並同意將系爭5筆土地贈與及移轉登

01 記予被上訴人，並非無意識或精神錯亂下所為，縱事後反悔
02 對被上訴人提出刑事告訴或本件訴訟，亦不能回溯推翻原
03 有效之贈與行為。

04 (二)系爭登記並無違反土地登記規則：

05 1. 按登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋
06 章；由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內
07 簽名或蓋章。土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具
08 委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項
09 代理人代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，
10 並由登記機關核對其身分。申請登記時，登記義務人應親自
11 到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明
12 文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。申請
13 登記時，檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印
14 鑑證明，當事人得免親自到場。土地登記規則第36條、第37
15 條、第40條第1項、第41條第1項第10款定有明文。

16 2. 次按，①內政部98年10月30日內授中辦地字第0980725796號
17 函相關解釋函令：機關於辦理民眾申請登記案件時，依土地
18 登記規則第40條規定，民眾親自到場並提出國民身分證正本
19 即可，無須檢附印鑑證明（本院前審卷第157頁）。②內政
20 部109年6月16日以台內地字1090262945號於解釋98年10月30
21 日函內容：申請登記有登記規則免親自到場規定之情（包括
22 檢附印鑑證明），得免依登記規則第40條之規定於申請書或
23 登記原因證明文件內簽名並由登記機關指定人員核符簽證
24 （本院前審卷第159頁）。③花蓮地政108年10月23日花地所
25 登字第1080014049號函：土地登記規則第36條、第40條、第
26 41條第1項第10款規定，即原則上義務人應親自到場，由登
27 記機關核符身分並簽章，惟為免民眾需奔波往返機關以簡政
28 便民，符合第41條規定之要件者即得免親自到場及於申請書
29 件內親筆簽名。現行登記實務審理登記申請案件，倘申請人
30 已檢附義務人有效印鑑證明，載明其申請目的確與申辦案件
31 之意思相符，且申請書及契約書等相關書件皆蓋印義務人之

01 印鑑章，即足資證明義務人之意思表示，免再由其親筆簽名
02 （本院前審卷第161至162頁）。

- 03 3. 上訴人主張申辦系爭登記之印鑑證明、印鑑章及所有權狀正
04 本均為被上訴人提供予劉水池地政士，余玉英於105年2月23
05 日有到花蓮地政，但未於系爭登記申請書上簽名或按指印，
06 且其不識字卻出名擔任代理人，並以提出印鑑證明，讓張雪
07 足代為在登記申請書上簽名用印之方式完成登記，違反土地
08 登記規則就登記義務人應自己親自簽名確認之規定等語。查
09 余玉英於105年2月23日親自到花蓮地政並經地政人員審查後
10 於系爭登記申請書上核章（見本院前審卷第377至379頁），
11 依土地登記申請書所載，系爭5筆土地申請移轉登記時，係
12 由余玉英擔任代理人，且載明委託關係（見本院卷四第326
13 至327頁），依土地登記規則第37條規定無庸附具委託書。
14 又上開申請書已附有效之余玉英印鑑證明，且申請書及土地
15 所有權贈與移轉契約書內皆蓋有余玉英印鑑章（見本院卷四
16 第336頁、第326至329頁），依土地登記規則第36條規定即
17 無庸再為簽名。地政人員於辦理系爭登記申請書收件時已確
18 認余玉英贈與及過戶意思而完成系爭登記申請送件，經核並
19 無違反土地登記規則之情。上訴人上開主張並不可採。

20 (三)被上訴人對余玉英應無身心障礙者權益保護法第75條第1項
21 第7款規定行為：

- 22 1. 按對身心障礙者不得有下列行為：七、其他對身心障礙者或
23 利用身心障礙者為犯罪或不正當之行為。身心障礙者權益保
24 護法第75條第1項第7款定有明文。
- 25 2. 上訴人主張，被上訴人利用余玉英為身心障礙者，心智有缺
26 陷致其意思表示效果能力顯有不足之情況下，竟找地政士配
27 合辦理系爭登記，將系爭5筆土地以贈與方式移轉登記予
28 己，致余玉英頓失生活費及醫療費等經濟來源，違反上開規
29 定等語（見本院卷七第134頁），為被上訴人所否認。查余
30 玉英應有同意將系爭5筆土地贈與被上訴人，且當時並無因
31 受病況影響其意思能力之情，已如前述，且余玉英生前主張

01 被上訴人偷辦過戶，而對被上訴人提出竊盜、行使偽造私文
02 書及使公務員登載不實罪之刑事告訴，業經臺灣花蓮地方檢
03 察署檢察官為108年度偵續字第27號不起訴處分，復經臺灣
04 高等檢察署花蓮檢察分署以109年度上聲議字第64號駁回余
05 玉英再議確定（見原審卷二第76至85頁不起訴處分書、再議
06 處分書），被上訴人並無上開條款行為，故上訴人此部主
07 張，並無理由。

08 (四)上訴人請求確認系爭贈與行為不存在及被上訴人應將系爭登
09 記予以塗銷，並返還所領取之上開375萬元租金本息，均無
10 理由：

11 查余玉英於系爭期間為系爭贈與及登記時，有為贈與及移轉
12 登記系爭5筆土地予被上訴人之意思，並非在無意識或精神
13 錯亂下所為，或無法理解贈與及移轉登記土地之情形，余玉
14 英與被上訴人間之系爭贈與及登記行為均應合法有效，被上
15 訴人對此更無對余玉英為犯罪或不正當之行為，已如上述，
16 故上訴人依民法第75條後段、第71、72條規定主張系爭贈與
17 及登記無效，依民事訴訟法第247條第1項規定請求確認系爭
18 贈與行為不存在，並依民法第767條第1項中段及繼承法律關
19 係請求被上訴人應將系爭登記予以塗銷並回復登記為余玉英
20 全體繼承人共同共有等，均無理由。又系爭5筆土地既自105
21 年2月24日起登記為被上訴人所有，故其於105年7月至107年
22 12月期間收取系爭土地租金計375萬元，自非不當得利，上
23 訴人依民法第179條規定及繼承法律關係請求被上訴人返還
24 上開租金本息予余玉英全體繼承人，亦無理由。

25 六、綜上所述，余玉英有為系爭贈與及登記之意思表示且合法有
26 效，故上訴人依上開規定，請求確認余玉英與被上訴人間就
27 系爭5筆土地所為系爭贈與行為不存在、及被上訴人應塗銷
28 系爭登記並回復登記為余玉英全體繼承人共同共有、及給付
29 余玉英全體繼承人上開租金本息等，為無理由，應予駁回。
30 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人執陳詞指摘原
31 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 詹駿鴻

法官 鍾志雄

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 113 年 7 月 26 日

書記官 蔣若芸

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。