

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第399號

原告 林東妹

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 梁鈺府律師

陳俊愷律師

洪敏修 住臺中市西屯區市○○路000號0樓之

0

被告 璞真建設股份有限公司

法定代理人 林廷芳

被告 全國大飯店股份有限公司

法定代理人 林廷芳

共同

訴訟代理人 紀冠羽律師

陳俊茂律師

複代理人 鍾柏渝律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年8月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告患有情感性疾病，即俗稱「躁鬱症」，長期接受精神內科治療，無法依循正常思考作出合理判斷，經常出現盲目購物之情事，竟於民國108年11月26日分別與被告璞真建設股份有限公司（下稱璞真建設）簽訂房屋預定買賣契約書，與璞真建設、被告全國大飯店股份有限公司（下稱全國大飯店）簽訂土地預定買賣契約書（下合稱系爭契約），向被告等購買坐落臺中市○區○○○段00000地號及

臺中市西區後墘子段237-1、235-88、237-48、235-261、238-17、235-23、237-2、235-215、239、239-22地號土地上由璞真建設興建預售「勤美之森」大樓之B棟編號B1戶第7樓房屋及地下第5層編號43、44、45號平面停車位（下稱系爭不動產），房屋價金（含停車位及含稅）新臺幣（下同）3083萬元，土地價金（含車位土地）2055萬元，合計5138萬元，原告並已支付514萬元訂金及簽約金。原告於翌日告知銷售人員有莫名壓力及憂鬱情狀要退購，並委請律師發函將原告長期患有情感性疾病之事實告知被告，被告人員表示願解除買賣契約，但需收取總價6.8%共計351萬元作為退戶手續費用，然原告於議約時已明顯表現出「雙極型情感性精神病」之症狀，被告委請之銷售人員亦多次察覺原告有行為異常、持續就醫之情形，是原告購買系爭不動產之行為暨事後之簽約付款均係於精神錯亂中所為，依民法第75條後段規定，所為意思表示係屬無效，原告自得依民法第179條規定請求被告返還原告已支付之價金。縱認原告前開請求為無理由，惟原告係在精神錯亂中購買系爭不動產，並為銷售人員所知悉，被告卻未曾停止銷售及簽約行為，顯有違誠信原則及社會正義，請求審酌原告患有情感性疾病，是否足以抗拒銷售人員之行銷強勢、兩造之財力狀況對損失之承受能力及本件僅至簽約金階段於被告而言並未有任何損失等情，併依民法第148條第2項、第252條及第179條規定，請求被告返還價金。又被告既同意解除買賣契約，兩造達成解除契約之合意，原告自無違約情形，被告主張收取351萬元作為退戶手續費用，自非有據，原告主張違約金酌減。縱認兩造並未合意解除契約，然被告並未提供契約審閱期，原告仍可主張解除契約，被告自應返還價金等語。並聲明：璞真建設應給付原告349萬元，璞真建設、全國大飯店應給付原告165萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於108年9月30日給付保留預售屋之權利金至

108年11月26日始簽訂買賣契約，簽約完成當日甚至宴請被告簽約代表慶祝，挑選衛浴設備廠牌時亦能清楚表達訴求，殊難想像原告近2個月磋商期間均處於精神錯亂狀態，而於簽約後2日立即清醒意識請求解除契約，原告主張係在精神錯亂中簽訂系爭契約，自應負舉證之責。被告當初提出兩造解除買賣契約之條件是要收取351萬元作為退戶手續費用，但原告並未接受，故至今兩造並未合意解除買賣契約，被告亦未行使沒收原告已給付之價金514萬元等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張兩造間就系爭不動產分別簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書，房屋（含車位價款）買賣總價3083萬元、土地（含車位土地）買賣總價款2055萬元，合計5138萬元，原告並已支付514萬元訂金及簽約金等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約（見本院卷第21至119頁）在卷可稽，原告此部分主張，堪信為真。

（二）原告主張其長期罹患情感性疾病，即俗稱「躁鬱症」，而在精神錯亂中與被告簽訂系爭契約，就系爭契約所為之意思表示應屬無效云云，並提出佳璋診所診斷證明書及其門診就診紀錄（見本院卷第19頁、第239至247頁）為證，然為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 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。此項規定，旨在兼顧表意人權益及交易安全，在98年11月23日修正之民法第15條、增訂之同法第15條之1等規定施行前，未受禁治產宣告之成年人，即非無行為能力人，其所為之意思表示，原則上應屬有效，僅於意思表示係在無意識或精神錯亂中所為，方得謂為無效。而所謂無意識，係指全然無識別、判斷之能力；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

01 程度而言。故未受禁治產宣告之成年人，於行為時縱不具
02 正常之意思能力，惟如未達上述無意識或精神錯亂之程
03 度，要難謂其意思表示無效（最高法院99年度台上字第19
04 94號判決可資參照）。次按當事人主張有利於己之事實
05 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦定有
06 明文。查原告未曾經法院為監護宣告及輔助宣告，此業據
07 原告自承在卷，揆諸上開說明，如原告不能舉證證明其為
08 買賣契約之意思表示時，係在無意識或精神錯亂中所為，
09 即難逕謂其意思表示為無效。

10 2. 觀諸原告提出之診斷證明書及就診紀錄，日期108年12月2
11 5日診斷證明書記載「診斷：情感型疾患。」、「醫囑：
12 目前情緒低落，失眠、焦慮等症狀，持續服藥中。」，另
13 日期109年7月23日診斷證明書記載「診斷：躁鬱症。」、
14 「醫囑：個案於108年5月份至108年11月份共規則門診13
15 次。」，可見原告確實因躁鬱症自108年5月至108年11月
16 規則門診13次，至於原告簽訂系爭契約即108年11月26日
17 時之精神狀態為何，未據專業醫師診斷，故該診斷證明書
18 等無法證明原告於締約時，已達於民法第75條後段規定之
19 無意識或精神錯亂狀態。

20 3. 又原告於108年9月30日賞屋後，即下訂保留支付現金20萬
21 元，並陸續與銷售人員進行議價，持續表達一定要購買，
22 否則被告即算違約之想法，且在108年11月12日主動詢問
23 銷售人員是否於108年11月18日簽約，更在108年11月18日
24 將定價5428萬元協議至5168萬元，且因個人財務狀況，調
25 整付款方式為「108/11/26訂金206+簽約308-訂金20，10
26 8/12/31開工257.....」，於108年11月25日確認衛浴設備
27 廠牌，最終以5138萬元為簽約價格，嗣於108年11月26日
28 簽約後招待簽約同仁用餐等情，有原告提出之被告對原告
29 行為之紀錄、兩造LINE對話紀錄在卷可佐（見本院卷第19
30 5至199頁）。另於房屋預定買賣契約書第9條貸款約定特
31 別記載：「經雙方磋商，本項條款同意修改為：在本目之

任一情形，貸款不足原預定貸款金額所生之差額，買方同意於賣方通知日起30日內，以現金或即期支票，乙次給付賣方」，並經原告於買方簽章處簽名等情（見本院卷第28頁），足見原告於訂購系爭不動產時，曾因考量資金調度問題，而與銷售人員協商價款之給付方式，難認原告係未經審慎評估所為之衝動購屋行為。且簽立系爭契約當日，與相關在場之人均可正常談話並完成簽約手續，與一般不動產買方之交易行為並無差異，堪認原告斯時應清楚明確理解其已購買系爭不動產並完成簽約之意思表示。再衡以原告簽約後已將簽約金匯至指定監管帳戶之事實，益見原告按期繳納價款，而有履行系爭契約之意思，則原告意思清楚，顯然非在精神錯亂中與被告簽訂系爭契約，應可認定。

4. 此外，本件經本院囑託臺中榮民總醫院鑑定「原告於108年、109年間罹患之精神疾病，是否致原告於前開期間內為重大交易行為時，其記憶力、判斷力、現實感或思考能力有所不足？或原告為重大交易時，易受其情緒及判斷影響而出現障礙？」經該院依據原告本人之陳述及相關資料，並綜合原告之生活史與疾病史、神經及身體檢查、心理測驗結果，鑑定結果略以「依據會談與鑑定之結果，原告於108年、109年間罹患之精神疾病未有受精神疾病之影響導致其記憶力、判斷力、現實感或思考能力有所不足與未有判斷影響而出現障礙。」有臺中榮民總醫院110年5月26日中榮醫企字第1104201755號函暨檢附之精神鑑定報告書在卷可憑（見本院卷第387至395頁）。則依鑑定結論，足認原告於108年11月26日簽訂系爭契約時，並未有受其精神疾病之影響導致其記憶力、判斷力、現實感或思考能力有所不足與未有判斷影響而出現障礙之情事，即無從證明原告於簽立系爭契約時，其意思能力達精神錯亂之程度，揆諸前揭說明，即難謂其意思表示無效。是原告主張其簽約時處於精神錯亂中，其意思表示無效云云，尚難採

01 信。

02 5.從而，原告就其簽定系爭契約之意思表示時，為精神錯亂
03 中之事實，未能舉證證明，自不得適用民法第75條後段之
04 規定而逕認其所為之意思表示無效。原告以兩造間之系爭
05 契約為無效，而依不當得利之法律關係，請求被告返還已
06 收取之價款，即屬無據。

07 (三)原告主張被告委請之銷售人員知悉其係在精神錯亂中購買
08 系爭不動產，被告未曾停止銷售及簽約行為，顯有違誠信
09 原則及社會正義云云。然查權利之行使，不得違反公共利
10 益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應
11 依誠實及信用方法。民法第148條固定有明文。所謂誠實
12 信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之
13 方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利
14 益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依
15 據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運
16 用之方法。原告簽立系爭契約時，縱有情緒較大波動、行
17 為異狀之外觀顯現，仍難認已達精神錯亂之情形，已如前
18 述，則原告主張銷售人員於簽約時已知悉其係在精神錯亂
19 之狀況卻未停止銷售及簽約行為，而違反誠信原則、社會
20 正義之事實，自無足憑信。

21 (四)原告主張被告並未提供契約審閱期，主張解除契約，請求
22 被告返還所收受之價金云云，為被告所否認。經查：「本
23 約於中華民國108年9月30日經買方攜回審閱5日（契約審
24 閱期間至少五日），買方逐條審閱已充分明白本勤美之森
25 房屋預定買賣契約書（以下簡稱本約）之合約內容，雙方
26 特於後列簽名表示確認...」、「本約於中華民國108年9
27 月30日經買方攜回審閱5日（契約審閱期間至少五日），
28 買方逐條審閱已充分明白本勤美之森土地預定買賣契約書
29 （以下簡稱本約）之合約內容，雙方特於後列簽名表示確
30 認...」，有系爭契約（本院卷第21、103頁）在卷可佐，
31 並經原告於其上簽名，可見系爭契約經原告攜回審閱已逾

01 5日，且原告簽約時對此契約內容並無意見，則原告事後
02 又就此部分為爭執，卻無法提出相關依據，實難單以原告
03 空言主張即為認定。原告以被告未提供契約審閱期，主張
04 解除契約，並請求被告返還所收受之價金，自難認有據。

05 (五) 又原告前以長年患有情感性疾病，併有憂鬱症狀等為由，
06 於108年12月6日委請律師發函為解除系爭契約之意思表示
07 (見本院卷第121、122頁)，經被告公司回覆表示「...
08 我方考量過程中與當事人相處融洽、秉持著友善開業精
09 神，願放棄收取原契約約定之總價15%內價金，希望與當
10 事人協調按原訂B1-7F房車總價款5168萬為基準，收取其
11 總價6.8%共計351萬元作為退戶手續費用。」(見本院卷
12 第123頁)，亦即被告人員提出兩造解除買賣契約之條件
13 是要收取351萬元作為退戶手續費用，然原告並未接受此
14 條件，此為原告所不爭執，故原告主張被告同意解除買賣
15 契約，兩造已達成解除契約之合意云云，即無可採。原告
16 另又主張本件違約金過高請求酌減云云，惟系爭買賣契約
17 既未經兩造合意解除，買賣契約仍繼續有效存在，被告亦
18 未沒收原告所給付之前開款項作為違約金，本院自無須審
19 酌違約金是否有過高之情形。

20 四、綜上所述，原告購買系爭不動產之行為暨簽約付款時既未處
21 於精神錯亂中之狀態，所為意思表示自屬有效，系爭契約自
22 屬有效，而兩造並未合意解除契約，原告復無解除契約之事
23 由，則原告依不當得利及契約之法律關係，請求被告璞真建
24 設給付349萬元、請求被告璞真建設及被告全國大飯店給付1
25 65萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
26 5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
27 回，其假執行之聲請，即失所依據，亦應駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，核與判決不生影
29 響，爰不一一論述，附此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 110 年 9 月 24 日

民事第六庭 法官 謝慧敏

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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 110 年 9 月 24 日

書記官 黃于娟