

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第663號

原告 賴秀瓊
訴訟代理人 陳浩華律師
複代理人 陳博芮
被告 羅朱金綢
訴訟代理人 潘思澐律師
被告 林朱金月

朱雪邁
朱淑芬
朱明德

上一人
訴訟代理人 張淳軒律師
複代理人 曾琬鈞
被告 朱櫻桃
訴訟代理人 陳柏涵律師

上列當事人間請求移轉不動產所有權登記事件，本院於民國111年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺中市○○區○○○段00地號土地於民國93年8月18日以臺中市豐原地政事務所民國93年8月17日收件字第158030號為被繼承人朱林玉是設定之預告登記塗銷。
 - 二、原告給付被告新臺幣（下同）1,660萬元之同時，被告羅朱金綢、林朱金月、朱雪邁、朱淑芬、朱櫻桃應將坐落臺中市豐原區下南坑段687-2、687-9、687-10、687-11、687-14、687-19地號土地所有權移轉登記予原告；被告朱明德應將坐落臺中市○○區○○○段00地號土地所有權移轉登記予原告。
 - 三、訴訟費用由被告負擔。
- 事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書
04 第2款定有明文。查原告起訴時原聲明：被告羅朱金綢、林
05 朱金月、朱雪邁、朱淑芬、朱櫻桃（下稱朱櫻桃等5人）應
06 將坐落臺中市豐原區下南坑段687-2、687-9、687-10、687-
07 11、687-14、687-19地號土地（下合稱系爭土地，個別逕稱
08 地號）及被告朱明德所有坐落臺中市○○區○○○段00地號
09 土地（下稱42地號土地）移轉登記予原告。嗣於民國111年1
10 2月9日本院言詞辯論期日當庭變更聲明為：（一）被告應將
11 42地號土地於93年8月18日以臺中市豐原地政事務所93年8月
12 17日收件字第158030號為訴外人即被告母親朱林玉是（已
13 歿）設定之預告登記（下稱系爭預告登記）塗銷。（二）原
14 告給付被告新臺幣（下同）1,660萬元之同時，朱櫻桃等5人
15 應將系爭土地所有權移轉登記予原告；朱明德應將42地號土
16 地所有權移轉登記予原告（見本院卷二第207至208頁）。核
17 原告上開追加及變更，均係請求被告履行兩造於109年8月12
18 日簽訂之買賣契約（下稱系爭買賣契約），請求之基礎事實
19 同一，揆諸前揭規定，應予准許。

20 二、林朱金月、朱雪邁、朱淑芬均經合法通知，未於言詞辯論期
21 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
22 之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：朱明德為42地號土地及門牌號碼臺中市○○區
25 ○○○路○○巷0號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）之
26 所有權人，系爭土地則係信託財產，登記為朱櫻桃等5人公
27 同共有，朱明德則係受益人。羅朱金綢、林朱金月、朱雪
28 邁、朱淑芬（下稱羅朱金綢等4人）於109年3月28日各自簽
29 立授權書（下合稱系爭授權書，就羅朱金綢所簽授權書另稱
30 甲授權書），授權朱櫻桃出售系爭土地，朱明德亦於同日簽
31 立授權書（下稱乙授權書），授權朱櫻桃出售系爭土地及42

01 地號土地。兩造並於109年8月12日就系爭土地及42地號土地
02 簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為2,660萬元，原告已於
03 109年8月12日將第1期款（即簽約款，下同）1,000萬元匯入
04 兩造約定之履約保證專戶（下稱系爭專戶），然被告卻拒絕
05 履行系爭買賣契約，爰依系爭買賣契約法律關係及民法第
06 348條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1
07 項至第2項所示。

08 二、被告部分：

09 （一）羅朱金綢則以：羅朱金綢與原告素未謀面，並未就出售系
10 爭土地及買賣價金2,660萬元達成合意，亦未在系爭買賣
11 契約上簽名、蓋章，是羅朱金綢與原告間自不成立系爭買
12 賣契約。又訴外人即雅豐開發房屋不動產有限公司（下稱
13 雅豐公司）仲介吳凡晴於109年4月間持甲授權書至羅朱金
14 綢住家，僅對羅朱金綢表示：「大家都簽了，你也要簽」
15 等語，卻未告知羅朱金綢簽立甲授權書之原因及用途，而
16 羅朱金綢當時高齡73歲，不但不識字且剛完成脊椎手術須
17 休養，當下難以辨別甲授權書之性質，係基於信賴不動產
18 經紀業者之專業能力始簽名，但羅朱金綢自始無出售系爭
19 土地之效果意思。且甲授權書係制式化文件，縱使授權事
20 項包含簽訂買賣契約，仍無法據以認定羅朱金綢同意授權
21 朱櫻桃代為出售系爭土地予原告，朱櫻桃係無權代理，羅
22 朱金綢無須負授權人責任。另羅朱金綢因朱雪邁告知系爭
23 土地遭朱櫻桃出售，旋於109年8月18日通知朱櫻桃終止授
24 權，並請求朱櫻桃返還印章及系爭土地所有權狀，然羅朱
25 金綢並未將印章及上開權狀交由朱櫻桃保管，僅係擔憂朱
26 櫻桃未經羅朱金綢同意而有擅自刻章或申請系爭土地所有
27 權狀之行為，始請求朱櫻桃返還等語，資為抗辯。並聲
28 明：原告之訴駁回。

29 （二）朱明德則以：朱明德自幼有智能障礙，障礙等級雖為輕
30 度，然對日常生活事務已無法自行處理，自無能力處理土
31 地信託及買賣等複雜事務，並經本院110年度監宣字第124

號裁定（下稱系爭裁定）宣告朱明德為受輔助宣告之人。是朱明德將系爭土地信託予朱櫻桃等5人，及將系爭土地及42地號土地授權朱櫻桃出售之行為，乃無意識或精神錯亂中所為，應屬無效。且朱明德於簽立乙授權書時，無人向朱明德說明乙授權書之內容，朱明德亦無法理解其真意，亦屬無效。縱認乙授權書有效，然朱明德僅授權朱櫻桃代理簽訂買賣契約書，並無授權朱櫻桃決定買賣價金，系爭買賣契約對朱明德應不生效力。又系爭土地原為朱明德所有，但朱明德不知系爭土地已於101年2月3日信託登記予朱櫻桃等5人，該信託登記之行為亦屬無效，朱櫻桃等5人應無權出售系爭土地。縱認系爭土地之信託行為有效，然羅朱金綢、朱雪邁未同意出售系爭土地，依信託法第28條第1、2項規定，系爭土地之出售行為應不生效力。另朱櫻桃等5人應本於朱明德之利益管理處分系爭土地，而系爭土地每月租金收入為朱明德之重要經濟來源，朱櫻桃等5人出售系爭土地之行為，顯有損朱明德之利益，違反信託本旨，應予撤銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（三）朱櫻桃則以：甲授權書係羅朱金綢親自簽名，以羅朱金綢之生活經驗，應可明瞭授權之意義，且甲授權書之授權事項包括簽訂買賣契約書，無須羅朱金綢親自簽訂系爭買賣契約，該契約對羅朱金綢亦有效力。況羅朱金綢曾於109年8月18日通知朱櫻桃終止授權，足見羅朱金綢確實曾授權朱櫻桃處分系爭土地，並交付系爭土地所有權狀及印章予朱櫻桃保管，故朱櫻桃代理羅朱金綢簽訂系爭買賣契約應屬有權代理。又朱明德之智力雖較一般人低下，但足以自理日常生活，亦已娶妻生子，難認朱明德之精神狀況有無意識或精神錯亂之情形。且朱明德於簽立乙授權書時，尚未受輔助宣告，足見朱明德確有行為能力，故乙授權書亦為有效。至朱明德將系爭土地信託予朱櫻桃等5人，係因朱林玉是考量朱明德之反應較慢，擔心朱明德名下財產

遭外人覬覦，始由朱櫻桃等5人擔任朱明德信託財產之受託人，被告均知上情，且出售系爭土地之價金應可保障朱明德及其家人將來生活無虞，符合信託本旨等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(四) 林朱金月、朱雪邁、朱淑芬均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第16至17頁）：

(一) 687-19地號土地係分割自687-11地號土地，而系爭土地均係信託土地，登記為朱櫻桃等5人共同共有，受益人係朱明德，上開信託契約於101年2月3日經豐原地政事務所登記在案。

(二) 42地號土地係朱明德單獨所有，該筆土地上有系爭預告登記，請求權人為朱林玉是，義務人為朱明德。

(三) 系爭建物為朱明德所有，朱明德於109年3月28日簽立之乙授權書，授權範圍並未包含系爭建物。

(四) 羅朱金綢並未在系爭買賣契約上簽名、蓋章，與原告亦素未謀面。

(五) 系爭授權書記載羅朱金綢等4人於109年3月28日簽立上開授權書，授權朱櫻桃出售系爭土地；乙授權書記載朱明德於109年3月28日簽立上開授權書，授權朱櫻桃出售系爭土地及42地號土地。

(六) 朱明德於109年8月6日親自至豐原區戶政事務所辦理身分證補發及申辦印鑑證明，並將身分證正本及印鑑證明交付朱櫻桃。

(七) 朱櫻桃、林朱金月、朱淑芬於109年8月12日與原告簽訂系爭買賣契約。

(八) 朱明德於109年8月17日委託律師出具律師函向朱櫻桃終止乙授權書之委任契約。

(九) 羅朱金綢於109年8月18日委託律師以台中文心路第836號存證信函（下稱836號存證信函）向朱櫻桃終止甲授權書之委任契約，並要求朱櫻桃返還系爭土地之所有權狀、印

01 章等足以表彰代理權之文件，朱櫻桃及原告於109年8月19
02 日收到上開存證信函。

03 (十) 系爭買賣契約之標的均尚未完成所有權移轉登記。

04 四、得心證之理由：

05 (一) 按法律行為以意思表示為基礎，意思表示由效果意思、表
06 示意思及表示行為3要素構成。效果意思，指表意人期以
07 發生一定法律效果之內部主觀意思。又得獨立以自己之意
08 思為法律行為之人，即應受其意思表示法律效果之拘束，
09 非有法律事由，不得任意解為無效或不生效力（最高法院
10 99年度台上字第204號判決意旨參照）。經查：

- 11 1. 證人吳儿晴證稱：伊在雅豐公司擔任房屋仲介，因朱櫻桃
12 委任雅豐公司仲介銷售系爭土地及42地號土地，而由伊及
13 訴外人即伊同事黃雅連一起實際負責此案。朱櫻桃對伊及
14 黃雅連表示係因朱林玉是之醫藥費用要由朱櫻桃等5人負
15 擔，但因有人經濟狀況不佳，才決定要出售系爭土地及42
16 地號土地。嗣由朱櫻桃負責聯絡被告至系爭建物簽立授權
17 書，林朱金月、朱雪邁、朱淑芬均到場簽立系爭授權書，
18 羅朱金綢因脊椎開刀未到場，朱明德則係由訴外人即其配
19 偶林妙應代表，惟因林妙應非系爭土地之受益人及42地號
20 土地之所有權人，所以伊另擇日至系爭建物找朱明德簽立
21 乙授權書。伊與黃雅連亦另外至羅朱金綢住處找羅朱金綢
22 簽立甲授權書，當時伊有先與羅朱金綢透過電話聯絡，並
23 詢問羅朱金綢：朱櫻桃是否有提到伊與黃雅連會去找他簽
24 立授權書？羅朱金綢表示知情。嗣伊與黃雅連到羅朱金綢
25 住家後，伊向羅朱金綢表示其他人都已經同意出售系爭土
26 地，並詢問羅朱金綢是否同意，同意的話就在甲授權書上
27 簽名，羅朱金綢並未提出其他反對問題就在甲授權書上簽
28 名，所以伊覺得羅朱金綢應該是欣然同意出售系爭土地等
29 語（見本院卷一第393至395頁）。足見朱櫻桃於羅朱金綢
30 簽立甲授權書前，已先與羅朱金綢確認其是否有出售系爭
31 土地之意願，僅因羅朱金綢當時行動不便，始未一同至系

01 爭建物簽立授權書，羅朱金綢並非在全然不知情之情況
02 下，僅依吳儿晴及黃雅連之指示，即在甲授權書上簽名。
03 況羅朱金綢自承其與吳儿晴及黃雅連於簽立甲授權書前未
04 曾見過面，其等並無任何信賴關係可言，若朱櫻桃未先向
05 羅朱金綢說明要出售系爭土地，且羅朱金綢本身亦無出售
06 系爭土地之意願，衡諸常情，難認羅朱金綢會依素未謀面
07 之吳儿晴及黃雅連之指示，在甲授權書上簽名。尤其若羅
08 朱金綢不識字，對於所簽名之文件應更加謹慎，且羅朱金
09 綢當時亦得拒絕簽名，卻仍決意在甲授權書上簽名，亦足
10 認羅朱金綢確有出售系爭土地之效果意思，並授權朱櫻桃
11 出售系爭土地。

12 2. 又羅朱金綢於109年8月18日委託律師以836號存證信函向
13 朱櫻桃終止甲授權書之委任契約，並要求朱櫻桃返還系爭
14 土地之所有權狀、印章等足以表彰代理權之文件等節，為
15 兩造不爭執，顯見羅朱金綢亦明知其簽立甲授權書之行
16 為，係授權朱櫻桃代為出售系爭土地之意思，並有將出售
17 系爭土地所需之所有權狀及印章交付予朱櫻桃。參以朱櫻
18 桃所提羅朱金綢之系爭土地所有權狀照片（見本院卷第52
19 1頁），亦足證羅朱金綢確有將系爭土地之所有權狀交由
20 朱櫻桃保管，益徵羅朱金綢確有委任朱櫻桃代為出售系爭
21 土地之意思。是羅朱金綢辯稱其並未有出售系爭土地之效
22 果意思，僅係依照吳儿晴之指示簽名等節，並不足採。

23 3. 從而，原告主張羅朱金綢已授權朱櫻桃代為簽訂系爭買賣
24 契約，羅朱金綢應依系爭買賣契約履行乙節，應為可採。

25 （二）次按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力
26 人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦
27 同，民法第75條定有明文。所謂無意識，係指全然欠缺意
28 思能力而不能為有效的意思表示而言。表意人行為時並非
29 全然欠缺意思能力，縱不具正常之意思能力，亦難謂其意
30 思表示係在無意識中所為（最高法院108年度台上字第878
31 號判決意旨參照）。經查：

- 01 1. 朱明德自承其於48年1月20日出生，自幼即有智能障礙等
02 語（見本院卷一第176頁），且朱明德於109年9月29日接
03 受衛生福利部身心障礙鑑定時，障礙等級僅為輕度，有朱
04 明德身心障礙證明在卷可佐（見本院卷一第183頁），足
05 見朱明德自出生以來，雖長期持續有智能障礙之情形，然
06 此智能障礙程度應屬輕度且穩定，而未有明顯惡化之情
07 形，縱使朱明德不具正常之意思能力，尚難謂其意思表示
08 係在無意識中所為，亦難認朱明德109年3月28日會突有全
09 然欠缺意思能力之情形。是朱明德抗辯其係於無意識之狀
10 態下簽立乙授權書等語，並不足採。
- 11 2. 林妙應另於109年12月14日向本院聲請對朱明德為監護宣
12 告，經本院囑託衛生福利部豐原醫院（下稱豐原醫院）鑑
13 定朱明德之精神狀態，鑑定結果亦認定朱明德為輕度智能
14 障礙，而無受監護宣告之必要，僅有受輔助宣告之必要，
15 有豐原醫院110年5月31日函暨所檢附監護（輔助）宣告鑑
16 定報告書附卷可參（見系爭裁定卷），林妙應亦變更為聲
17 請對朱明德為輔助宣告，經本院於110年8月3日以系爭裁
18 定宣告朱明德受輔助宣告之人，有系爭裁定在卷可憑（見
19 本院卷二第27至29頁），足見朱明德並未因精神障礙或其
20 他心智缺陷，有不能為意思表示或受意思表示，或不能辨
21 識其意思表示之效果之情形，僅係顯有不足，益徵朱明德
22 之障礙程度，確處於輕度障礙且長期穩定之狀態，而未有
23 全然欠缺意思能力之情形。
- 24 3. 朱明德另抗辯其不知系爭土地遭朱櫻桃等5人辦理信託登
25 記，羅朱金綢、朱雪邁亦未同意出售系爭土地，系爭土地
26 之出售行為對朱明德應不生效力，且朱櫻桃等5人出售系
27 爭土地之行為違反信託本旨，應予撤銷等語。然羅朱金綢
28 確有授權朱櫻桃出售系爭土地，已如前述，且朱雪邁亦有
29 簽立系爭授權書，授權朱櫻桃出售系爭土地，難認羅朱金
30 綢、朱雪邁未同意出售系爭土地。又觀諸被告間於101年2
31 月3日簽訂之信託契約書（下稱系爭信託契約），信託目

01 的欄記載：「管理處分（含括出租、出售）信託土地所有
02 權全部」等語；信託財產之管理或處分方法欄記載：「受
03 託人依約管理處分信託物所有權」等語（見本院卷一第26
04 5頁），朱明德並在系爭信託契約上親筆簽名（見本院卷
05 一第266頁），顯見朱明德確實知悉其將系爭土地信託在
06 朱櫻桃等5人名下，且朱櫻桃等5人出售系爭土地之行為，
07 亦係依照信託本旨之管理及處分方法，難認朱櫻桃等5人
08 有何違反信託本旨處分系爭土地之情形。是朱明德上開抗
09 辯，均不可採。

10 4. 從而，原告主張朱明德已授權朱櫻桃代為簽訂系爭買賣契
11 約，朱明德應依系爭買賣契約履行乙節，亦為可採。

12 （三）再按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥
13 於契約之文字，但契約文字業已表明當事人真意，無須別
14 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院11
15 1年度台上字第150號判決意旨參照）。查系爭協議書房地
16 標示及權利範圍欄均記載為系爭土地，乙授權書除系爭土
17 地外，另增加42地號土地；授權事項欄則均記載：「本人
18 授權被授權人全權代理本人處理上開之不動產買賣或申辦
19 價金信託履約保證等相關事宜，恐口無憑，特此為證。出
20 售不動產時：被授權人得代理授權人簽訂買賣契約書、申
21 辦價金信託履約保證，並得受領定金、買賣價金、辦理不
22 動產移轉、點交；且於受領買賣價金時，被授權人有權指
23 示價金信託履約保證公司將買賣價金匯至第三人帳戶等相
24 關事宜」等語（見本院卷一第67至71頁），足見羅朱金綢
25 等4人及朱明德除概括委任朱櫻桃全權處理系爭土地及42
26 地號土地之買賣事宜外，並將授權事項逐項以文字明確記
27 載，堪認已有特別授權之情形，故朱櫻桃確有議定出售系
28 爭土地及42地號土地價金數額之權限，而非傳達意思之使
29 者，僅負責在系爭買賣契約上簽名。是羅朱金綢及朱明德
30 抗辯其等授權範圍不包含朱櫻桃得決定系爭土地及42地號
31 土地之價金數額等節，尚屬無稽。原告主張朱櫻桃係有權

01 代理羅朱金綢等4人及朱明德與原告簽訂系爭買賣契約乙
02 節，應為可採。

03 (四) 未按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物
04 所有權之義務。債務人非依債務本旨實行提出給付者，不
05 生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼
06 需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債
07 權人，以代提出，民法第348條第1項、第235條分別定有
08 明文。經查：

09 1. 原告已於109年8月12日將第1期款1,000萬元匯入系爭專
10 戶，為兩造所不爭執（見本院卷二第209頁），原告復於
11 本院111年12月9日言詞辯論期日當庭通知被告受領剩餘1,
12 660萬元價金，惟經羅朱金綢、朱明德當庭預示拒絕受領
13 （見本院卷二第211頁），堪認原告業已提出1,660萬元價
14 金，而係被告受領遲延。是原告請求於原告給付被告1,66
15 0萬元之同時，朱櫻桃等5人應將系爭土地所有權移轉登記
16 予原告；朱明德應將42地號土地所有權移轉登記予原告，
17 均屬有據。

18 2. 又系爭買賣契約第12條其他約定事項第1點記載：系爭預
19 告登記由被告於原告用印款（即第2期款）給付前塗銷等
20 語（見本院卷一第61頁），參以原告已於109年8月12日將
21 第1期款1,000萬元匯入系爭專戶，並於111年12月9日通知
22 被告受領剩餘1,660萬元價金，經羅朱金綢、朱明德拒絕
23 受領，業如前述，堪認被告確有塗銷系爭預告登記之義
24 務。又系爭預告登記請求權人為朱林玉是，其已於109年4
25 月21日死亡，繼承人為被告等節，有朱林玉是除戶謄本、
26 繼承系統表及其繼承人最新戶籍謄本附卷可參（見本院卷
27 二第161至177頁），且系爭預告登記所保全之請求權係債
28 權而非物權，被告於塗銷系爭預告登記前，無庸先辦理繼
29 承登記（內政部91年5月22日台內中地字第0910005955號
30 函參照）。是原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告
31 塗銷系爭預告登記，核屬有據。

01 3. 另原告自認尚餘1,660元價金未給付被告，並請求本院就
02 其聲明第2項為對待給付之判決，爰於主文第2項中諭知原
03 告應負同時履行之義務。

04 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約法律關係及民法第348條第1
05 項規定，請求被告將系爭預告登記塗銷；請求原告給付被告
06 1,660萬元之同時，朱櫻桃等5人應將系爭土地所有權移轉登
07 記予原告；朱明德應將42地號土地所有權移轉登記予原告，
08 均有理由，應予准許。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
10 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。至朱明德
11 聲請鑑定其自109年3月起至同年12月止，是否具有單獨處理
12 不動產買賣事務之能力，然朱明德已分別於109年9月29日及
13 110年5月25日接受精神障礙鑑定，鑑定結果均為輕度智能障
14 礙，業如前述，核無重複鑑定之必要，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
17 民事第四庭 審判長法 官 吳國聖
18 法 官 吳金玫
19 法 官 董庭誌

20 正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日
24 書記官 江慧貞