

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第465號

上訴人 林束妹

輔助人 林淑芳

訴訟代理人 李明海律師

梁鈺府律師

陳俊愷律師

被上訴人 璞真建設股份有限公司

全國大飯店股份有限公司

共 同

法定代理人 林廷芳

共 同

訴訟代理人 陳俊茂律師

紀冠羽律師

共 同

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，上訴人對於中華民國110年9月24日臺灣臺中地方法院109年度訴字第399號第一審判決提起上訴，本院於111年8月3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

甲、程序方面

按受輔助宣告之人為訴訟行為時，應經輔助人同意，民法第15條之2第1項第3款定有明文。上訴人於原審判決後，經原法院於民國110年11月5日以110年度輔宣字第36號裁定宣告為受輔助宣告之人，選定其妹林淑芳為輔助人（本院卷61至66頁）。嗣由其與輔助人重遞委任訴訟代理人之委任狀（本

院卷81頁），合於上開規定，先予敘明。

乙、實體部分

壹、上訴人主張：緣伊患有「躁鬱症」，長期接受精神內科治療，無法正常思考作出合理判斷，時而出現盲目購物情事，而於108年11月26日分別與被上訴人璞真建設股份有限公司（下稱璞真公司）及璞真公司、被上訴人全國大飯店股份有限公司（下稱全國大飯店）簽訂房屋、土地預定買賣契約書（合稱系爭契約），向其等購買所興建預售「○○○○」大樓之0棟編號00戶第0樓房屋及地下第0層編號00、00、00號平面停車位（下合稱系爭不動產），房、地價金合計新臺幣（下同）5,138萬元，伊並已付訂金及簽約金合計514萬元。伊於締約翌日意識回復後即要求退購，並委律師發函告知其情，銷售人員雖表願解除契約，但需收取總價6.8%共計351萬元作為退戶手續費。然伊於簽約時確因病欠缺判斷能力，為其銷售人員所知悉，銷售人員仍基於提高銷售業績之心態，由伊單獨與其人員簽約，顯背於誠信，並係趁伊精神錯亂中所為，依民法第75條後段規定，所為意思表示應屬無效；且其等亦於108年12月23日以電子郵件同意解除契約，所稱扣款過高，另有民法第252條之適用，爰依民法第179條等規定請求其等返還已付價金本息等詞。

貳、被上訴人則以：上訴人係於108年9月30日給付保留權利金20萬元至108年11月26日始與伊完成締約，期間並能挑選廚、衛設備、決定締約時、地，簽約後甚宴請伊人員以為慶祝，難認於近2個月磋商期間均處於精神錯亂狀態，而於簽約後2日始清醒請求解約，其就此應負舉證之責。而其於臺中榮民總醫院（下稱中榮）鑑定時仍能清楚回憶簽約過程，與佳璋診所111年1月28日函、系爭輔助宣告裁定所附鑑定報告所載，顯相出入，況輔助宣告係於原審判決其敗訴後所作，距本件事發已近2年，無以回溯證明其簽約當時之精神狀態。由證人王○○所證可知其初次前往賞屋時，精神狀況良好；依其於系爭鑑定報告所自陳及其財產資料，則可見其財力雄

01 厚，其出國購買紀念品、珠寶之舉，未逾其清償能力。伊等
02 當初係向其表達解約之條件係收取351萬元作為退戶手續
03 費，然未為其所接受，兩造並未合意解約，其仍應依約履行
04 等語，資為抗辯。

05 參、原審法院審理後，斟酌兩造之主張及攻擊防禦方法之結果，
06 認上訴人請求返還買賣價金，為無理由，駁回其請求。上訴
07 人上訴聲明：原判決廢棄；璞真公司應給付伊349萬元，並
08 與全國大飯店給付伊165萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告
10 假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願
11 供擔保請准免為假執行。

12 肆、本院之判斷：

13 一、下列事實為兩造所不爭執，堪信為真實：

14 （一）兩造間就系爭不動產簽定系爭買賣契約，買賣總價合計5,
15 138萬元，上訴人並已支付514萬元訂金及簽約金（原審卷
16 21至119頁）。

17 （二）中榮鑑定報告鑑定結論略以「依據會談與鑑定之結果，上
18 訴人於108年、109年間罹患之精神疾病未有受精神疾病之
19 影響導致其記憶力、判斷力、現實感或思考能力有所不足
20 與未有判斷影響而出現障礙。」（原審卷387至395頁）。

21 （三）上訴人聲請輔助宣告，於原審判決後經原法院以系爭輔助
22 宣告裁定宣告為受輔助人，選定林淑芳為其輔助人，系爭
23 輔助宣告裁定所附鑑定報告記載上訴人：「意識清楚，唯
24 其現實感，行為利害得失判斷，在躁期或鬱期會有完全不
25 同的行為模式」（本院卷61至63頁）。

26 （四）佳璋診所111年1月28日函記載：「（一）查林東妹於本院
27 門診期間診斷為情感性精神病，造成其判斷力下降，而出
28 現障礙。（二）個案於當時其症狀包含有多話、易怒、過
29 度消費及睡眠需求下降等，透過臨床觀察伴有判斷力下
30 降、注意力無法集中及認知功能障礙等症狀，經長時間且
31 規則門診，使用抗精神藥物治療後，目前相對穩定中」

01 （本院卷167頁）。

02 二、上訴人主張伊罹躁鬱症而失正常意識，被上訴人明知仍與伊
03 締約，應屬無效，其並已合意解約，惟沒收款過高爾，爰請
04 求其返還所付價金本息等詞；為被上訴人否認，並以其議約
05 至締約期間並無失常，雙方就解約未達合意，系爭契約仍具
06 其效，伊未沒收其款等語置辯。是本件兩造之所爭，主要在
07 於上訴人稱伊於兩造締約時意識欠缺，為被上訴人銷售人員
08 所明知，有違誠信，主張系爭契約無效，是否有據？倘系爭
09 契約仍屬有效，則上訴人主張系爭契約已經兩造合意解除，
10 有無理由？其依民法第179條等規定請求返還已支付價金514
11 萬元本息，可否准許？

12 三、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
13 事訴訟法第277條前段定有明文；又按無行為能力人之意思
14 表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意
15 識或精神錯亂中所為者，亦同。民法第75條定有明文。此項
16 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
17 成年人，非無行為能力人，其所為之意思表示，原則上為有
18 效，僅於意思表示在無意識或精神錯亂中所為時方屬無效。
19 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
20 示；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定
21 意思之程度而言。是未受監護宣告之成年人，於行為時縱不
22 具備正常之意思能力，然未達上開無意識或精神錯亂之程
23 度，仍難謂其意思表示無效（最高法院111年度台上字第375
24 號判決意旨參照）。本件上訴人既主張其係陷於無意識或精
25 神錯亂狀態與被上訴人締約，依前揭舉證責任分配之說明，
26 自應就所主張先負舉證之責。

27 四、而查上訴人就其主張係於無意識或精神錯亂狀態與被上訴人
28 締約一節，主要固以所提紐西蘭醫療院所出具之醫療紀錄、
29 佳璋診所開立之診斷證明書、病歷、被上訴人銷售人員所製
30 接待上訴人過程之紀錄、系爭輔助宣告裁定及引用原審所調
31 其澄清醫院病歷、中國醫藥大學附設醫院（下稱中國附

醫）、佳璋診所回函、其與被上訴人銷售人員許○○、黃○○之Line對話紀錄（原審卷191至198、287至323頁、本院卷167、183至199、215至219頁）等件為據。然查：

（一）上開各院所之病歷所示，雖可見其於105年3至10月間、107年9月4日、108年5至11月間及108年10月3日，曾先後因強迫症、泛焦慮症、重鬱症（單一發作）、非物質性或生理狀況所致之其他失眠（以上為澄清醫院病歷）、非物質或已知生理狀況引起的非特定的睡眠障礙症（中國附醫病歷）、躁鬱症（佳璋診所）、hypomania（輕躁症，紐西蘭院所）等情，曾前去該等院所就醫，惟所載各情，尚無以逕見有所稱已達無意識或精神錯亂狀態之程度；即便其於本件原審判決後，經原法院另以系爭輔助宣告裁定宣告其為受輔助宣告人，然亦僅認其辨識能力未足而有受輔助之必要，與所稱無意識或精神錯亂狀態猶有相當距離，宣告所憑之鑑定報告甚記載其意識仍屬清楚，有大部分理解、判斷能力（本院卷63頁），與其所主張情況，仍有出入。

（二）其次，原審就其締約時之意識狀態，經檢附上開病歷，委請中榮就其108、109年間所罹病歷所載精神疾病，對其於前開期間內為重大交易行為時，是否致其記憶力、判斷力、現實感或思考能力有所不足？或易受其情緒及判斷影響而出現障礙等情進行鑑定，所製報告結論乃認其於上開期間所罹精神疾病並未致其記憶力、判斷力、現實感或思考能力有所不足或出現障礙；鑑定中所作神經及身體檢查亦呈正常，心理衡鑑結果也顯示其認知功能尚無顯著退化，額葉功能也維持在正常範圍，無明顯計劃與執行功能上的困難，僅情緒上有憂鬱傾向、較多自我貶抑情形（原審卷393、395頁）；於鑑定過程中，其並自陳103年間起即與友人合資投資屏東○○土地興建店面，且平日即有於壓力過大時透過購物消費舒壓之習慣，並自述其本次購屋，乃基於該標的適於其個人之投資，又可供其至臺中時

01 居住之用，算命師亦建議其於108年底前完成房產投資等
02 考量，雖事後因代價過高，而自覺所為衝動，但仍認該筆
03 交易尚在其個人能力負擔之內（同卷389、391頁）等情，
04 核與所調其財產所得調件明細表記載其108、109年間名下
05 不動產多達36筆（本院限閱卷），尚無不合，並未見有其
06 所稱受被上訴人人員強迫推銷、趁機慫恿之反應。且原審
07 送鑑定時，已將其上開病歷、診斷證明書併送鑑定人參考
08 （同卷387頁），而上訴人於鑑定中就其病情、自認之病
09 發原因、情緒之演變過程乃至其在機上失控係因飲酒加上
10 服用安眠藥所導致等事實，亦皆陳述歷歷，與紐西蘭院所
11 診療紀錄之記載（同卷191頁），大致相符，足見其在飛
12 機上躁動非純然因其躁症之發作，其接受鑑定前相關之病
13 情、醫療、用藥與所發生之特殊狀況，當均已在鑑定人參
14 酌之內，鑑定方法並已兼及生理與心理之必要檢查，所為
15 鑑定，難謂無憑，所憑亦未見有何不完整，自非不能為
16 採。

17 （三）又查上訴人與被上訴人系爭建案銷售人員之Line對話紀錄
18 （本院卷183至199、215至219頁）所示，上訴人看屋、議
19 價以至簽約過程，均未見有上訴人所稱強迫推銷、趁機慫
20 恿締約之具體情事；接待紀錄所載被上訴人黃○○於108
21 年10月31日詢問其對訂購單保留日期將屆之想法（原審卷
22 196頁），僅在向其確認之意，反係上訴人即於次日指示
23 黃○○將原約定議約日11月2日改為11月8日（本院卷215
24 頁），難謂係被上訴人強迫或慫恿。而依被上訴人銷售人
25 員所製接待上訴人過程之紀錄中，雖詳實記載上訴人於初
26 次前來賞屋時有情緒波動較大之情形，但與其一同前來之
27 友人王○○釋稱此係因其父離世未久所致，不影響其購屋
28 動機（原審卷195頁）等情，核與證人王○○所證上訴人
29 於看屋時精神狀況「還ok」、「情緒還算穩定」、溝通
30 與表達能力也「應該是ok」（本院卷305至307頁）等情
31 狀，並無不合；而被上訴人方面於108年10月20日得知上

01 訴人曾在飛機上脫序之情後，亦意識到其精神狀況可能不
02 適宜再行向其銷售，但上訴人當時卻堅持不退訂，是有被
03 上訴人副董柴○○邀其與姊妹共同參與之提議，然為其一
04 時間所無法接受以致憤而離場（原審卷196頁），與證人
05 即被上訴人接待人員黃○○所證符節（本院卷401頁）；
06 而觀其於黃○○於108年11月12日以Line向其表達需與姐
07 妹同行，被上訴人始願與其議價之立場時，其甚直指被上
08 訴人違約而要求賠償，並揚言申訴，但見被上訴人方面不
09 為所動後，始於次日軟化表示願由伊妹陪同（本院卷191
10 至193頁），是最終係由上訴人之妹即其後之輔助人林淑
11 芳與其前去和被上訴人完成議價程序，林淑芳當時並表示
12 上訴人之情緒並無問題（原審卷196頁），為上訴人所無
13 爭執而引以為證；其後簽約地點，亦係由上訴人所擇定在
14 其位在屏東○○之公司辦公室內進行，上訴人並於簽約完
15 成後，與家人一同宴請被上訴人人員，以示慶祝。是綜參
16 上訴人於議約以至簽約過程，也無以見有所稱趁其陷於無
17 意識或精神錯亂而有悖於誠信之情形。

18 （四）至所提海外大筆之消費紀錄及證人王○○所證其在紐西蘭
19 之大量購買紀念品之舉（本院卷299、300、304頁），衡
20 以國人出國之消費習性，採購當地生產或價格相對低於我
21 國產品之舉，本係出國旅遊活動重要之一環，尚屬常見，
22 縱其消費金額高於平常，倘未逾個人經濟能力，亦難謂不
23 合於情理，況依上訴人所自陳，上訴人在紐西蘭主要係購
24 買4組羊毛被，於美國則是採購4件名牌珠寶，考其一屬生
25 活用品，一為保值財物，均在一般人前去該地所常見採購
26 選擇之列，皆與王○○所稱之大量紀念品性質有別，而查
27 其在紐西蘭之消費時間為108年10月4日，係在其前述在當
28 地被送醫之後，則其既甫經治療，尚無以得見有何與躁症
29 發作相關，之後也未見其有無力繳交信用卡帳款之舉證，
30 堪認該等消費尚在其力能負擔之內，自不能以此延伸作為
31 本件締約時意識狀態之判斷依據。是上訴人就所為意識喪

失、精神錯亂之主張，難稱已為相當之證明。

五、再查上訴人於108年11月26日簽約後，雖即於同年月29日以Line訊息詢問黃○○可否協助伊之意，並言及「不然可以幫我轉賣嗎」（本院卷199、217頁、218）等情，除仍未見有其後所稱意識喪失、精神錯亂之主張外，並顯與所云業已向被上訴人明確表達解除契約之意思表示，尚屬有間，遑論黃○○乃系爭建案被上訴人所委經銷公司之員工，並非有代表被上訴人公司權限之人，是縱上訴人另曾以言語向黃○○表示解除系爭契約之意（兩造所提Line訊息均未見上訴人有解除契約之明確表示），對被上訴人亦不生拘束，況無論以即時通訊軟體或電話所為陳述，均屬對話之意思表示，而此對話所為契約解除之要約，並未見徵得被上訴人方面有權決定之人的立時承諾，依民法第156條規定之意旨，即失其效。

六、上訴人就此雖另以璞真公司主任林○○所回覆之電子郵件（原審卷123、124頁），主張被上訴人業與上訴人達成解除契約之合意等詞。然查該郵件乃林○○所發，而林○○並非被上訴人之法定代理人，則其有無代理被上訴人回覆上訴人之決定權，已非無疑；縱認其有權代理璞真公司，其所為意思表示之效力，亦不及於另一被上訴人全國大飯店，以系爭契約乃含括土地與房屋之買賣，性質上無法僅買其一而無從割裂而言，亦不因林○○之上開回覆而生一部或全部合意解除之效；況核該郵件內容之結語，係表「希望與當事人協調按原訂00-00房車總價款5,168萬為基準，收取其總價6.8%共計351萬元作為退戶手續費用」等言，顯非無條件同意上訴人退戶，惟該提議至今仍不為上訴人所接受，始於本件繼續訴請返還已付之全部價金本息未輟，是縱可認被上訴人全體應受林○○上開郵件所傳達意思表示效力之拘束，因該郵件亦未對上訴人所發律師函所稱上訴人業已向被上訴人表示解除契約之要約逕為承諾，而係附加上開扣款要求之限制成為新要約，但未獲上訴人於通常可期待之時期內為承諾之表示，則依民法第160條第2項、第157條等規定之意旨，也無

01 以認兩造業已達成解除契約之合意，上訴人此部分主張，仍
02 屬無據。而系爭契約既未經合意解除，即無審究被上訴人所
03 要求扣款有無過高之餘地。

04 七、綜上所述，上訴人主張系爭契約無效或已經兩造合意解除，
05 而依不當得利等法律關係，請求被上訴人給付其已付上開價
06 金本息，尚屬無法證明，不應准許。從而，原審所為上訴人
07 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
08 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

09 八、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日

14 民事第三庭 審判長法官 黃玉清

15 法官 涂秀玲

16 法官 葛永輝

17 正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
19 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
20 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
21 得向法院聲請回復原狀。

22 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
23 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
24 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

26 書記官 黃湘玲

27 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日