

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第147號

原告 陳○○

法定代理人

即 監護人 陳○○

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 林宛柔

廖宜溱律師

陳曉芃律師

被告 杜寶林

訴訟代理人 徐承蔭律師

複代理人 王美蓉律師

廖昭容律師

上列當事人間請求確認契約不存在事件，本院於民國114年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造於民國110年6月21日就坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地簽立之土地租賃契約書無效。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，但於有訴訟代理人時不適用之；且當事人喪失訴訟能力者，訴訟程序在有法定代理人時，應即為承受訴訟之聲明，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項分別定有明文。查原告陳○○於民國111年11月10日委任周仲鼎律師為訴訟代理人，具狀提起本件訴訟（見本院卷第11至27頁），嗣原告在本件訴訟繫屬另於112年5月15日經本院家事庭以112年度輔監宣字第102號裁定為監護宣告，

01 並選定其胞姐陳○○擔任監護人（本院卷第199至202頁），
02 且由陳○○另委任周仲鼎律師為訴訟代理人，具狀聲明承受
03 訴訟（本院卷第222至225頁），是原告於本件訴訟既有訴訟
04 代理人，本件訴訟即不因原告喪失訴訟能力而當然停止，且
05 陳○○為原告之監護人，其具狀聲明承受訴訟，亦核與上開
06 承受訴訟規定相符，應予准許，合先敘明。

07 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但七、不
08 甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第
09 255條第1項第7款定有明文。本件原告起訴原聲明：確認兩
10 造間於110年6月21日就坐落臺中市○○區○○○段0000地號
11 土地（下稱系爭土地）簽立之土地租賃契約書（下稱系爭租
12 約）不存在。嗣於113年11月15日具狀變更聲明為：確認兩
13 造於110年6月21日就系爭土地簽立之系爭租約無效，並於11
14 3年12月13日言詞辯論時經記明筆錄在卷（本院卷第447
15 頁），核與前開規定相符，應予准許。

16 三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
17 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段著有明文。
18 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
19 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
20 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院104年度
21 台上字第1355號民事判決要旨參照）。原告主張確認系爭租
22 約無效乙節，為被告所否認，則原告所主張之權利在法律上
23 確有不妥之狀態，是依前揭規定及判決意旨，原告提起此部
24 分訴訟，即有確認利益。

25 貳、實體事項

26 一、原告主張

27 (一)原告自幼因罹疾病造成心智缺陷，致不能辨識其意思表示之
28 效果，並領有身心障礙證明。然原告於110年4月起至被告擔
29 任法定代理人之尚興有限公司擔任臨時雜工後，被告明知原
30 告意思能力欠缺，竟訛以定期給付租金為誘，而以一坪新臺
31 幣（下同）60元顯低於市價之不合理價格，向原告承租其所

01 有之系爭土地，致原告陷於錯誤，於110年6月21日與被告簽
02 立系爭租約，將系爭土地出租被告。

03 (二)本件原告之意思能力既有欠缺，兩造意思表示即無從一致；
04 且原告亦有受被告詐欺之情事，縱鈞院認原告於簽立系爭租
05 約時具有意思能力，然原告前已以存證信函為撤銷系爭租約
06 之意思表示，並經被告收悉。為此，先位依據民法第75條規
07 定，備位依據民法第92條規定，提起本訴，並聲明請求：確
08 認兩造間就系爭土地簽立之系爭租約無效等語。

09 二、被告則以

10 (一)

11 1.原告於94年3月22日購買系爭土地，並於95年12月18日將系
12 爭土地設定最高限額抵押權72萬元予訴外人彰化銀行，另於
13 111年3月1日再將系爭土地贈與陳○○，陳○○則於111年6
14 月聲請對原告為輔助宣告併監護宣告，以及於111年11月14
15 日於系爭土地設定最高限額抵押權，再於同年111年11月10
16 日提出本件訴訟，堪認堪認原告有獨立為意思表示及為有效
17 法律行為之能力，是關於原告意思能力之欠缺之主張，實乃
18 陳○○臨訟編纂。

19 2.系爭租約簽立時業經公證，則系爭租約前既經公證人解釋契
20 約內容、確認締約、原告精神狀態、是否可理解問題、可否
21 清楚表達後，方由兩造簽名及蓋章，兩造自應受拘束。佐
22 以，原告於111年7月29日本院111年度中簡聲字第62號聲請
23 選任特別代理人案件中，另於本院審理時亦自陳：土地租約
24 是我自己簽名等語，堪認原告對訂立系爭租約有所認識，未
25 有無意識或精神錯亂之情事。

26 3.此外，原告係因行動不便領有重度身心障礙證明方於87年1
27 月未通過鑑定，與意思能力之欠缺無關，再者原告本案起訴
28 時亦尚未受輔助或監護宣告，因此，難認原告於簽立系爭租
29 約時無意思能力。至原告固經仁愛醫療財團法人大里仁愛醫
30 院鑑定（下稱系爭鑑定報告）不具辨識其意思表示效果之能
31 力，然系爭鑑定報告係受陳○○引導做成，且原告所罹智能

01 不足退化要屬逐漸發展之疾病，個別患者之進程亦有差異，
02 系爭鑑定報告既係依照112年3月間就診當時病歷所載，且又
03 根據家屬描述所認定，並未就原告行為時有無意思能力為判
04 斷，則其結論顯有偏頗，應非足採。

05 (二)並聲明：1. 原告之訴駁回，2. 願供擔保，請准宣告免予假執
06 行。

07 三、本院之判斷

08 (一)原告訂立系爭租約時是否具有意思能力？

09 1.按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
10 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同，民法第
11 75條定有明文。經查，經本院就「陳○○於110年6月時之精
12 神狀況是否有高度可能性已達於不能辨識其意思表示之效
13 果」、「陳○○於110年6月20日有無訂立二十年土地租賃契
14 約之判斷能力」等項，送請仁愛醫療財團法人大里仁愛醫院
15 鑑定結果：「…進行簡易心智評估檢查時，僅可理解部分簡
16 單口語指令（如：閉上眼睛）。無眼神對視與自發性語言表
17 達，僅能回應自己的名字與陪同前來的家人，無其他進一步
18 的對話，僅能理解非常簡短的口語指令，理解多數測驗題目
19 並做出回應都有困難。簡易心智評估檢查（MMSE）分數僅為
20 2（滿分30分），屬嚴重認知受損。因就診/檢測時間為民國
21 112年3月間，距離鑑定問題所提出110年6月又相隔將近兩
22 年；惟因智能不足屬於長期疾患，且因年紀增長也會逐漸退
23 化，就其112年3月間就診情形推測，病人於110年6月間高度
24 可能已達『不能辨識其意思表示之效果』之狀態。」、「個
25 案應無複雜思考與判斷能力，故應無『訂立20年土地租賃契
26 約』之判斷能力」有該院113年6月11日仁愛院里字第1130
27 600483號函檢附之鑑定報告附卷可稽(本院卷第365-367
28 頁)，依此，陳○○既經鑑定有智能不足之情形，且嚴重認
29 知受損，無複雜思考與判斷能力，而此長期疾患將又隨年紀
30 增長而退化，則原告主張：於訂立系爭租約時無意思能力，
31 應屬可採。

01 2.被告固抗辯：系爭鑑定結果既係依照112年3月間就診當時病
02 歷所載，且乃根據家屬即陳○○描述所認定，並未就原告行
03 為時有無意思能力為判斷，則其結論顯有偏頗等語。然鑑定
04 單位係採心智評估檢查，提出測驗題目並輔以對於問題及口
05 令回答及表達等判斷項目為依其據，有系爭鑑定報告附卷可
06 參（本院卷第376頁），並非全然以家屬描述為認定，況前
07 開鑑定單位就智能不足病程之說明，乃依其專業及經驗就本
08 院函詢問題所為回應，亦難認有何偏頗之虞，則被告此部分
09 抗辯，尚非可取。

10 3.至於原告前買賣系爭土地、設定抵押權、贈與陳○○等情，
11 其法律行為之效果為何，與原告於簽立系爭租約時是否具有
12 意思能力，並無相涉，亦難據為簽立系爭租約時具有意思能
13 力之認定，被告此部分抗辯，亦有誤解。

14 4.末查，被告固另抗辯：依據證人黃綉鈴證述，原告簽立系爭
15 租約時應有意思能力等語。然證人黃綉鈴於本院審理時固證
16 稱：因為租期長、租金好像有點低，所以有確認是否願意出
17 租，當時原告說他說一個人住，如果承租人來多一個伴；簽
18 約時原告反應確實沒有這麼靈敏，但可以回答我的問題，不
19 會有我問A他答B的情形，過程中覺得他沒有什麼理解的困
20 難，過程中他沒有提出過質疑等語。然亦證稱：訂約前會先
21 確認年籍，會逐條宣讀，重要的標的、時間、條件、租金，
22 並跟雙方確認，沒有問題再簽名，簽約時間歷時1小時，簽
23 約時原告說小時候出車禍還生病，識字有些障礙等語（本院
24 卷第451至455頁）。依此，證人既採宣讀方式說明系爭租
25 約，過程中原告亦未曾提出質疑，堪認原告僅單方機械性配
26 合答覆，無從據為原告據有辨別意思效果之能力，況證人並
27 未具有醫療專業，實無從以證人與原告之應對感受，為原告
28 是否具有意思能力之認定，依此，尚無從據證人前開證述為
29 反證，為原告不具簽立系爭租約判斷力之認定。

30 5.此外，被告就原告簽立系爭租約時不具意思能力乙節，並未
31 再提出其他事證以為其佐，則被告抗辯：原告於簽立系爭時

01 具意思能力，難認有據，並非可採。從而，原告於簽立系爭
02 租約時不具有意思能力，業經本院認定如前，依照民法第75
03 條規定，原告訂立系爭租約之意思表示即為無效，是原告主
04 張兩造就系爭土地簽立之系爭租約無效，要屬可取。

05 四、綜上，原告請求確立系爭租約無效，為有理由，應予准許。
06 而原告先位主張既經認定如前，本院即無再就原告備位主張
07 為審查之必要，附此敘明。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
09 不生影響，爰不逐一論述。

10 六、被告固聲明若受不利判決願供擔保請准宣告免予假執行等
11 語。然按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執
12 行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，
13 宣告假執行。民事訴訟法第390條第1項定有明文。查本件既
14 非財產權之訴訟，亦非本院應依職權宣告假執行之案件，且
15 原告亦未聲請假執行，則被告聲明求為免予假執行，尚非有
16 據，容有誤解，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
19 民事第七庭 法官 陳航代

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 114 年 1 月 17 日
24 書記官 江沛涵