

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上字第35號

上訴人 許美芸

法定代理人 張江泉

訴訟代理人 魏大千律師

複代理人 吳俊芸律師

被上訴人 鼎郁建設有限公司

法定代理人 楊龍屈

訴訟代理人 林堯順律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於民國112年12月12日臺灣雲林地方法院112年度重訴字第5號第一審判決提起上訴，本院於114年7月15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

一、被上訴人主張：上訴人於民國111年9月20日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由被上訴人購買上訴人所有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積2,129.63平方公尺土地（下稱系爭土地），約定買賣價金新臺幣（下同）2,143萬7,717元，第一期款（簽約款）300萬元，第二期款（備證用印款）300萬元，第三期款（完稅款）毋庸支付，第四期款（尾款）1,543萬7,717元，雙方合意委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）辦理價金信託履約保證。被上訴人於111年9月28日已依約給付第一期款300萬元，匯入履約保證專戶即第一商業銀行桃園分行（戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000000000000，下稱履保專戶），上訴人依系爭契約第3條第2項第一期款(2)、第二期款(1)之約定，負有交付土地所有權狀正本予特

約地政士收執保管，及於111年10月30日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執之義務，上訴人怠於履行前開義務，具可歸責事由，被上訴人先位依系爭契約，請求上訴人於被上訴人匯入剩餘款項1,843萬7,717元之同時，將系爭土地所有權移轉登記並交付被上訴人。如認先位請求無理由，被上訴人備位依系爭契約第10條第2項約定，以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，請求上訴人返還價金300萬元，及給付違約金300萬元、衍生之地政士費用1萬2,500元、測量費1萬4,700元，共計602萬7,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語。

二、上訴人則以；上訴人業經臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）於111年12月21日以111年度監宣字第861號裁定受監護宣告，監護人為其配偶張江泉。上訴人簽訂系爭契約時，係在無意識或精神錯亂狀態，依民法第75條規定，系爭契約為無效等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地（權利範圍全部），及同段000地號土地（下稱000土地），原均為許曾轉所有，許曾轉死亡後，其繼承人除上訴人外，均拋棄繼承，而由上訴人於94年2月21日，以繼承為登記原因，登記為所有人。（原審卷二第9、355、101-145頁）

(二)兩造於111年9月20日簽訂如原審卷一第17-35頁之系爭契約（含特別約定事項）、價金信託履約保證申請書，由上訴人以總價2,143萬7,717元將系爭土地出售予被上訴人，並委由第一建經公司辦理價金信託履約保證。

(三)系爭契約第3條第2項約定付款方式如附表所示。（原審卷一第17-35頁）

01 (四)上訴人已於111年9月28日匯款300萬元至履保專戶。(原審
02 卷一第37頁)

03 (五)上訴人之配偶張江泉於上訴人簽訂系爭契約後之111年9月30
04 日，聲請對上訴人為監護宣告，上訴人於111年12月21日經
05 桃園地院111年度監宣字第861號裁定宣告為受監護宣告之
06 人，並選定張江泉為監護人，及指定其媳婦王鈴婷為會同開
07 具財產清冊之人，該裁定於000年00月00日生效，於112年1
08 月31日確定。(原審卷一第89-94、323頁)

09 (六)上訴人曾簽立如原審卷二第295頁所示之授權書(下稱授權
10 書)予許秀香(上訴人之胞妹)，授權許秀香於110年5月1
11 日至110年8月30日期間，代為辦理系爭土地產權移轉相關事
12 宜，包括簽立土地買賣契約書、交付相關文件、收受價金、
13 辦理土地買賣申報增值稅、辦理所有權移轉登記(買賣)、
14 土地鑑界、土地點交等。(原審卷二第295頁、本院卷第86
15 頁)

16 (七)許秀香於110年5月14日與黃榮華簽訂如原審卷一第319之
17 「土地買賣定金收據」(下稱定金收據)。其上手寫「賣方
18 於民國111年6月4日與買方約定須於民國111年9月13日以前
19 至吳岳峰地政士事務所辦理正式簽立買賣契約。賣方：」
20 處，有上訴人之簽名。(原審卷一第319頁、本院卷第86
21 頁)

22 (八)上訴人曾於111年6月4日將其所有000土地出售予訴外人張怡
23 萱，於111年7月5日移轉登記完畢。辦理前開移轉登記資料
24 中有檢附雲林戶政事務所111年6月7日核發予上訴人之印鑑
25 證明。(原審卷二第355、369-385頁)。

26 (九)上訴人曾於111年6月7日開立麥寮鄉農會帳戶。(原審卷一
27 第493-495頁)

28 (十)上訴人領有如原審卷一第489頁所示之身心障礙證明。鑑定
29 相關資料如原審卷一第337-390頁所示。

30 五、兩造爭執事項：

31 (一)上訴人抗辯其簽訂系爭契約時是在無意識或精神錯亂狀態，

01 依民法第75條規定，系爭契約為無效，有無理由？

02 (二)先位：被上訴人依系爭契約，請求上訴人於被上訴人給付1,
03 843萬7,717元之同時，將系爭土地移轉登記並交付被上訴
04 人，有無理由？

05 (三)備位：被上訴人依系爭契約第10條第2項約定，以起訴狀繕
06 本送達為解除系爭契約之意思表示，請求上訴人給付被上訴
07 人602萬7,200元（即已給付之價金300萬元、違約金300萬
08 元、地政士費用1萬2,500元、測量費1萬4,700元），有無理
09 由？

10 六、得心證之理由：

11 (一)兩造於111年9月20日簽訂系爭契約、價金信託履約保證申請
12 書，由上訴人以總價2,143萬7,717元將系爭土地出售予被上
13 訴人，並委由第一建經公司辦理價金信託履約保證等情，為
14 兩造所不爭執（不爭執事項(二)）。

15 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人雖抗辯：其簽訂
17 系爭契約時，係在無意識或精神錯亂狀態，依民法第75條規
18 定，系爭契約為無效云云，惟為被上訴人所否認，自應由上
19 訴人就此有利於己之事實負舉證之責。查：

20 1.上訴人之配偶張江泉，於上訴人簽訂系爭契約後之111年9月
21 30日，聲請對上訴人為監護宣告，上訴人於111年12月21日
22 經桃園地院111年度監宣字第861號裁定宣告為受監護宣告之
23 人，並選定張江泉為監護人，及指定其媳婦王鈴婷為會同開
24 具財產清冊之人，該裁定於000年00月00日生效，於112年1
25 月31日確定等情，固為兩造所不爭執（不爭執事項(五)），惟
26 前開監護宣告之聲請及裁定，均在系爭契約成立之後，尚難
27 以該監護宣告裁定，逕認上訴人於簽立系爭契約時無意思能
28 力。

29 2.依原審向衛生福利部桃園療養院（下稱桃園療養院）函詢上
30 訴人病情，該院於112年3月27日以桃療一般字第1120001865
31 號函覆：「此個案診斷為躁鬱症，於111年1月4日至2月9日

01 因躁症發作，呈現易怒、激躁、超出支付能力之購物、高活
02 動力、多話等躁症症狀而入住本院急性病房。出院後狀況穩
03 定，於本院門診追蹤，但於111年10月24日時延後回診（應
04 需為10月初），來診時據家屬陳述個案回南部一個多月不想
05 回桃園，超出支付能力之購物與不恰當之財務處理狀況等，
06 並有睡眠需求減少的情況，疑似是9月至10月間躁症再次發
07 作。目前於藥物調整後狀況穩定」等語（原審卷一第137、3
08 33頁）；另於112年10月16日以桃療一般字第1120007930號
09 函覆：「根據病歷記載，許美芸小姐於111年9月5日至本院
10 門診就診，開立28天藥物並施打長效針劑（此長效針劑仿單
11 建議每4周注射1次），原本應於111年10月3日再度回診治
12 療，但許小姐延遲到111年10月24日方回診，當天病歷紀錄
13 有情緒易怒、易與他人爭執、睡眠需求減少、過度花費等躁
14 症症狀」等語（原審卷二第359、367頁）以觀，上訴人於11
15 1年2月間出院後，已狀況穩定，持續門診追蹤，並於簽訂系
16 爭契約前之111年9月5日，至桃園療養院門診就診，開立28
17 天藥物及施打長效針劑（此長效針劑仿單建議每4周注射1
18 次），則其於111年9月20日簽訂系爭契約時，尚在長效針劑
19 藥效期間內（即於111年10月3日原預訂回診期日前，仍在長
20 效針劑藥效期間）。且其雖未依原定111年10月3日期日回
21 診，惟其於111年10月24日延後回診時，醫師就關於上訴人
22 回南部1個多月期間，有超出支付能力之購物、不恰當財務
23 處理狀況，及有睡眠需求減少等情，均係聽聞上訴人之家人
24 所述，並非親自見聞，上訴人並主張：其係於111年9月20日
25 左右回南部（雲林），111年10月22日被載回，住雲林期間
26 上訴人係與許秀香同住等語（原審卷一第483、503頁、本院
27 卷第104-105頁），堪認上訴人回雲林期間，並未與原家人
28 同住，則尚難以未實際與上訴人同住雲林之家人陳述，逕認
29 上訴人於簽訂系爭契約時確有躁症再次發作致無意思能力之
30 情事。且張江泉於前開監護宣告事件中，亦表示：「因相對
31 人（即上訴人）之胞妹騙相對人簽不動產買賣契約，賣相對

01 人名下不動產，且欲處分不動產價金，渠等是接到地政通知
02 才知道，為保護相對人，故為本件聲請」等語，有前開監護
03 宣告裁定之記載（原審卷一第90頁）可考，堪認張江泉於上
04 訴人簽訂系爭契約後，聲請對上訴人為監護宣告，係為阻止
05 兩造間系爭土地之買賣。再參諸前開監護宣告事件中聯新醫
06 院鑑定醫師之鑑定報告，亦稱：「鑑定當下個案意思表示之
07 能力僅達顯有不足…個案之意思表示之能力，隨其病情起伏
08 而有極大的差異…」等語（原審卷一第92頁），足見上訴人
09 意思表示能力會隨病情起伏而有極大差異，上訴人於111年9
10 月20日簽訂系爭契約時，既係在111年9月5日施打長效針劑
11 藥效期間內，縱或其因未於該長效針劑藥效失效前之111年1
12 0月3日回診施打，延後於110年10月24日回診時，有躁症症
13 狀，亦係因110年10月3日之後未再施打長效針劑所致，則尚
14 難以桃園療養院於110年10月24日依上訴人家人陳述，判斷
15 上訴人於111年9月至10月間「疑似」躁症再次發作，或於病
16 歷記載上訴人有情緒易怒、易與他人爭執、睡眠需求減少、
17 過度花費等躁症症狀，逕予推論上訴人於簽立系爭契約時係
18 處於無意思能力之狀態。至於上訴人所提桃園療養院112年3
19 月20日診斷證明書，雖記載：上訴人於111年10月24日延後
20 回診，呈現明顯躁症發作，開闊高昂情緒、話量大、睡眠需
21 求少等語（原審卷一第301頁），惟既經桃園療養院以前開1
22 12年3月27日、112年10月16日函文函覆原審，並經審酌認定
23 如前，即無從以此診斷證明書，為有利於上訴人之認定。

24 3.經原審向沙爾德聖保祿修女會醫療財團法人聖保祿醫院、長
25 庚醫療財團法人桃園長庚紀念醫院、明心診所、桃園療養院
26 調取上訴人病歷（原審卷一第401-445、453-456、463-478
27 頁、原審卷二第147-279頁），並檢附系爭契約簽約時之錄
28 影畫面，囑託國立臺灣大學醫學院附設醫院雲林分院（下稱
29 臺大雲林分院），鑑定上訴人於111年9月20日簽約時之意思
30 能力，臺大雲林分院因業務及人力關係，無法協助給予鑑
31 定，有臺大雲林分院112年7月19日臺大雲分精字第11200062

86號函（原審卷二第291-292、297頁）可稽；原審再送長庚醫療財團法人林口長庚紀念醫院（下稱林口長庚醫院）鑑定，林口長庚醫院亦認醫師需親自診視病人，無法僅憑書面資料提供醫療意見，有該院112年8月7日長庚院林字第1120850898號函（原審卷二第301-302、319頁）可考。上訴人上訴後，聲請再行鑑定，經本院依兩造合意之鑑定機構即亞東紀念醫院（本院卷第107、115、147頁），檢送上訴人病歷及簽訂系爭契約時之錄影檔案等，囑託鑑定上訴人於簽訂系爭契約時之意思能力（本院卷第153頁），亦經亞東紀念醫院以113年8月14日亞精神字第1130814015號函覆不受理囑託鑑定（本院卷第161頁）；至上訴人另陳報之臺北榮民總醫院桃園分院、國軍桃園總醫院附設民眾診療服務處（本院卷第115頁），亦經上訴人陳明：其於另案（雲林地院112年度港簡字第147號）民事訴訟二審，已曾聲請囑託前開醫療院所鑑定，經該案函詢結果，均因規模太小，無法受理鑑定，或只受理監護宣告等語（本院卷第304頁）。上訴人嗣後雖又聲請囑託聯新國際醫院、衛生福利部桃園醫院、天晟醫院鑑定（本院卷第185頁），惟因聯新醫院為上訴人監護宣告事件之鑑定醫院，桃園醫院為上訴人目前就診醫院，天晟醫院是否受理囑託鑑定，上訴人亦不清楚（本院卷第304頁），而為被上訴人所不同意（本院卷第305頁），是綜觀上情，上訴人此部分聲請，無調查之必要。

4.依雲林縣政府112年3月27日府機社障二字第1122305630號函及檢送之身心障礙者鑑定表（原審卷一第335-390頁），上訴人於111年3月4日申請身心障礙證明，於111年3月21日鑑定為「第一類輕度」，依鑑定人員之實際觀察結果：「觀看無困難、聽到話無困難、工作記憶無困難、懂簡單話語無困難、說簡單話語無困難」（原審卷一第390頁），亦無法證明上訴人於111年9月20日簽訂系爭契約時已無意思能力。

5.依上訴人就醫之桃園療養院病歷（原審卷二第147-279頁），上訴人於111年1月3日，因自去年（110年）5月疫情

01 嚴重未回診拿藥（未服藥），近日情緒起伏大，（今）跑去
02 鄰居家亂丟東西（瓶罐），行為混亂干擾，由警消、張江泉
03 陪同，雙手上銬急診後，經醫師評估住院，至111年2月9
04 日，因情緒欠穩及精神症狀干擾已明顯改善，經醫師評估出
05 院。出院後於111年2月21日、111年3月21日、111年4月18
06 日、111年5月16日、111年6月13日、111年7月11日、111年8
07 月8日、111年9月5日回診，病歷上均無精神疾病特徵之躁症
08 發作之記載（原審卷二第255-276頁），足見上訴人出院後
09 之上開時期，固定回診，情緒穩定。

- 10 6.系爭契約簽立前，上訴人曾簽立如原審卷二第295頁所示之
11 授權書予許秀香，授權許秀香於110年5月1日至110年8月30
12 日期間，代為辦理系爭土地產權移轉相關事宜，包括簽立土
13 地買賣契約書、交付相關文件、收受價金、辦理土地買賣申
14 報增值稅、辦理所有權移轉登記（買賣）、土地鑑界、土地
15 點交等。許秀香因而於110年5月14日與黃榮華簽訂如原審卷
16 一第319頁之定金收據，其上手寫「賣方於民國111年6月4日
17 與買方約定須於民國111年9月13日以前至吳岳峰地政士事務
18 所辦理正式簽立買賣契約。賣方：」處，亦有上訴人之簽名
19 （不爭執事項(六)、(七)、本院卷第101頁），且與證人即地政
20 士吳岳峰於原審證稱：定金契約係（110年）5月14日在伊事
21 務所簽的，許秀香單獨過來，黃榮華、楊龍屈也有到，還有一
22 位林德政。許秀香說他有受上訴人之委託，他們都講好
23 了，黃榮華、楊龍屈、林德政算買方。（為何有上訴人名
24 字？）簽了之後，上訴人一直沒有確定時間下來簽正式之買
25 賣契約，上訴人於111年6月4日到伊事務所簽的名字，上面
26 的敘述是伊寫的。（為何寫這段敘述？）許秀香簽完定金收
27 據後，後續一直拖很久，買方想確定何時簽後續，他們怎麼
28 約的伊不確定，他們那天下來，就是要確認正式簽約之日
29 期。（「111年9月13日以前」的時間是何人告訴你的？）當
30 天當場他們協商出來的，就是上訴人、許秀香、楊龍屈、林
31 德政等語（原審卷二第36-37頁）之情節相符，顯然系爭土

01 地之買賣並非上訴人臨時決意，且上訴人除授權許秀香辦理
02 前開事宜外，亦有親自參與協商，參諸上訴人於111年6月4
03 日與買方協商及於前開定金收據簽名時，依桃園療養院前述
04 （5.）病歷記載，亦尚在上訴人固定回診中，並無精神狀況
05 異常之紀錄。

06 7.上訴人於111年6月4日曾將其所有另一筆000土地出售予張怡
07 萱，於111年7月5日移轉登記完畢，辦理前開移轉登記資料
08 中有111年6月7日上訴人申請核發之印鑑證明，為兩造所不
09 爭執（不爭執事項(八)）。核諸系爭土地及000土地，原均為
10 許曾轉所有，許曾轉死亡後，其繼承人除上訴人外，均拋棄
11 繼承，而由上訴人於94年2月21日，以繼承為登記原因，登
12 記為所有人（不爭執事項(一)），證人許秀香並於原審證稱：
13 上訴人名下有2筆土地，都是父母往生後，伊等兄弟姊妹寄
14 放在上訴人名下，如果有處理的話大家再分；因上訴人比較
15 有錢可以繳遺產稅，伊等沒有什麼錢，以後如果土地有賣，
16 上訴人繳的錢也會還上訴人；張江泉叫伊等去辦拋棄繼承才
17 能夠過戶；上訴人說這個土地（000土地）比較小，上訴人
18 與伊兩人一人一半，但伊不敢，所以伊把伊的部分拿出來分
19 給其他兄弟姐妹等語（原審卷二第42-43頁），亦與卷附許
20 秀香提出之計算書，有其他兄弟姐妹簽名取款及捺指印之情
21 形（原審卷二第57頁）大致相符，益徵上訴人尚能處理其名
22 下其他資產、分配價金，並非無意思表示之能力。

23 8.系爭契約之特別約定事項記載：「一雙方於簽立本契約前已
24 申請鑑界，價金計算分為二部分：1. 其中基地面積1,959.88
25 平方公尺（592.86坪），每坪以新臺幣3萬5,000元整計價，
26 價金為新臺幣2,075萬0229元整。2. 本買賣土地上有169.75
27 平方公尺（51.35坪）有被作為道路、水溝使用之面積，該
28 面積以公告現值加計五成計算，價金為新臺幣68萬7,488元
29 整，總價款為新臺幣2,143萬7,717元整。二本買賣土地於民
30 國105年間無償提供麥寮鄉公所作為社區休憩設施使用，使
31 用期限至民國111年9月5日止，雙方約定賣方須於民國111年

11月30日前負責處理拆除該項設施及原地上之建築物、房屋（賣方可委託買方處理拆除的工程），並同時處理被越界建築之問題。三土地上之樹木雙方協議交由買方處理。四買方於本買賣土地上將興建房屋，雙方約定本建案開始興建後，賣方向買方購買一棟房屋，其土地部分以原價買回，建物部分以建坪每坪9萬元整計價向買方購買。其建物興建之相關細節及內容由雙方另行協議。五雙方協議產權登記完畢後保留新臺幣800萬元暫不支付，雙方約定將來買方將房子興建完成後，賣方向買方購置房屋一棟，該價款作為將來房地之買賣價款，屆時依雙方合意之總價多退少補，若期間針對保留款有不同協議依其協議」等語（原審卷一第31頁），與定金收據記載：每坪以3萬2,600元整計價，本買賣土地上有部分作為道路使用，雙方同意經鑑界後若有被作為道路使用之面積，50坪以內以公告現值加計五成計算，超過50坪的部分以公告現值加計三成計算，雙方於正式簽約時確定道路使用面積後重新計算價金等項（原審卷一第319頁），互核相符；再參諸證人吳岳峰於原審證稱：系爭土地之買賣價金，於定金收據時有講，但正式簽約時，價格有往上提，所以價格比較高，價格提高是他們事先講好的；有特約條款是因他們有說要再留一間房子，所以付款方式不是一般的付款方式；簽約前伊就知道有特約條款，因為他們講的比較複雜，所以伊要事先寫起來；簽完定金收據後，伊有幫他們申請鑑界；簽完定金收據後，上訴人賣了一筆土地，也是找伊簽的，那筆土地賣幾十萬，那時候是拿現金等語（原審卷二第38-39頁）以觀，兩造正式簽訂系爭契約前，上訴人已有出售另一筆土地（即583土地）之經驗，且於正式簽訂系爭契約時，系爭土地每坪總價亦較簽訂定金收據時有所提高，並於特約事項中對於賣地後回購一間房屋部分已依事前協議記載詳盡，足見上訴人有與被上訴人磋商契約內容之意思能力，且非倉促決定。

9.許秀香於原審證稱：弟弟因96年車禍造成半癱，靠輪椅活

動，因為伊等那個家很舊，剛好有建商要蓋，伊覺得很好，伊等沒有錢重建，弟弟是低收入戶，是伊姐姐（上訴人）叫伊去找建商；上訴人有簽授權書給伊，伊才去簽定金契約；是上訴人自己打電話給伊，說姊夫都不給她錢，賣一賣就有錢，經過半年伊才去找建商；（為何簽定金收據到正式簽系爭契約，中間相隔1年以上？）因為姊夫不給伊等賣，伊等跟建商談的時候，姊夫就知道了，他一直覺得太便宜，要賣高價位；定金收據與系爭契約價錢不同，係因上訴人說價錢太低，沒有3萬5她不賣；上訴人6月4日回來賣那塊小小的土地，6月7日又再回來麥寮鄉農會開戶，目的是賣大筆土地的錢要放在她名下，錢不要跟張江泉他們的錢混和，錢有進有出才會清楚，印鑑證明也是6月7日當天申請的，也是為了賣土地，申請幾份伊忘了；（上訴人賣地是為了老家翻修還是要拿錢花用？）都有等語（原審卷二第42-46頁），核與上訴人在雲林縣麥寮農會開戶之日期為111年6月7日（不爭執事項(九)）相符，堪認上訴人出售系爭土地有其目的性，並非一時衝動，此由前述（6.、8.）定金收據及系爭契約約定之過程，亦可資佐證，尚難認上訴人簽訂系爭契約係不當財務處理，參以上訴人法定代理人亦未就系爭土地於系爭契約簽訂時之市價若干？是否確為1坪5萬元？有無賤賣等情事，舉證以實其說，則亦難以上訴人法定代理人之主觀意見，逕認上訴人簽訂系爭契約時無意思能力。

10.依前述（6.至9.），上訴人除授權許秀香處理系爭土地買賣事宜外，亦曾與許秀香共同參與與買方之協商，上訴人空言抗辯：其未參與議定過程云云，已無可採，再參諸許秀香前開證述內容，復核與授權書、定金收據、系爭契約等記載、上訴人開立麥寮農會帳戶之日期，暨與證人吳岳峰證述之情節相符，則上訴人逕以上訴人係與許秀香前往證人吳岳峰事務所簽署定金收據及系爭契約、或許秀香之證述與上訴人監護人對許秀香提出告訴之內容不同為由，抗辯：許秀香與本件有利害衝突，證詞可信性較低云云，亦無可採。至於許秀

01 香就系爭土地有無借名登記之情事，與本件之認定尚屬無
02 涉。

03 11.依被上訴人所提上訴人於111年9月20日簽約之錄影檔，及原
04 審當庭勘驗錄影檔之結果（原審卷二第431-442頁），除難
05 逕認上訴人當時無意思表示能力外，證人吳岳峰亦有向上訴
06 人說明文件內容之價金現為1坪3萬5,000元及總價金額，且
07 上訴人表示「那張我不簽」之文件，亦未在證人吳岳峰請上
08 訴人簽署之文件中。上訴人以檔案中背景聲音有賣藥廣告及
09 日文歌、或上訴人於幫忙收拾文件時向證人吳岳峰表示「你
10 這枝筆送我啦」等為由，抗辯：有詐欺嫌疑，或上訴人不知
11 道在簽什麼、躁症發作時會要東西云云，亦難憑採。

12 12.上訴人所提111年9月21日雲林長庚醫院門診紀錄單（本院卷
13 第189頁），雖記載：「資料來源：本人自述，家屬代述」
14 「Poor sleep for 2 days」「Chronic impulse control
15 problem（沒辦法控制行為，有購物狂，看到桌上有東西就
16 一定要拿）」「Took medicine from 桃園療養院」「之前
17 住台北…目前回來雲林跟妹妹住」「妹妹說病患應該都沒有
18 吃藥」「今天桃療藥物會寄來（餘藥尚有13天）」等語，惟
19 前開文句係分段記載，而非連續，亦未明確記載「Chronic
20 impulse control problem（沒辦法控制行為，有購物
21 狂，看到桌上有東西就一定要拿）」之行為發生時間及詳細
22 事發經過，則此部分是否係對上訴人過往病史之描述，尚無
23 從逕予論斷，則縱上訴人因處理系爭土地買賣簽約之事，而
24 於簽訂契約前後1日有睡眠品質不佳之情形，亦難認其於簽
25 訂系爭契約時，係處於無意思能力之狀態。

26 13.上訴人所提其女兒張珮珊與其媳婦王鈴婷於112年4月25日之
27 對話紀錄中，張珮珊雖表示：「媽（指上訴人）要回雲林
28 前，處於興奮狀態，亂爸整晚，搭計程車很多趟到我阿姨家
29 來來回回的，最後沒有錢付計程車費，還是把爸付的，爸顧
30 媽整晚，早上5點左右我三阿姨大兒子就來家載媽」等語
31 （本院卷第121頁），惟此對話紀錄係在上訴人簽訂系爭契

約後約7個月餘時，由上訴人之女兒片面向第三人所為之陳述，無從以此逕認上訴人於回雲林簽訂系爭契約前，確有前開病症出現；且倘若上訴人回雲林簽訂系爭契約前已躁症發作，為何上訴人之家人均未儘速帶上訴人就醫？是難認上訴人於111年9月20日簽訂系爭契約時已無意思能力。

14.有躁症症狀，與有無出現妄想、幻覺等精神症狀，係屬二事，有桃園療養院函文（原審卷二第367頁）可參，且許秀香是否主觀認為上訴人僅有憂鬱躁鬱症，無住精神科加護病房之必要，而於上訴人111年1月至2月間在桃園療養院住院期間，致電桃園療養院，關心上訴人情況（原審卷二第186、188、193頁），或其於上訴人受監護宣告後，仍認上訴人僅憂鬱躁鬱症，沒有精神疾病等情，亦與上訴人於111年9月20日簽訂系爭契約時，有無意思能力之認定無涉，且亦難以許秀香之前開主觀認知，逕認其於原審之證述均不可採。

15.上訴人所提許秀香於111年10月4日與上訴人女兒張珮珊之通訊資料，雖表示：「今天看醫生，醫生說媽媽（指上訴人）是沒有按時吃藥才會這樣，正常吃藥正常運動應該就不會那麼嚴重」等語（本院卷第137頁），惟當日之通訊資料中，並未提及上訴人於該日就診時有何症狀，且綜觀張珮珊於111年9月29日至111年10月4日與許秀香之通訊資料（本院卷第127-137頁），許秀香於111年9月29日已詢問醫院得知雲林長庚醫院亦有長效針劑之施打（本院卷第129頁），張珮珊因而於111年9月30日將上訴人於桃園療養院之掛號取消（依前述2，應係111年10月3日原定回診日期之掛號），並於111年10月1日表示其會於隔日（即111年10月2日）前往雲林看上訴人，而向許秀香詢問住址（本院卷第133頁），111年10月4日張珮珊因雲林長庚醫院通知現在沒什麼患者，可前往看診，而通知許秀香帶上訴人前往雲林長庚醫院就診（本院卷第135頁），堪認張珮珊將上訴人於桃園療養院原定掛號取消，係為將上訴人改於111年10月4日至雲林長庚醫院就診，且張珮珊於111年10月2日前往雲林探視上訴人後，亦未

01 認上訴人有何異常狀況須立即就醫，仍於111年10月4日請許
02 秀香帶上訴人前往雲林長庚醫院，則許秀香於111年10月4日
03 向張珮珊表示：「今天看醫生，醫生說媽媽是沒有按時吃藥
04 才會這樣，正常吃藥正常運動應該就不會那麼嚴重」等語，
05 應係就上訴人過往住院病史，詢問醫師意見後之表述，難認
06 上訴人於111年9月20日簽訂系爭契約時無意思能力。另上訴
07 人所提111年10月4日雲林長庚醫院門診紀錄單（本院卷第19
08 1頁）、診斷證明書（本院卷第195頁），亦無法證明上訴人
09 於簽訂系爭契約時無意思能力。

10 16.綜上，依上訴人所提證據及前開事證，未能證明上訴人簽訂
11 系爭契約時無意思能力，上訴人主張系爭契約無效云云，並
12 無可採。

13 (三)又系爭契約總價2,143萬7,717元，被上訴人已匯款300萬元
14 至履保專戶，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)、(四)），則被
15 上訴人請求上訴人於被上訴人給付餘款1,843萬7,717元之同
16 時，將系爭土地所有權移轉登記並交付被上訴人，洵屬有
17 據。

18 (四)被上訴人先位之訴既有理由，其備位之訴部分，即無再審究
19 之必要。

20 七、綜上所述，被上訴人依系爭契約，請求上訴人於被上訴人給
21 付1,843萬7,717元之同時，將系爭土地所有權移轉登記並交
22 付被上訴人，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不
23 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
24 應駁回其上訴。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
27 一論列，附此敘明。

28 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
29 項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日
31 民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 李素靖

法 官 林育幟

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 114 年 8 月 5 日

書記官 凌昇裕

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

付款方式	金額	繳款時間
第 一 期 款 (簽約款)	300萬元	(1)簽約時買方應給付第一期款交由特約地政士存匯入履保專戶。

		(2)賣方應同時交付土地所有權狀正本予特約地政士收執保管。
第 二 期 款 (備 證 用 印 款)	300萬元	(1)賣方應於111年10月30日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業。 (2)買方最遲應於前開日期將第二期款存匯入履保專戶…。
第三期款	無	
第 四 期 款 (尾 款)	1,543萬7,717元	略