

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第929號

原告 林素真即林李麗雲之承受訴訟人

林萱茵即林李麗雲之承受訴訟人

兼上二人

訴訟代理人 林士竣（原名林劍峰）即林李麗雲承受訴訟人

上一人

訴訟代理人 洪國欽律師

原告 林高傑即林李麗雲之承受訴訟人

被告 林素敏

法定代理人 莊東龍

訴訟代理人 陳豐裕律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告林高傑經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，就林高傑部分由其一造辯論而為判決。

01 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
02 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。當事人喪
03 失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序
04 在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然
05 停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。當
06 事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行
07 訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項、第17
08 8條分別定有明文。本件原由林李麗雲起訴，其嗣於訴訟繫
09 屬中即民國112年8月21日死亡，而其全體繼承人即其子女林
10 士竣、林素真、林萱茵、林高傑經本院依職權裁定承受訴訟
11 續行程序，以上有林李麗雲民事起訴狀、死亡證明書、戶籍
12 謄本、繼承系統表、民事聲明承受訴訟狀（繼承人）、本院
13 112年度訴字第929號裁定各1份附卷可稽（參見本院112年度
14 審訴字第441號卷〈下稱本院審訴字卷〉第9至19頁；本院11
15 2年度訴字第929號卷〈下稱本院訴字卷〉一第33、53至55、
16 29、71至79、105至106頁），已符合首開規定，合先敘明。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：

19 林李麗雲於91年間取得坐落高雄市○○區○○○段0000000
20 地號土地及其上同段10600建號建物即門牌號碼高雄市○○
21 區○○○路00巷00號房屋（權利範圍均為全部，下合稱系爭
22 房地）之所有權，並自91年起至111年止均居住於此，林李
23 麗雲於前開居住期間並無將系爭房地出賣或贈與他人之意。
24 詎料，林李麗雲於111年底發現系爭房地竟遭人以買賣為原
25 因而移轉登記至其女兒即被告名下，惟林李麗雲與被告間就
26 系爭房地並無任何買賣關係存在，原告亦未曾收受買賣價
27 金，系爭房地移轉登記所憑之不動產買賣契約等文件均屬不
28 實，是兩造間就系爭房地於103年7月21日所為買賣契約之債
29 權行為及於103年9月3日完成所有權移轉登記之物權行為，
30 均不成立。從而，兩造間就系爭房地並無買賣關係，亦無移
31 轉所有權之合意，則系爭房地之所有權仍屬原告所有，惟被

01 告就系爭房地移轉登記已妨礙原告就系爭房地所有權之行使，
02 是原告自得訴請確認與被告間就系爭房地之買賣關係不
03 存在，並請求被告塗銷系爭房地之所有權移轉登記，而回復
04 登記為原告所有。為此，爰依民事訴訟法第247條第1項、民
05 法第179條、第767條第1項中段規定提起本件訴訟。並聲
06 明：

07 (一)確認林李麗雲與被告間於103年7月21日就系爭房地所為之買
08 賣債權行為，及於103年9月3日所為所有權移轉登記之物權
09 行為均不存在。

10 (二)被告應將系爭房地於103年9月3日以買賣為原因辦理之所有
11 權移轉登記予以塗銷。

12 二、被告答辯：

13 兩造間於103年8月12日就系爭房地簽訂土地房屋買賣契約書
14 (下稱系爭契約)，並以買賣為原因，辦理所有權移轉登記
15 至被告名下，且被告已給付價金新臺幣(下同)350萬元完
16 畢。原告既主張兩造間無買賣關係，自應由原告負舉證責
17 任，然原告僅空言否認，實不足採。且林李麗雲主要是因其
18 日後老年生活給付費用需要預作處理開銷，因此提前處分系
19 爭房地等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、經查：

21 (一)林李麗雲原為系爭房地之所有權人，而被告於103年9月3
22 日以買賣為原因，登記為系爭房地之所有權人，惟被告於00
23 0年0月間發生腦傷事故，並經法院裁定為受監護宣告之
24 人，由其配偶莊東龍為其之監護人；嗣林李麗雲於112年8月
25 21日死亡，兩造均為其之繼承人等節，為林士竣、林素真、
26 林萱茵及被告所不爭執(參見本院訴字卷一第235頁)；另
27 林高傑經合法通知未到庭表示意見，亦未具狀為任何聲明，
28 依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視為自認，是
29 此部分事實，堪認為真實。

30 (二)原告雖主張林李麗雲自102年起，即陸續在高雄阮綜合醫院
31 身心內科及高雄醫學大學附設中和紀念醫院腦神經內科就

01 診，長期服用慢性處方藥物而處於精神及情緒不穩定狀態，
02 其係於無意識狀態能力下移轉系爭房地予被告，並無與被告
03 為買賣系爭房地之真意等節，及提出原告於高雄市阮綜合醫
04 院103年6月26日之病歷診斷紀錄為證（參見本院審訴字卷第
05 141至143頁）。惟查：

- 06 1. 依據林士竣、林萱茵於本院審理中陳述：103年間林李麗雲
07 是一個人獨自住在鳳山的家，自己也有將該處2樓房子出租
08 予他人，並自行收取租金等語（參見本院訴字卷一第210、2
09 32至233、341至342頁），則依林李麗雲於103年間獨居於系
10 爭房地，可自理生活無庸他人照護，且有能力為租賃之經濟
11 行為，足認林李麗雲於103年間意識尚屬正常，並無因精神
12 障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或
13 不能辨識其意思表示之效果之情形。
- 14 2. 又依據林士竣於本院審理中陳述：林李麗雲有次因吃安眠藥
15 不省人事而走失，經我們向鳳山警察局報案，尋回後由我將
16 她帶回臺中看醫生，確認智識是清醒的，再由被告將其帶回
17 高雄照顧等語（參見本院訴字卷一第209、233頁），並佐以
18 林李麗雲係於106年3月29日經莊東龍向高雄市政府警察局鳳
19 山分局成功所通報為失蹤人口，嗣於同日尋獲且通知家屬等
20 節，有該分局113年1月22日高市警鳳分防字第11370473700
21 號函、113年1月30日高市警鳳分防字第11370636100號函暨
22 所附之失蹤人口系統—資料報表各1份在卷可考（參見本院
23 訴字卷一第303、309至311頁），可察林士竣所述林李麗雲
24 該次走失日期應係於106年3月29日。惟依林士竣陳述林李麗
25 雲該次尋獲後，業經就診確認其係智識清醒狀態，亦堪認林
26 李麗雲直至106年間意識尚屬正常。因此，林李麗雲既於103
27 至106年間意識均屬正常，自難認林李麗雲係於無意識能力
28 狀態下，為本件買賣及移轉系爭房地所有權予被告之行為。
- 29 3. 再參以林士竣於本院審理中證述：林李麗雲於被告受監護宣
30 告時，她還認得我。她知道被告有發生意外，她很生氣莊東
31 龍沒有顧好被告，但她那時候不敢罵莊東龍，因為房子在被

01 告名下，錢也沒有了，我媽那時候會怕，因為什麼都沒有了，財產都被莊東龍掌握了。（問：媽媽當時有無說要把房子要回來，或是有無說房子是要給大家的？）沒有，不可能等語（參見本院訴字卷一第212頁）。可察林李麗雲於被告發生腦傷事故期間，對於被告之不幸遭遇仍有認知並感到不捨，並對於莊東龍已成為被告監護人，故得實質掌控其移轉予被告之系爭房地一情，亦有認知且深感擔憂。顯然林李麗雲當時對於該等生活變故均仍具有一般人之正常感受及思維能力。復佐以林李麗雲於112年2月22日仍可委任原告訴訟代理人提起本件訴訟，有林李麗雲之民事起訴狀及委任狀各1份附卷可考（參見本院審訴字卷第9至33頁），是依上開各情交互參照，益徵林李麗雲自被告發生腦傷事故至本件起訴時期間，智識能力均屬正常。因此，原告此部分主張，顯無可採。至林士竣主張林李麗雲於110年前意識狀況不佳、直至111年後由其偕至臺中照顧後，情況越來越好，於此情下與其和林萱茵對談，始悉系爭房地以遭被告過戶，從而欲提起本件訴訟等節（參見本院訴字卷一第339頁）、林萱茵主張林李麗雲於102至106年間有意識狀況不清楚等節（參見本院訴字卷一第340至341頁）。審酌其等此部份主張，均與林李麗雲於103年間至106年期間，均可獨居自理生活，亦有能力為租賃之經濟行為等客觀事證不符，且縱使林李麗雲此段期間有在上開醫院身心內科及腦神經內科就診，而有長期服用慢性處方藥物之情，亦無客觀事證足以佐證林李麗雲於為系爭房地買賣及移轉所有權登記期間，其意識狀況有何異常之情形，自難採認屬實。

26 4. 林李麗雲於103年間至112年間智識能力既均屬正常，多年來卻未對被告爭執其等間就系爭房地買賣關係不存在，請求被告塗銷系爭房地之所有權移轉登記，直至112年間始提出本件訴訟為爭執，此已與常情有悖，就原告之主張已難認為真實。

31 (三)原告雖又主張經肉眼比對，系爭契約之訂立契約人欄「林李

01 麗雲」簽名，顯與林李麗雲本件民事委任狀上之親自簽名不
02 同，是系爭契約並非林李麗雲本人所簽。且依系爭契約約定
03 被告應給付林李麗雲價金，但根據林李麗雲名下之高雄鳳山
04 郵局帳號0000000-0000000號帳戶（下稱系爭帳戶）之客戶
05 歷史交易明細記載，林李麗雲於103年8月12日、13日、14
06 日、25日雖分別有收受100萬元、50萬元、100萬元、100萬
07 元，卻隨即在一個月內遭人將存款拆成45萬元之6筆現金提
08 領（合計270萬元）、31萬8,000元則轉匯至被告女兒即訴外
09 人莊雅晴名下金融帳戶內，即多筆現金提領方式提領殆空，
10 此亦與一般真實買賣方式有別，林李麗雲實際上根本未取得
11 系爭房地價金。另依被告直至111年12月22日始將系爭帳戶
12 存摺、印鑑章及提款卡寄送返還予林李麗雲，以及莊東龍在
13 111年12月22日始將系爭帳戶提款卡密碼告知林士竣等情，
14 足見系爭帳戶之存摺在此之前並非置於林李麗雲實力支配下
15 而由其本人使用，其等間就系爭房地亦無買賣價金之交付，
16 上開各情難認林李麗雲與被告就系爭房地有交易合意等節。
17 並提出系爭帳戶之客戶歷史交易明細、附戳章之被告寄還系
18 爭帳戶局存摺、原告印鑑章及提款卡郵件證明、莊東龍與林
19 士竣之通訊軟體LINE對話紀錄截圖等件為證（參見本院審訴
20 字卷第145至157頁）。然查：

- 21 1.莊東龍於本院審理中經以當事人訊問後陳述：我知道林李麗
22 雲於103年間有將系爭房地出售予被告，我也有參與。當時
23 林李麗雲確實有出售系爭房地之真意，但我不曉得為何她要
24 出售系爭房地給被告，我也沒有問，被告教我怎麼做就怎麼
25 做，如帶她一起去辦理登記，而林李麗雲第一次有一起去辦
26 登記，第二次好像沒有，我不太清楚。當初價金是由他們兩
27 個講好，被告也確實有把價金匯款給林李麗雲，她是我老婆
28 所以會向我要錢，有部分買賣價金是由我支付，但我不曉得
29 被告匯款給林李麗雲後，那些款項有陸續從林李麗雲帳戶內
30 提出。我知道有部分款項有匯款到莊雅晴名下帳戶，因為林
31 李麗雲說要養老用的，被告以後要按月給她。林李麗雲生前

01 和被告感情最好，好像是106年間走丟後，從臺中回來，就
02 很常跌倒，被告就建議她搬來跟我們一起住，她從106年間
03 開始到我家住到111還是112年，又搬到臺中等語（參見本院
04 訴字卷二第11至14頁）。

05 2.莊東龍上開陳述，經與下列各情交互參照，尚屬合理可採，
06 說明如下：

07 (1)參以系爭契約之訂立契約人欄「林李麗雲」簽名，雖與林李
08 麗雲本件民事委任狀上之親自簽名不同（參見本院審訴字卷
09 第33、115、121頁），但亦無證據證明系爭契約並非林李麗
10 雲所親簽，蓋林李麗雲年事已高，該2份文件簽名日期亦相
11 距9年許，未經筆跡鑑定，並無從逕認系爭契約並非林李麗
12 雲所親簽之事實。又查，林李麗雲於103年7月21日曾因不動
13 產登記目的，親自前往鳳山地政事務所申請印鑑證明，有高
14 雄○○○○○○○○112年10月31日高市鳳戶字第112707831
15 00號函暨所附之印鑑登記及印鑑證明申請書1份在卷可佐
16 （參見本院訴字卷一第129至132頁）。則依林李麗雲有自行
17 表示申請印鑑證明之目的，並經該所承辦人員登載於其上等
18 情，且林李麗雲名下此有系爭房地之不動產，亦經林萱茵於
19 本院審理中陳述明確（參見本院訴字卷一第342頁）；而其
20 自辦理印鑑證明後亦僅有為系爭房地買賣及所有權移轉登記
21 之行為，此外別無其他有關不動產登記之行為等情，因此，
22 林李麗雲辦理該印鑑證明，確有相當可能係因其為辦理系爭
23 房地所有權移轉登記所用。

24 (2)而林李麗雲為本件買賣時，智識能力均屬正常，且當時仍係
25 獨居狀態，並未與被告同居，亦有自行為收租行為，已如前
26 述。則林李麗雲為支應自己生活開銷，及管理租金收入進而
27 為相關理財行為，衡情其應係自行保管系爭帳戶及攸關財
28 產、身分之重要證件、印章等物，以便為金錢財物之相關使
29 用。然參酌被告當時既持有林李麗雲該等重要證件、印鑑章
30 辦理系爭房地買賣及移轉所有權登記，又卷內並無事證可證
31 明系爭契約上所蓋印之林李麗雲印章係經偽造、變造，亦無

01 事證可證明被告係未經林李麗雲同意而取得該等證件、印鑑
02 章等情，據此應可合理推認林李麗雲係自行交付該等重要證
03 件、印鑑章予被告，而由被告合法持有並辦理上開事宜。再
04 依據被告於辦理移轉系爭房地所有權時，同時亦有將價金匯
05 至當時仍由林李麗雲自行使用之系爭帳戶等情，顯見系爭房
06 地所有權移轉之原因並非係基於贈與等無償目的。因此，上
07 開各情足以相當佐證莊東龍陳述林李麗雲有授意被告為系爭
08 房地買賣及移轉所有權登記等節為可信。

09 (3)另參以林士竣於本院審理中陳述其等兄弟姐妹間關係都還不
10 錯，林李麗雲生前多由其與被告照顧，且被告因住處與林李
11 麗雲較近，故主要是由被告照顧。林李麗雲於106年走失尋
12 獲後，我有將她帶回臺中一陣子，之後被告就把林李麗雲帶
13 回她家住了等語（參見本院訴字卷一第211、232頁）。亦可
14 察被告係林李麗雲生前最緊密之生活照顧者，且莊東龍陳述
15 林李麗雲生前和被告感情最好，並於106年間起至111年期間
16 和被告、莊東龍家庭同住等節應為真實。而被告為系爭房地
17 買賣行為後，自103年10月1日起至106年5月1日期間，每月
18 匯款8,000元甚至以上之金額至系爭帳戶，嗣林李麗雲搬入
19 被告住處後，被告又於107年1月22日至111年1月19日期間，
20 以每月薪資22,300元聘請外籍勞工照護林李麗雲等情，有被
21 告提出之被告郵局帳戶明細、契約書、勞動部函、支出費用
22 等件附卷可證（參見本院訴字卷一第169至203頁）。林萱茵
23 於本院審理中亦陳述：林李麗雲居住在被告住處期間，相關
24 開銷費用都是由被告、莊東龍支出等語（參見本院訴字卷一
25 第238頁）。亦可察被告自系爭房地買賣後，有長期提供金
26 錢作為林李麗雲生活照護扶養所用。則依林李麗雲與被告間
27 之情感甚為親密，又有緊密生活照顧關係，及上開長期金流
28 往來、生活照護行為等情，即不能排除被告答辯林李麗雲生
29 前因被告對其有長期照顧之行為，因此與被告合意就系爭房
30 地價金全由被告保管，作為其照顧林李麗雲生活支出所用等
31 情為真實。況依林士竣於本院審理中自陳自111年初由其自

01 行照顧林李麗雲起，所花費醫療費用、生活費用合計62萬7，
02 783元等節（參見本院訴字卷一第357頁；本院訴字卷二第10
03 7至117頁），據此可推知被告自買受系爭房地後，長期扶養
04 林李麗雲所花費醫療費用、生活費用，甚為可觀，益徵被告
05 答辯林李麗雲係與被告合意將系爭房地價金全由被告保管，
06 作為其照顧林李麗雲生活支出所用等情，確實有可能。而林
07 李麗雲於起訴後不久即已死亡，被告則於本件起訴前已受監
08 護宣告，是有關係系爭房地買賣詳情，已無從透過訊問買賣方
09 當事人為調查，自無從以系爭房地買賣契約之第三人即原告
10 此部分主張系爭房地價金異常流動情形，逕認林李麗雲與被
11 告間並無買賣系爭房地之合意等事實。

12 3. 綜上，莊東龍陳述林李麗雲有買賣及移轉系爭房地所有權予
13 被告之真意等節，尚屬合理。被告答辯林李麗雲與被告間確
14 有買賣及移轉系爭房地所有權之合意等節，確有可信之基
15 礎，而為可採。原告所提之上開事證均無從證明兩造間就系
16 爭房地並無買賣關係，亦無移轉所有權之合意等節，又未再
17 提出其他證據以實其說，從而，原告依民事訴訟法第247條
18 第1項規定，請求確認兩造間於103年7月21日就系爭房地所
19 為之買賣債權行為，及於103年9月3日所為所有權移轉登記
20 之物權行為均不存在，並進而依民法第179、767條第1項中
21 段條規定，請求被告塗銷系爭房地之所有權移轉登記，回復
22 登記為原告所有，為無理由。

23 四、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項、民法第179
24 條、第767條第1項中段規定，請求確認兩造間於103年7月21
25 日就系爭房地所為之買賣債權行為，及於103年9月3日所為
26 所有權移轉登記之物權行為均不存在；被告應將系爭房地於
27 103年9月3日以買賣為原因辦理之所有權移轉登記予以塗
28 銷，為無理由，應予駁回。

29 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘提出之攻防方法、陳述及
30 訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐
31 一論列，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 19 日

03 民事第三庭法官 黃姿育

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

08 書記官 陳亭妤