

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第145號

上訴人 施秀芬

被上訴人 蘇葵羚

蘇宸靚（原名蘇貴燕）

共 同

訴訟代理人 吳文賓律師

黃家豪律師

張慕伊律師

上列當事人間請求撤銷買賣行為等事件，上訴人對於中華民國113年4月19日臺灣高雄地方法院112年度訴字第749號第一審判決提起上訴，本院於114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：坐落高雄市○○區○○段000000地號土地（權利範圍1萬分之60）及其上同段3931建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號0樓之0、權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上述土地合稱系爭房地）原為伊所有。伊患有妄想型思覺失調症併發憂鬱症，長期處於聽幻覺症狀與非邏輯性思考、妄想之精神狀態，已達喪失自由決定意思之程度。又伊前欲出售系爭房地，嗣買方即被上訴人蘇宸靚從澎湖前來看屋，屢屢催促伊以新臺幣（下同）300萬元出售系爭房地，伊不堪其擾，遂與被上訴人於民國106年3月8日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以310萬元出售系爭房地予被上訴人，並於106年4月11日辦畢所有權移轉登記

予被上訴人蘇葵羚。然被上訴人係乘伊無意識或精神錯亂下簽立系爭契約，伊所為意思表示均無效，買賣債權行為與移轉所有權物權行為均不成立，伊仍為系爭房地之所有權人，自得請求蘇葵羚塗銷系爭房地之所有權移轉登記。其次，系爭房屋原出租予訴外人莊鎮元、莊淑芬，每月租金1萬500元，蘇葵羚登記為系爭房地所有權人後開始收取租金，應返還108年5月至113年5月止所收取租金63萬元（計算式：5年×12月×1萬500元＝63萬元）予伊。縱系爭契約仍繼續存在，蘇葵羚本應於移轉登記完成5日內給付剩餘價金，惟蘇葵羚迄今僅支付履約保證金65萬1,695元、匯款28萬元，尚應給付伊216萬8,305元。為此，先位依民法第75條、第767條第1項中段、第179條規定，備位依系爭契約及民法第367條規定，提起本件訴訟。聲明：(一)先位：1.確認兩造就系爭房地於106年3月8日所訂立買賣契約無效。2.蘇葵羚應將系爭房地於106年4月11日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷。3.蘇葵羚應給付上訴人63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日起至蘇葵羚塗銷前項房地所有權移轉登記止，按月給付上訴人1萬500元。(二)備位：1.被上訴人應給付上訴人216萬8,305元，及自106年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人於105年間欲出售系爭房地，請求蘇宸靚協助洽尋買方，蘇宸靚於106年初詢問蘇葵羚，經雙方議價，上訴人同意以310萬元出售系爭房地，蘇葵羚並已給付價金完畢，上訴人於106年4月11日亦將系爭房地所有權移轉登記予蘇葵羚完畢。又上訴人為執業地政士，具備一定之不動產交易經驗與專業，其於106年間亦無身心狀況異常情形，其於事發時之精神狀況並無處於無意識或精神錯誤。其次，蘇葵羚取得系爭房地所有權後，將房屋出租予原房客至今，此與上訴人無涉，上訴人請求蘇葵羚給付所收取之租金，應屬無據。另上訴人前訴請被上訴人賣回系爭房地及賠

01 償損害等事件，案經原審法院111年度訴字第1596號（下稱
02 前案）審理，經被上訴人提出事證，敘明交易過程與款項支
03 付情形後，上訴人撤回前案之起訴，則上訴人提起本訴顯係
04 基於惡意、不當目的。綜上，上訴人本件請求為無理由等
05 語，資為抗辯。

06 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起
07 上訴，於本院聲明：(一)先位：1.確認兩造就系爭房地於106
08 年3月8日所訂立買賣契約無效。2.蘇葵羚應將系爭房地於10
09 6年4月11日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷。3.蘇
10 葵羚應給付上訴人63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日起至蘇葵羚
12 塗銷前項房地所有權移轉登記止，按月給付上訴人1萬500
13 元。(二)備位：1.被上訴人應給付上訴人216萬8,305元，及自
14 106年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
15 願供擔保請准宣告假執行。被上訴人於本院聲明：(一)上訴駁
16 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 四、兩造不爭執事項：

18 (一)上訴人於105年8月2日起，從事不動產經紀營業員工作。

19 (二)系爭房地所有權原登記在上訴人名下，於106年4月11日，以
20 買賣為原因，系爭房地所有權自上訴人移轉至蘇葵羚名下。

21 (三)上訴人於106年1月20日和訴外人莊鎮先簽立系爭房屋租賃契
22 約書，約定上訴人以每月1萬500元租金，出租系爭房屋予莊
23 鎮元。

24 (四)蘇葵羚取得系爭房屋所有權登記後，即向系爭房屋承租人按
25 月收取上開租金。

26 (五)蘇葵羚已以下列方式為給付價金：（上訴人爭執此為給付價
27 金但不爭執有下列交付款項、匯款）

28 1.簽立系爭契約時給付上訴人10萬元。

29 2.匯款至本件履約保證帳戶52萬元。

30 3.匯款28萬元予上訴人。

31 五、兩造之爭點：

01 (一)上訴人先位主張：

02 1.依民法第75條規定，請求確認兩造訂立之系爭契約無效，有
03 無理由？上訴人主張其係精神狀態處於無意識或精神錯亂中
04 之情形下，與蘇葵羚簽立系爭契約，有無理由？

05 2.依民法第767 條第1項中段規定，請求蘇葵羚應將系爭房地
06 所有權移轉登記塗銷，有無理由？

07 3.民法第179條規定，請求蘇葵羚應給付63萬元（計算式：5年
08 $\times 12$ 月 $\times 1$ 萬500元＝63萬元）本息，暨自起訴日起至蘇葵羚塗
09 銷系爭房地所有權移轉登記止，按月給付上訴人1萬500元，
10 有無理由？

11 (二)上訴人備位主張依系爭契約及民法第367 條規定，請求被上
12 訴人應給付上訴人216萬8,305元本息，有無理由？

13 六、本院之判斷：

14 (一)上訴人先位主張部分：

15 1.按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
16 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。次按無
17 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
18 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又按所有人
19 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害
20 其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請
21 求防止之。民法第75條、第179條、第767條第1項分別定有
22 明文。上訴人主張其係精神狀態處於無意識或精神錯亂中之
23 情形下，簽立系爭契約，系爭契約應為無效乙節，自應就其
24 主張有利於己之事實負舉證責任。

25 2.上訴人雖主張其自103年9月間起，因妄想型思覺失調症、頭
26 痛等病症，於103年9月18日起在高雄市立凱旋醫院（下稱凱
27 旋醫院）就診，並分別於103年11月3日（重新鑑定日期為10
28 4年11月30日）、110年10月13日（重新鑑定日期為115年10
29 月31日）經鑑定有中度精神障礙乙節，業據提出上開中華民國
30 身心障礙證明2份及凱旋醫院112年3月16日出具之診斷書
31 在卷可參（見原審審訴卷〈下稱審訴卷〉第31至33頁）。惟

01 經原審調閱上訴人於凱旋醫院因思覺失調症之就診病歷，上
02 訴人曾於97年、103年、110年間前往就診，且於97年間尚未
03 經診斷認其患有思覺失調症，有凱旋醫院112年10月3日高市
04 凱醫成字第11271837100號函附病歷資料在卷可稽（見原審
05 病歷卷第9至44頁）。足見上訴人於簽立系爭契約前後相近
06 時期，均無在該醫院看診之事實。再者，上訴人於103年11
07 月3日、110年10月13日雖經鑑定有中度精神障礙；上訴人固
08 於103年間取得之中度精神障礙證明，然並未提出其於104年
09 11月30日起有再就精神狀態重新鑑定之事證。則上訴人自10
10 4年11月30日起至系爭契約簽立（即106年3月8日）時，無從
11 證明其仍患有思覺失調症，以及其有無因此病症致其精神狀
12 態處於無意識或精神錯亂中之情形下，而簽立系爭契約。

13 3.上訴人雖又主張其自102年1月25日至110年9月28日止，於家
14 慈診所共就診135次，且經診斷患有思覺失調症乙節，業據
15 提出110年10月1日家慈診所門診個案治療摘要為據（見原審
16 卷第29頁），並有本院向家慈診所函詢上訴人自102年1月25
17 日至113年2月間就診病歷資料在卷可參（見本院卷第283至3
18 25頁）。惟經原審函詢家慈診所上訴人於105年3月間停止治
19 療，是否會造成其病情惡化而有精神錯亂或無意識之可能，
20 該診所回覆：上訴人於105年3月4日門診後至107年1月24日
21 再次回診期間，均未回診診療，並無從判斷此期間之精神狀
22 態及行為能力等語，有家慈診所113年3月11日（113）家慈
23 字第113001號函文在卷可參（見原審卷二第277頁）。則依
24 上揭家慈診所回函及上訴人病歷資料，均無從認定上訴人係
25 處於無意識或精神錯亂下而簽立系爭契約。另上訴人於112
26 年1月5日經高雄市立大同醫院（委託財團法人私立高雄醫學
27 大學經營，下稱大同醫院）認定其於110年4月1日經診斷所
28 患之神經科疾病，並未導致精神錯亂或意識喪失，有大同醫
29 院112年1月18日高醫同管字第1110505954號函附案件回覆表
30 附卷可考（見前案卷第87至89頁）。則依上開事證，均不足
31 以認定上訴人係於無意識或精神錯亂之情形，而簽立系爭契

約之事實。

4.查，上訴人為專業之執業地政士，執業期間已近30年，並曾任社團法人高雄市地政士公會之理事，並於105年8月2日加入地政達人不動產仲介公司團隊，又於105年11月14日繳納200元補換發不動產經紀營業員證明，以及於105年5月7日至8月27日間、11月8日至11月10日期間、108年6月28日至7月12日期間，均曾參加不動產經紀營業員訓練，且領有專業證書等節，有上訴人為地政士之網頁資料、擔任地政士名片、經紀人及經紀營業員證書（明）資訊、地政達人不動產仲介公司團隊加盟金收據、內政部委託中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會辦理不動產經紀營業員登錄及發證作業收納款項收據、收據、不動產經紀營業員證明、不動產經紀營業員專業訓練證明書及勞動部勞動力發展署產業人才投資計畫結訓證書在卷可稽（見原審卷一第91至95頁；前案卷第49至51、55至67頁）。再者，上訴人於106年1月25日，亦向陽信商業銀行楠梓分行辦理貸款，並於「個人資料表」填載其經營施秀芬地政士事務所，從事代書25年，105年收入120萬元，且於106年2月1日尚有出租系爭房地予莊鎮先，於104年間曾辦理信用卡，此有陽信商業銀行楠梓分行112年9月13日陽信楠梓字第1120012號函暨附件在卷可考（見原審卷二第9至23、39至43、69頁）。另上訴人於106年3月7日因買受之房屋有漏水瑕疵，與訴外人林若蓁在高雄市前鎮區調解委員會成立調解，有該會106年民刑調字第55號調解書1份附卷可佐（見原審審訴卷第35頁）。綜觀上訴人於104年至106年間於簽立系爭契約期間，既有前述在社會從事上開工作，並順利受訓完成並取得上開合格證書，且可自行向銀行辦理貸款、申請信用卡及處理上開調解事宜等情以觀，足見上訴人當時具有相當生活能力，亦具有可為社會經濟活動之能力。則本院審酌上揭事證，認上訴人並未處於無意識或精神錯亂之情形下，而簽立系爭契約。至上訴人主張其當時僅有取得證明，並無職業之事實云云，然此與上開其申辦貸款

(106年1月25日)自行填載自陳已職業多年，並領取薪資等情顯有不符，應屬無據。

5.綜上，上訴人先位依民法第75條規定，請求確認兩造訂立系爭契約無效云云，委無可採。

6.至上訴人主張：伊雖有系爭契約上出賣人處簽名，但當時契約上其他內容為空白，印章亦非伊所有。伊有收到蘇葵羚之匯款，但不知是什麼款項。故伊並無簽立系爭契約云云。然經向亞太建築經理有限公司調取系爭契約（含買賣價金信託申請書）以觀（見本院卷第391至399頁），兩造於106年3月8日簽立系爭契約，約定由上訴人以310萬元出售系爭房地予被上訴人。又參以上訴人於前案係請求被上訴人將系爭房地「賣回」予上訴人乙節，並於起訴狀自承：因被告蘇貴燕遊說原告（指上訴人）把系爭房地出售給被告蘇葵羚，使其在高雄有可以居住之處，原告經不起被告蘇貴燕之遊說，就決定以305萬元出售給蘇葵羚等語（見前案卷第15、17頁），且上訴人業已收受買方依系爭契約所應給付之價金完畢（見下述(二)），而上訴人迄至本件本院審理時始主張：本件買賣沒有簽約等語（見本院卷第377頁），則上訴人此部分主張，自難採信。

7.從而，系爭契約既屬有效，兩造間就系爭房地所有權移轉登記之物權行為亦屬有效。因此，蘇葵羚以每月1萬500元租金，出租系爭房屋予莊鎮先等人，並向其等收取該租金，亦有法律上原因，上訴人並無不當得利。則上訴人先位依民法第767條第1項中段規定，請求蘇葵羚應將系爭房地所有權移轉登記塗銷，及依民法第179條規定，請求蘇葵羚應給付63萬元本息，均屬無據。

(二)上訴人備位主張依系爭契約及民法第367條規定，請求被上訴人應給付上訴人216萬8,305元本息，有無理由？

上訴人於106年2月2日以系爭房地向陽信商業銀行貸款220萬元，陽信商業銀行於106年2月6日登記為系爭房地抵押權人，嗣因清償債務於同年4月18日塗銷全部抵押權登記，有

陽信商業銀行楠梓分行112年9月13日陽信楠梓字第1120012號函附資料在卷可稽（見原審卷二第9至107頁）。則上訴人向陽信商業銀行楠梓分行貸款以購買系爭房地，嗣兩造簽立系爭契約後，蘇葵玲即經由其名下臺灣銀行帳戶匯入200萬795元至上訴人陽信商業銀行楠梓分行帳戶，以及代為清償其銀行剩餘貸款19萬9,205元，則蘇葵玲已給付價金完畢，有臺灣銀行高雄分行112年12月28日高雄徵字第11250025971號函、陽信商業銀行股份有限公司112年11月16日陽信總受審字第1129938922號函、陽信商業銀行楠梓分行112年9月13日函、亞太建築經理有限公司陳報系爭房地買賣價金支付款暨撥款細項相關文件及被上訴人匯款單據在卷可考（見原審卷二第157、165至188、229、243頁），足認蘇葵玲業已給付系爭契約買賣價金完畢。則上訴人主張：伊並未取得200萬795元，及被上訴人尚積欠216萬8,305元價金未給付云云，顯與前揭事證不符，不足採信。因此，上訴人備位依系爭契約及民法第367條規定，請求被上訴人應給付上訴人216萬8,305元本息，亦屬無據。

七、綜上所述，上訴人先位主張依民法第75條、第767條第1項中段、第179條規定，備位主張依系爭契約及民法第367條規定，(一)先位請求：1.確認兩造就系爭房地於106年3月8日所訂立買賣契約無效。2.蘇葵玲應將系爭房地於106年4月11日以買賣為登記原因之所有權移轉登記塗銷。3.蘇葵玲應給付上訴人63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴日起至蘇葵玲塗銷前項房地所有權移轉登記止，按月給付上訴人1萬500元。(二)備位請求：被上訴人應給付上訴人216萬8,305元，及自106年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；均無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

民事第四庭

審判長法 官 洪能超

法 官 李珮妤

法 官 郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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 114 年 3 月 31 日

書記官 邱李如

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。