臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度重上字第39號

上　訴　人　李瑞元
法定代理人　林素琴
訴訟代理人　孫志鴻律師
被上訴人　　李瑞光
訴訟代理人　唐小菁律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，上訴人對於中華民國115年2月11日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第258號第一審判決提起上訴，本院於115年8月19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、上訴人主張：被上訴人係伊兄長，明知伊智力已退化，因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果，竟於民國112年2月3日與伊就原判決附表一、二（下稱附表一、二）所示之不動產（下合稱系爭不動產）訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），並分別於同年3月31日、4月6日辦畢所有權移轉登記，然上訴人就系爭不動產所為之買賣及所有權移轉登記行為，均係於精神錯亂狀態下所為，應屬無效，而伊嗣後業經臺灣高雄少年及家事法院（下稱高雄少家法院）000年度○○字第000號裁定（下稱系爭監宣裁定）為受監護宣告之人，並選任伊配偶Ａ０４為監護人，為此依民法第75條後段、第767條第1項中段之規定提起本件訴訟，並聲明：㈠確認兩造間就附表一所示之不動產，於112年2月3日所為買賣之債權行為，與於112年3月31日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在。㈡確認兩造間就附表二所示之不動產，於112年2月3日所為買賣之債權行為，與於112年4月6日所為所有權移轉登記之物

權行為均不存在。㈢被上訴人應將如附表一所示之不動產於112年3月31日，以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並將前開不動產所有權返還予上訴人。㈣被上訴人應將如附表二所示之不動產於112年4月6日，以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並將前開不動產所有權返還予上訴人。

二、被上訴人則以：上訴人於訂立買賣契約當時精神狀況正常，並經民間公證人公證，而伊已依約於112年3月8日分別匯款新臺幣（下同）600萬元、1200萬元至上訴人之永豐銀行帳戶，已給付全部買賣價金完畢。上訴人長期與Ａ０４感情不睦，生活向由被上訴人及兩造胞姊即訴外人Ａ０２照顧，基於憂心年老健康愈差無所依靠，乃將系爭不動產出售，得款係供餘生所需之用等語置辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造間就附表一所示之不動產，於112年2月3日所為買賣之債權行為，與於112年3月31日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在。㈢確認兩造間就附表二所示之不動產，於112年2月3日所為買賣之債權行為，與於112年4月6日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在。㈣被上訴人應將如附表一所示之不動產於112年3月31日，以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並將前開不動產所有權返還予上訴人。㈤被上訴人應將如附表二所示之不動產於112年4月6日，以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，並將前開不動產所有權返還予上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

㈠兩造為兄弟關係。

㈡上訴人前於112年9月18日經系爭監宣裁定其為受監護宣告之人，並選定Ａ０４為監護人。

㈢系爭不動產原為上訴人所有，嗣兩造於112年2月3日就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書，約定買賣價金為1,800萬

元，該不動產買賣契約書並於同日經民間公證人蕭宗元以112年度雄院民公宗字第00065號予以公證。兩造於112年3月31日、4 月6日辦理所有權移轉登記，將系爭不動產以買賣為原因移轉登記至被上訴人名下。

㈣被上訴人於112年3月8日分別匯款600萬元、1,200萬元至上訴人之永豐銀行帳戶，而該帳戶於同年4月7日轉出1,600萬元至上訴人帳戶內作定存。

㈤上訴人之永豐銀行帳戶存摺、印章原係由被上訴人保管，自113年2月22日起交由ＡＯ４保管迄今。

五、本院之判斷：

㈠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114年度台上字第873號、111年度台上字第375號判決意旨參照）。

㈡上訴人固主張其於簽立系爭買賣契約時，已因智力退化而屬無意識或精神錯亂之狀態，且其於112年8月23日業經鑑定因有失智症，意思能力全面喪失，並經法院裁定為受監護宣告之人云云，提出系爭監宣裁定、高雄長庚醫院診斷證明書為證（原審審重訴卷第15至17頁、原審卷第107頁），被上訴人就此則予否認，辯稱上訴人於簽立系爭買賣契約時精神狀態正常等語。經查：

1.上訴人固於112年8月23日經鑑定因有失智症，意識迷糊，無法有意義的表達，各項認知能力中全面都有缺損，沒有

「是非、利害」辨識能力，沒有判斷能力，已達意思能力全面喪失乙節，有精神鑑定報告書可參（系爭監護裁定卷第65、67頁），然此次鑑定係於系爭買賣契約簽訂後逾半年所為，尚無從憑此反推其於買賣當時亦為相同之精神狀態，合先敘明。又上訴人係自109年2月9日起在高雄長庚醫院神經內科門診就醫，於111年8月3日初次申請進行身心障礙鑑定，鑑定結果為心智功能輕度障礙，並於同日領得身心障礙證明乙節，有前開診斷證明書、上訴人身心障礙證明及前開身心障礙鑑定報告可憑（原審卷第109、217至219頁）。另其於同年11月4日進行神經行為測驗，經原審向高雄長庚醫院函詢該次鑑定結果及上訴人於112年2月3日簽立系爭買賣契約時之認知狀態，則據其回覆以「病人111年11月4日於本院接受認知功能檢測結果為輕度失智症，依檢查結果顯示，病人可能無法獨自一人處理複雜事務，例如獨自執行不動產買賣契約應該有困難，須專人協助完成，至於病人是否能辨別『買賣』、『公證』、『買賣價額』、『印鑑證明』、『建物權狀及土地權狀』等意思或知悉『印鑑證明』及『建物權狀及土地權狀』之用途，則應視病人是否確實知悉瞭解，本院無法判斷」等語（原審卷第241頁）。依上開資料，上訴人於111年8月、11月所為鑑定結果，失智程度均僅為輕度，而其於112年2月3日簽立系爭買賣契約時，若有專人協助，並使其確實知悉瞭解買賣之意思及各該文件之用途，應可完成不動產買賣契約之簽訂，足見其當時之精神狀態，並未達全然欠缺意思能力或喪失自由決定意思之程度，上訴人主張其於簽立系爭買賣契約時，係在無意識或精神錯亂中所為，自屬無據。

2.證人即公證人蕭宗元於原審證稱：其為民間公證人，其不認識兩造，當時是受兩造請求辦理公證，2人一起親自到場，其有核對身分證及相關資料，並依規定確認雙方的買賣條件，沒問題後才依雙方條件訂定買賣契約並逐條說

明，之後才請雙方簽名及解釋公證之效力，其在公證當下有確認上訴人的對答流利清楚，看起來意識正常，沒有任何恍惚或回答遲疑、不確定之處，在作請求及協調過程中，表達都非常清楚，看不出有任何智識缺陷的地方，並無心神喪失或心智缺陷之處，另當時上訴人有特別表達怕房子賣了之後沒地方住，所以雙方有講好，畢竟是兄弟，同意讓上訴人繼續住到百年為止，故其依當事人要求在特約部分訂這一條，買賣契約書上都是由當事人親簽，至於金額、付款、交付、貸款等事項是誰提出的其不記得了，但其可以肯定就算一方先提出來，其亦有重複說明、確認無誤，逐條、逐字都確定沒有問題才讓兩造簽名，尤其是關於買賣的重要之點，包含標的物、買賣價金、給付方式及委任狀況，其不知道兩造初步合意在何處，但最終合意是在其面前完成的等語（原審卷第274至279頁）；而證人即承辦代書戴秀娟則證稱印象中是112年2月3日由兩造至其事務所要作買賣過戶移轉，因為是二親等的關係，依其經驗為避免日後爭議，便建議兩造先去找公證人公證後，再找其辦理過戶登記手續，兩造去公證之後回來，其再幫忙寫公契的部分，上訴人沒有提到為何要出售系爭不動產，對話過程中，上訴人的意識清楚，表達及反應都很正常，房地總共有兩戶，上訴人賣的是持分1/3，總價款1,800萬元等語（原審卷第281至283頁）。本院審酌證人蕭宗元、戴秀娟分別係民間公證人及代書，就買賣契約之公證及不動產過戶均屬其等專業領域，且與兩造並不相識，無偏袒或虛偽陳述之必要，其等上開證詞應屬真實可採。而依其等上開證詞，上訴人於請求公證及委託辦理過戶時，意識清楚，表達能力正常，並無精神錯亂或無意識之情事，且證人蕭宗元既已當場確認兩造真意，並詳細說明契約內容及公證效果，依前揭高雄長庚醫院函覆意見，上訴人經蕭宗元及戴秀娟專人協助後，應有能力完成買賣契約之簽訂及不動產過戶之委辦事宜。況上訴人於簽約當時，

復能明確表達系爭不動產出售後關於自身居住問題之顧慮，並進一步要求被上訴人同意其繼續居住至百年為止，且將此增訂為契約之特別約定事項（原審審重訴卷第81頁），益徵其當時對於自身權益之維護及買賣契約之效力均知之甚詳，並無不具意思表示能力之情形，是被上訴人辯稱上訴人當時精神狀況正常，尚非無憑。

3.上訴人復以系爭買賣契約之價金與市價有明顯差距，且Ａ０２嗣後竟訴請上訴人妻兒遷讓房屋，若上訴人意識正常，顯不可能同意云云。然查：

⑴依證人蕭宗元前開證述，兩造就系爭不動產之價金及給付方式，係在其面前達成最終合意後，才由其繕打在系爭買賣契約上，並逐一向兩造確定（原審卷第278至279頁），而系爭不動產共2戶，上訴人的持分都是1/3，一起出售給被上訴人，總價款為1,800萬元乙節，亦經證人戴秀娟證述無誤（原審卷第283頁），足認系爭不動產之價金乃上訴人基於自主意識決定，並與被上訴人達成合意。又證人即上訴人之子Ａ０１證稱家裡是經營鐘錶行，但上訴人在111年左右就不太能修手錶了，因為失智症無法維修精密儀器等語（本院卷第113至114頁），而證人即兩造胞姊Ａ０２亦證稱上訴人說身體不好，修理鐘錶不好做，不想再繼續經營了，但下半輩子的生活費總要有人支付，所以把系爭不動產出售給被上訴人，買賣價格一定低於市價，因為是持分的，上訴人說1,600萬元要放定存，每月可以領利息，剩下的200萬元作為生活費，因為其有請看護等語（本院卷第118至121、123頁），則依其2人之證詞，上訴人因身體狀況已無法再經營鐘錶行，則其思及變賣系爭不動產以另謀經濟來源，自與常情相符。再衡諸系爭不動產僅為1/3之應有部分，並非獨立產權，日後使用處分均受有限制，一般人恐難有購買意願，則上訴人以較低之價格，將系爭不動產出售予同為共有人之被上訴人，雙方並協議上

訴人得繼續居住至死亡為止，以兩造為兄弟至親之關係，亦屬合理。另系爭買賣契約所約定之價金1,800萬元，經上訴人於112年3月8日匯至上訴人之永豐銀行帳戶後，旋於同年4月7日轉出1,600萬元在上訴人帳戶作定存乙節，業為兩造所不爭執，均係依上訴人所為規劃及安排進行，並無遭被上訴人不法圖謀之情。上訴人徒以系爭買賣契約之價金低於市價為由，即謂上訴人係於心智缺陷之情形所為，實屬無憑。

⑵證人Ａ０２於本院另證稱其與上訴人於13年前因父母遺產繼承之事曾有過不愉快後並未往來，上訴人係於111年12月之後開始與其聯繫，其與被上訴人約一個月會去找上訴人一次，上訴人的身體狀況不好，罹患兩種癌症，體力不佳，而且只剩2顆牙齒，三餐很痛苦，因為上訴人說不知道要到哪裡處理牙齒，但Ａ０４一直跟他要錢，他壓力很大，111年12月之後是被上訴人帶上訴人去長庚回診及植牙，而上訴人於115年4月6日之前的看護費用則由其處理，其曾就上訴人之身體狀況及需求聯絡Ａ０１，表示需要申請看護照顧，但Ａ０１並沒有回覆，而被上訴人於113年2月22日將上訴人之存簿、醫療預約單交還Ａ０４之後，看護費和醫療費還是由其與被上訴人支出，之前代墊的款項約10萬元迄今也尚未清償，雖然被上訴人同意上訴人繼續使用系爭房地，但其看到被上訴人被這樣對待，覺得很心痛，所以覺得其有權訴請Ａ０４和Ａ０１遷出等語（本院卷第118至124頁），依其上開證詞，其因見上訴人未受妥善照料，始對Ａ０４與Ａ０１心生不滿，而其並非系爭買賣契約之當事人，其本於共有人之身分訴請Ａ０４與Ａ０１遷讓房屋，係其個人權利之行使，與系爭買賣契約並無關連，且上訴人亦未舉證上訴人於簽立系爭買賣契約時，即已知悉Ａ０２將提訴訟，自無從以Ａ０２嗣後之訴訟行為，反推上訴人同意簽立系爭買賣契約有違常情，上

訴人所辯，要無可採。

4.上訴人另以系爭不動產之所有權狀係由Ａ０４保管，被上訴人利用上訴人辨識能力受損之際，誘導上訴人申辦補發所有權狀，規避Ａ０４之監督，且上訴人於買賣過程中均未告知Ａ０４及Ａ０１，亦違背社會經驗法則，實有可疑云云。經查：

⑴證人戴秀娟證稱其於112年2月3日當天沒有拿到所有權狀，是後來上訴人找其辦理補發，上訴人說遺失，本人有親簽確實遺失的切結書，補發的權狀是事後由被上訴人交付等語（原審卷第286至287頁），與Ａ０２證稱辦過戶時上訴人說找不到權狀，後來其與被上訴人帶上訴人去代書那裡，請代書去申請補發等語（本院卷第122頁）大致相符，應可採信。佐以一般人對於家中文件置於何處，本常有年久遺忘致遍尋不著之情，上訴人向戴秀娟明確表達因權狀遺失，並親自簽署切結書委託其代為申請補發，與相關補發流程及常情均無違背，尚難僅因其未詢問Ａ０４即遽認其係意識不清，上訴人此部分主張，難認有據。

⑵被上訴人辯稱上訴人與Ａ０４長期感情不睦等語，雖為上訴人所否認，然證人Ａ０２證稱上訴人說與配偶Ａ０４關係不是很好，兒子Ａ０１則在台北工作比較少回來，Ａ０４經常用各種名目向上訴人要錢，但現在生意不好，無法應付，所以其要賣房子的持分，買賣過程沒有告知Ａ０４及Ａ０１，是因為其與被上訴人是共有人才跟其等說等語（本院卷第119、120頁）；證人Ａ０１於本院及系爭監護裁定事件中則證述其於101年即上台北讀大學，畢業後就留在台北工作，每兩個月回家一次，每次停留一個週末，平常跟母親Ａ０４比較常聯絡，跟上訴人較常是以電話聯絡，一週至少通一次電話，自其出生以來，上訴人都住在三樓，其與Ａ０４睡四樓，從以前就是上訴人賺錢，Ａ０４管錢，上訴人生

病後也是這樣，父母的相處方式從其小時候就是這樣沒有改變，因為上訴人從小就怕吵，但是該做的事情都有做，上訴人負責工作，Ａ０４負責家務，其也不知道上訴人把房子賣給被上訴人，是後來查了才知道的等語（本院卷第114至116頁、原審卷第115至117頁），綜觀其2人上開證詞，Ａ０４、Ａ０１與上訴人長期於不同樓層生活，平日亦無特別熱絡或親密之往來交流，被上訴人上開所辯尚非全然無憑。況上訴人所出售者為自己名下之共有財產，其於出售前未事先與Ａ０４或Ａ０１商量，原因多端，亦難憑此即認其係精神錯亂而無出賣系爭不動產之真意。

5.上訴人所舉上開事證，均無從證明其就系爭不動產簽立系爭買賣契約及辦理所有權移轉登記時，係屬無意識或精神錯亂之狀態，則其主張兩造就系爭不動產所為之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為均不存在，並請求被上訴人塗銷系爭不動產之移轉登記，均屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第75條後段、第767條第1項中段規定，請求確認兩造間就附表一所示不動產於112年2月3日所為買賣之債權行為及於112年3月31日所為所有權移轉登記之物權行為、兩造間就附表二所示之不動產於112年2月3日所為買賣之債權行為及於112年4月6日所為所有權移轉登記之物權行為均不存在，並請求被上訴人將附表一、二所示之不動產於前開日期以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，暨將前開不動產所有權返還予上訴人，均屬無憑，不應准許。原審判決上訴人全部敗訴，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

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　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書 記 官　林秀珍

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。