

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第101號

原告 曹淑君

訴訟代理人 吳建勛律師

梁宗憲律師

被告 曹淑美

訴訟代理人 李玠樺律師

李宜庭律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國115年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造之被繼承人曹敬文與被告間就坐落屏東縣○○市○○○段○○段000地號土地（權利範圍100000分之588）及其上同段8228建號建物（權利範圍全部），於民國111年11月30日所為買賣之債權行為及民國112年1月4日所為所有權移轉登記之物權行為，均無效。

被告應將第一項所示不動產於民國112年1月4日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查原告起訴原聲明：被告於民國111年11月30日與訴外人即兩造之被繼承人曹敬文間就屏東縣○○市○○○段○○段000地號土地（權利範圍100000分之588）及其上同段8228建號建物（權利範圍全部，下合稱系爭房地）所締結之買賣契約應予撤銷或確認無效。另依上開契約於112年1月4日所為系爭房地之移轉登記亦應予撤銷或確認無

01 效，被告並應將系爭房地回復為被繼承人曹敬文所有（見本
02 院卷一第51頁）。嗣於本院審理中，變更聲明為：先位依民
03 法第75條、繼承法律關係、第767條、第821條規定，確認兩
04 造之被繼承人曹敬文與被告間就系爭房地，於111年11月30
05 日所為買賣之債權行為及112年1月4日所為系爭房地所有權
06 移轉登記之物權行為，均無效。被告應將系爭房地於112年1
07 月4日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷；備位
08 依民法第74條、繼承法律關係、第767條、第821條規定，兩
09 造之被繼承人曹敬文與被告間就系爭房地，於111年11月30
10 日所為買賣之債權行為及112年1月4日所為系爭房地所有權
11 移轉登記之物權行為，應予撤銷。被告應將系爭房地於112
12 年1月4日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷（見
13 本院卷二第194、195頁）。上開原告所為聲明之變更，合於
14 前揭規定，應予准許。

15 二、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
16 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
17 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否
18 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險
19 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院52年度台
20 上字第1922號裁判意旨參照）。原告主張曹敬文與被告間就
21 系爭房地於111年11月30日買賣之債權行為及112年1月4日所
22 有權移轉登記之物權行為，均係曹敬文在無意識或精神錯亂
23 中所為之意思表示為無效等情，既經被告所否認，則兩造對
24 系爭房地之買賣行為及所有權移轉之物權行為是否有效乙節
25 存有爭執，而原告主張其為曹敬文之法定繼承人，而應為系
26 爭房地之公同共有人，系爭房地移轉登記之外觀將使原告私
27 法上之地位有受侵害之危險，又此種不安狀態，能以確認判
28 決將之除去，依前開規定，應認原告提起確認之訴，有法律
29 上之確認利益。

30 貳、實體方面：

31 一、原告起訴主張：曹敬文為兩造父親，於112年11月26日死

01 亡，系爭房地原為曹敬文所有，供訴外人曹淑慧居住，曹敬
02 文於108年10月經診斷患有失智症，心智能力日益下降，被
03 告乘曹敬文欠缺意思能力之際，於111年11月30日與其簽訂
04 系爭房地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於
05 112年1月4日以買賣為原因辦理所有權移轉登記，則被告與
06 曹敬文間之債權及物權行為，依民法第75條規定，均因曹敬
07 文為無行為能力人而無效；若認曹敬文尚有意思能力，亦係
08 被告利用曹敬文因心智能力不足，形同輕率之際，於未給付
09 曹敬文任何買賣價金之下，使曹敬文將系爭房地以買賣為登
10 記原因售予被告，並移轉系爭房地所有權，顯失公平，原告
11 自得依民法第74條規定請求撤銷。為此，先位依民法第75
12 條、繼承法律關係、第767條、第821條規定，備位依民法第
13 74條、繼承法律關係、第767條、第821條規定提起本訴等
14 語。並先位聲明：(一)確認被繼承人曹敬文與被告間就系爭房
15 地，於111年11月30日所為買賣之債權行為及112年1月4日所
16 為所有權移轉登記之物權行為，均無效。(二)被告應將系爭房
17 地於112年1月4日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記
18 塗銷。備位聲明：(一)兩造之被繼承人曹敬文與被告間就系爭
19 房地，於111年11月30日所為買賣之債權行為及112年1月4日
20 所為系爭房地所有權移轉登記之物權行為，應予撤銷。(二)被
21 告應將系爭房地於112年1月4日以買賣為登記原因所為之所
22 有權移轉登記塗銷。

23 二、被告則以：曹敬文於111年11月29日親自簽署委任書，委由
24 被告申請印鑑證明，並於111年11月30日簽訂系爭買賣契約
25 時，均意識清楚，屬有意思能力之人，且未曾受監護或輔助
26 宣告，並非無行為能力或限制行為能力人，故系爭房地之債
27 權及物權行為均屬有效。再者，曹敬文自85年起，依本院84
28 年度禁字第42號禁治產事件裁定擔任訴外人曹志強之監護
29 人，至112年聲請辭任監護人，顯見曹敬文係具有相當之社
30 會歷練及生活經驗之人。且曹敬文於110年5月15日自書遺囑
31 中表示將系爭房地贈與訴外人即被告之女鄭祥娟，後恐其他

01 繼承人認為不公平引起紛爭，最終決定將系爭房地移轉被
02 告，再聽從代書節稅之建議，以買賣為原因，由被告登記取
03 得系爭房地所有權，被告則以現金給付新臺幣（下同）10萬
04 元予曹敬文，餘款則因曹敬文表示被告照顧其多年，予以免
05 除而消滅。故曹敬文所為之債權及物權法律行為係屬有效，
06 並無暴利行為等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第200、201頁，並依判決格式
08 調整及修正文字）：

- 09 (一)被繼承人曹敬文於112年11月26日死亡，繼承人為兩造及曹
10 淑慧、曹志強，繼承人均未拋棄繼承。
- 11 (二)被繼承人曹敬文原為系爭房地之所有權人。嗣曹敬文及被告
12 以原因發生日期：111年11月30日，及登記原因：買賣，辦
13 理所有權移轉登記，並於112年1月4日將系爭房地之所有權
14 移轉登記為被告所有。
- 15 (三)曹敬文於108年10月22日曾因疑似失智症至屏東基督教醫院
16 （下稱屏基醫院）就診，於同年11月20日於該院進行「臨床
17 失智評估結果如被證1所示，於同年12月17日回診時病歷紀
18 錄則記載為「CDR：0.5」及如本院卷一第297頁屏基醫院函
19 覆病歷資料相關心智評估結果所示。
- 20 (四)曹敬文於112年7月14日經衛生福利部屏東醫院（下稱屏東醫
21 院）施行心理衡鑑，衡鑑結果「MMSE：12，CDR：2」。並診
22 斷有「F03.91失智症，伴有行為障礙，中度」之病症。
- 23 (五)屏東縣屏東地政事務所111年12月30日屏登字第185500號土
24 地登記申請書、系爭房地所有權買賣移轉契約書之「曹敬
25 文」均為被繼承人曹敬文本人所親自書寫。
- 26 (六)曹敬文經本院以85年度禁字第42號民事裁定選定其為曹志強
27 之監護人。
- 28 (七)曹敬文於112年5月8日親自書寫本院112年度監宣字第9號案
29 件之家事聲請狀（聲請辭任監護人）。
- 30 (八)曹敬文生前並未受監護或輔助宣告。
- 31 (九)原告已於112年11月21日依民法第74條第2項所定法律行為，

01 依同條第1項聲請撤銷本件買賣及移轉行為。

02 四、得心證之理由：

03 (一)曹敬文就系爭房地所為之買賣債權行為、移轉登記物權行為
04 是否有無效之原因？

05 1.按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
06 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同，民法第
07 75條定有明文。是成年人未受監護宣告，惟其所為意思表
08 示，係在無意識或精神錯亂中者，其對於自己行為或其效
09 果，欠缺正常判斷、識別及預期之精神能力，即無從以自己
10 獨立之意思表示為有效法律行為，故其所為意思表示之效
11 力，與無行為能力人之行為並無區別，亦當然無效（最高法
12 院110年度台上字第3054號判決要旨參照）。又所謂無意
13 識，係指全然欠缺意思能力而不能為有效之意思表示；精神
14 錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程
15 度而言。而成年人在未受監護宣告前，其意思表示是否有
16 效，應視其行為時是否在無意識或精神錯亂中所為，或有無
17 心神喪失或精神耗弱至不能處理自己事務之具體情事而定。
18 再者，為買賣之意思表示，以當事人具備行為能力為前提，
19 所謂行為能力，則指當事人對事務具有正常識別及能預見其
20 行為將發生如何效果，並能獨自以意思表示使其行為發生法
21 律上效果之能力而言。是此行為能力與識別能力迥不相同，
22 其不能運用智慧清晰思辨者，縱存有五體感官上之識別能
23 力，仍應認於行為能力有所欠缺。

24 2.經查，曹敬文於108年11月20日經由屏基醫院的心理測驗結
25 果為：CDR：0.5分，MMSE：26，CASI：74/100，顯示有輕度
26 認知缺損（MCI）或早期失智（early dementia），診斷：
27 失智症（F02.80）」，又於112年7月4日由屏東醫院的心理
28 測驗結果為：CDR：2，MMSE：12（中度），再於112年8月2
29 日由高雄長庚紀念醫院（下稱高雄長庚醫院）Brain CT結果
30 為：顯示年紀變化及退化的腦部萎縮（Brain Atrophy），
31 上開醫院之病歷資料，經囑託高雄市立凱旋醫院（下稱凱旋

醫院)鑑定曹敬文於111年11月30日至112年1月4日即系爭房地買賣及移轉登記時間之心智能力，凱旋醫院回覆如上開醫院之病歷判讀，並表示：綜合上述資料，曹員(曹敬文)於108年11月20日已有可疑失智症的狀況，至112年7月4日，失智狀況更形嚴重，已達中度失智症狀。鑑定時間111年11月30日至112年1月4日，曹員可能處於中度失智狀態，無法獨立處理自己工作，分辨類似性和差異性有嚴重障礙，即在意思能力的表示已有不足，以上說明僅就函送之屏基醫院、屏東醫院、高雄長庚醫院之病歷資料為據，惟曹員已死亡而無法進一步求證，縱會同詢問其家屬亦仍恐無法確知，而無法精確鑑定判斷，建議或可至屏東醫院鑑定，因曹敬文曾入住該院附設護理之家長達4個月之久，且有完成心理衡鑑報告等語，有屏基醫院、屏東醫院、高雄長庚醫院病歷資料及凱旋醫院114年11月21日高市凱醫司字第11472557000號函可稽(見屏東醫院、高雄長庚醫院病歷卷、本院卷一第285至301、413至416頁)。是以，依屏基醫院病歷資料顯示曹敬文於108年11月20日已診斷有早期失智，而失智症之病程不一，惟隨時間可能失智程度加深，至112年7月4日於屏東醫院進行檢查已達中度失智。系爭房地買賣移轉登記時間111年11月30日至112年1月4日，係檢查達中度失智之前半年，凱旋醫院就病歷為其專業判斷，認於111年11月30日至112年1月4日曹敬文可能處於中度失智狀態，無法獨立處理自己工作，分辨類似性和差異性有嚴重障礙，即在意思能力的表示已有不足，凱旋醫院依曹敬文之病程、身體狀況所為之前開回覆意見符合醫理及經驗、論理法則，自屬可採。是原告主張曹敬文於111年11月30日至112年1月4日時，已有中度失智之精神障礙或其他心智缺陷，且為意思表示或受意思表示或辨識其意思表示效果之能力不足情況，即堪採信。至凱旋醫院雖於115年2月13日以高市凱醫司字第11570465900號函表示：鑒於曹敬文已死亡，且鑑定人未曾於生前實際接觸或訪談當事人，可能無法以回溯性醫療專業分析，對其當時是否

能完整理解並自主決定該法律行為，作出判斷等語（見本院卷二第23頁），凱旋醫院上開回覆僅係說明曹敬文已死亡而無法進行回溯性醫療分析。而曹敬文已經死亡，並無從再行針對其狀況為判斷，僅能依據曹敬文所有病歷資料及用藥紀錄做整體評估，故凱旋醫院於114年11月21日函文，認於111年11月30日至112年1月4日曹敬文處於中度失智狀態，無法獨立處理自己工作，分辨類似性和差異性有嚴重障礙，意思表示能力有不足，尚難認為有何不當之情。是以，曹敬文於111年11月30日至112年1月4日有無法獨立處理自己工作，分辨類似性和差異性有嚴重障礙，意思表示能力有不足之情，自難認曹敬文有正常之識別能力及獨立以意思表示為系爭房地之買賣及移轉之法律行為，堪以認定。原告聲請再向屏東醫院鑑定曹敬文於訂立系爭買賣契約時之意思能力，即無必要。

3. 被告雖就屏基醫院之失智評估測量、屏東醫院精神科之心理衡鑑、本院家事調查官之會談，辯稱曹敬文於訂立系爭買賣契約及移轉登記時有意思表示能力云云，惟：

(1) 被告辯稱：曹敬文於108年11月20日至屏基醫院進行失智評估測量，測量表記載曹敬文處理日常生活及財務、生意等工作均無任何問題云云，惟查，上開失智評估量表亦記載「時間順序有問題對人地定位正常有時會找不到路」、「家中功能有輕微但確實障礙，放棄複雜外務，嗜好，興趣」等情，並記載「一、在不熟悉的地方會迷路；二、工作表現或家事能力變差；三、使用字或命名上有困難；四、對讀過或看過的書報或電視內容記得很少；五、對剛介紹過的人記不起名字；六、遺失或找不到貴重東西（錢、重要證件）；七、在檢查時顯得注意力無法集中；八、不能記住幾天前的對話；九、財物處理能力減退」等語（見本院卷一第297頁），可見曹敬文於108年11月20日已有失智之症狀，況系爭房地係於111年11月30日至112年1月4日完成買賣及移轉登記，108年11月20日起至112年1月4日期間，失智症隨著病程應更為

01 加深，被告辯稱108年11月20日曹敬文尚能處理日常及財務
02 等云云，亦難為有利於被告之認定。

03 (2)被告又辯稱：曹敬文於112年7月4日接受屏東醫院精神科進
04 行心理衡鑑時，曹敬文之重聽情形已十分嚴重，且因曹敬文
05 之鄉音極重，心理評鑑係在曹敬文溝通障礙之情況下作成，
06 難完整判斷心智能力云云，惟被告上開主張未提出其他專業
07 醫療機關之認定或依據，又如被告主張上情，卻未就屏東醫
08 院之心理衡鑑提出重新評估，被告上開主張實難採信。

09 (3)被告再辯稱：曹敬文於112年5月8日親自至本院接受家事調
10 查官之會談可知無任何精神混亂之情事云云，惟查，上開調
11 查報告並非針對曹敬文之心智狀況所為，且上開調查報告亦
12 見曹敬文須由他人代為處理事務，況曹敬文於上開家事調查
13 係因要辭任曹志強之監護人，可認應有無法擔任他人監護人
14 之情形，實難以上開調查報告而為有利於被告之認定。

15 4.又證人即於榮民服務處（下稱榮服處）擔任社區服務組長A
16 01 到庭證述：每年榮民生日會由組長去探訪，於112年4月
17 26日訪視時，問曹敬文問題他會慢一點回答，是否因為重聽
18 我不清楚，我是個人感覺有類似失智之情形，所以訪視紀錄
19 有記載感覺曹敬文已失智，當天還有張柏堅輔導員及吳惠玲
20 輔導組長一起前往等語（見本院卷二第135至137頁）。另
21 112年4月28日訪視紀錄由吳惠玲記載：偕同輔導員柏堅探視
22 榮民曹敬文，曹員感覺已失智越來越嚴重，不太能理解對話
23 內容，榮服處表達關心之意等語（見本院卷一第340頁），
24 可見曹敬文於112年4月間之外觀認知異常，且經榮服處輔導
25 員及組長於短期接續訪視後，均曾記載曹敬文已失智，及不
26 太能理解對話之情形。而於111年11月30日至112年1月4日本
27 件訂立系爭買賣契約及移轉登記時，曹敬文有中度失智之精
28 神障礙或其他心智缺陷，且為意思表示或受意思表示或辨識
29 其意思表示效果之能力不足情況，前揭凱旋醫院114年11月
30 21日函文亦為相同認定。另證人即榮服處志工A02雖證
31 述：112年1月9日訪視，因為曹敬文兒子還沒有重度殘障手

冊，我跟曹敬文說趕快讓醫生檢查，曹敬文對我的說明可以理解且還一直謝謝我，於111年12月至112年1月訪視曹敬文時，曹敬文原則上可以對答如流，我會問他有沒有聽懂，他會說「好，知道了」，我為了加強還有跟他女兒說等語（見本院卷二第140至142頁）。證人即榮服處志工A03雖證述：111年11月6日訪視曹敬文時，曹敬文擔心身障兒子未來照顧事宜，家產分配如何滿足子女們期望，我說榮服處可以安排法律諮詢，但曹敬文認為太麻煩，自己可以解決。曹敬文跟我提這個問題時精神狀況正常，沒有失智什麼的。111年12月至112年1月間訪視曹敬文時，曹敬文判斷事務基本上都蠻正常的等語（見本院卷二第145、146頁）。依證人A02、A03之證詞，曹敬文雖保有一定之語言回應能力，然因訪視時有時也有家屬陪同而得徵詢家屬，而無法察覺或確認曹敬文對於辦理事務之意義，自難以證人A02、A03之證詞即認曹敬文當時認知、意識能力為屬正常。況本件買賣之意思表示，以當事人具備行為能力為前提，而行為能力與識別能力迥不相同，其不能運用智慧清晰思辨者，縱存有五體感官上之識別能力，仍應認於行為能力有所欠缺，已如前述，是縱曹敬文當時在外觀上可對他人之詢問表達「好，知道了」之反應，亦無法憑此認定其於訂立系爭買賣契約時即有正常識別及能預見其行為將發生如何效果，並能獨自以意思表示使其行為發生法律上效果之能力。

5. 就被告提出曹敬文於委任狀親自簽名委由被告申請印鑑證明，及曹敬文就系爭房地土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書由曹敬文親自簽名乙節，關於上開文件由曹敬文親筆簽名固由原告所不爭執，惟因曹敬文當時已因失智症而無法為表達意思之能力，已如前述，則無從為其可能為授權意思表示，應可確定。又被告提出之委任書上雖有曹敬文之簽名，然曹敬文是否於了解授權書所記載之意思下所簽署，甚至是否為曹敬文在自由意識清楚之狀況下所簽署，於外觀上均無法辨別，即無從據以引為被告主張有據之認定。況

01 且，被告主張曹敬文於110年5月15日親筆書寫自書遺囑要將
02 系爭房地由曹敬文之外孫女即被告之女鄭祥娟繼承，則曹敬
03 文既有將系爭房地由鄭祥娟繼承之意，則被告又主張曹敬文
04 將系爭房地出售予被告，即與被告上開主張顯有不符。被告
05 雖辯稱：曹敬文自書遺囑中將系爭房地分配予鄭祥娟，惟曹
06 敬文將自書遺囑交付被告後，因恐原告及訴外人曹淑慧會認
07 為曹敬文有不公平之情形，又怕渠等會阻止系爭房地分配予
08 鄭祥娟而毀損遺囑，曹敬文始會決定將系爭房地移轉給被告
09 等語，然被告上開主張並無提出證據證明，且被告爭執自書
10 遺囑之真正，已有另案訴訟，被告上開所辯實難採信。被告
11 復未提出其他證據證明曹敬文確有委託辦理印鑑證明及出售
12 系爭房地之意思表示，即無從為此認定，是被告前揭主張，
13 尚非可採。

14 6.另就被告辯稱由國軍屏東財務組提供曹敬文於111年11月至
15 112年3月之提領款項交易紀錄及提款單等資料，可知曹敬文
16 於上開期間尚能處理自己之財產云云，惟上開資料雖有曹敬
17 文簽名之取款憑條（見本院卷一第333至335頁），然因曹敬
18 文於上開期間有同住之家人照護，日常生活亦須他人協助，
19 實難僅以曹敬文於取款憑條簽名之外觀而認曹敬文有表達意
20 思之能力或能獨立處理財務之能力，此部分亦難為有利於被
21 告之認定。

22 7.綜上，曹敬文於111年11月30日至112年1月4日已處於不能為
23 意思表示或受意思表示或辨識其意思表示效果之精神障礙或
24 其他心智缺陷狀態，業經本院認定如前，是縱曹敬文於委任
25 狀親自簽名委由被告申請印鑑證明，及曹敬文就系爭房地土
26 地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書親自簽名，依民
27 法第75條規定，其於111年11月30日至112年1月4日就系爭房
28 地所為買賣之債權及物權行為仍均屬無效，應堪認定。

29 (二)原告請求被告塗銷系爭房地所有權移轉登記，有無理由？

30 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞

者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。前開規定於共同共有亦準用之，民法第767條第1項、第821條、第828條第2項分別定有明文。

2. 曹敬文於111年11月30日至112年1月4日將系爭房地所有權出售被告之債權行為及物權行為，均屬無效，已如前述，是系爭房地仍屬曹敬文所遺財產，原告依前開規定請求被告塗銷系爭房地於112年1月4日之所有權移轉登記，即屬有據。

五、綜上所述，原告依繼承法律關係、民法第767條第1項中段、第828條第2項準用第821條規定，請求確認兩造之被繼承人曹敬文與被告間就系爭房地所為買賣之債權行為及所有權移轉之物權行為均無效，並求命被告塗銷於112年1月4日所為以買賣為登記原因之所有權移轉登記，為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，則其備位請求兩造之被繼承人曹敬文與被告間就系爭房地，於111年11月30日所為買賣之債權行為及112年1月4日所為系爭房地所有權移轉登記之物權行為，應予撤銷；及被告應將系爭房地於112年1月4日以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記塗銷，即毋庸再予審酌，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 9 月 9 日
民事第二庭 法 官 劉佳燕

正本係照原本作成。

如對判決上訴，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）。

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 9 日
書記官 劉毓如