臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5273號

原　　告　何信基
000000000000000000
000000000000000000
輔 佐 人　陳冬香
原　　告　富康基本股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　何文君
共　　同
訴訟代理人　陳奕仲律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年7月14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

壹、程序事項：

一、按當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法律關係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格。當事人是否適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律關係，應在何特定當事人間予以解決，方屬適當而具有法律上之意義，與為訴訟標的之法律關係之存否，尚屬有間。是在給付之訴，原則上祇須主張自己為給付請求權人，對於其主張為義務人提起，即為當事人適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。查原告何

信基是否為買賣契約之當事人，得否基於此請求損害賠償、不當得利，為訴訟標的法律關係存否之問題，與當事人適格與否無關，被告執此抗辯何信基之當事人適格有所欠缺云云，尚非可取，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。經查，本件由何信基單獨起訴，原聲明請求：被告應給付何信基新台幣（下同）2,777,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有民事起訴狀在卷可稽（見本院卷第11頁），嗣於民國109年4月7日追加富康基本股份有限公司（下稱富康公司）為原告，並109年7月14日主張變更聲明為：被告應給付何信基、富康公司2,777,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有言詞辯論筆錄、民事準備書一狀附卷可參（見本院卷第145頁、第251頁）。核原告所為上開追加及聲明之變更，經被告同意（見本院卷第146頁、第246頁），揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：何信基於102年間經國立台灣大學醫學院附設醫院總院區（下稱台大醫院）診斷有輕度知能障礙，疑似阿茲海默症先期，於105年時惡化為失智症，已達身心障礙程度。詎被告公司之仲介銷售人員為銷售總價金高達138,880,000元、門牌號碼為台北市○○區○○路00號6樓之房地，於108年1月2日深夜利用患有失智症之何信基精神恍惚之際，強逼何信基買受該屋、簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）並交付簽約款面額總計14,852,160元之支票2張。何信基基於個人身分於買賣契約簽名後，被告公司人員發現何信基已逾80歲，為確保買賣契約之效力，遂要求加列當時由何信基擔任法定代理人之富康公司為共同買受人，何信基及富康公司均為系爭契約之買受人。嗣原告2人為解除系爭契約，竟遭被告公司人員強逼簽訂解約協議書（下稱系

爭協議書），要求何信基、富康公司負擔被告居間仲介之全部服務報酬2,777,600元，被告僅返還剩餘款項12,074,560元（計算式：14,852,160－2,777,600＝12,074,560）。何信基患有失智症，且其經台大醫院診斷，「解決問題能力」有中度困難，「社區活動能力」無法單獨參與，由其病歷資料亦可知屢有亂買東西之症狀，足見何信基對於自己行為或其效果，欠缺正常判斷、識別及預期之精神能力，無從以自己獨立之意思表示為有效法律行為，是何信基係在無意識或精神錯亂中簽訂系爭契約、協議書，依民法第75條規定，其所為之意思表示應屬無效。爰先位依民法第113條、第179條、第184條第1項前段規定，請求擇一判命被告給付何信基、富康公司2,777,600元及法定遲延利息。縱認系爭契約、協議書並非無效，惟由被告居間仲介並未完成及雙方之真意可知，系爭協議書約定原告應負擔之2,777,600元應非居間報酬，而屬違約金，然因數額過高，爰備位依民法第252條規定請求酌減等語。並聲明：㈠被告應給付原告2,777,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：何信基為避免稅賦問題，遂以其擔任法定代理人之富康公司名義簽訂系爭契約、協議書，何信基無從以其個人名義訴請被告給付2,777,600元。且無原告所稱何信基簽署第一份買賣契約後，被告再要求富康公司簽署系爭契約之情事。再依台大醫院於102年對何信基所作之臨床失智評估量表及何信基107年12月19日、108年5月1日之簡易心智量表（Mini-Mental State Examination，MMSE）紀錄，其至多僅屬輕度認知障礙，台大醫院回覆意見亦稱何信基整體功能評估僅為輕度失智狀況(CDR=1.0)，且何信基未經監護宣告、輔助宣告，於108年1月間尚擔任富康公司法定代理人進行經營及決策，足見其代表富康公司簽署系爭契約及協議書時，尚未達不能為意思表示或受意思表示、不能辨識其意思表示之程度。況系爭協議書尚經富康公司、何信基委任之

游敏傑律師與賣方安光蕙委任之張元宵律師共同參與擬訂簽署，自非無效。系爭契約經被告媒介成立，並無意思表示無效之情形，縱事後買賣雙方解約，亦不影響被告得向買賣雙方請求居間服務報酬。再富康公司、賣方安光蕙、被告於系爭協議書第3條約定：買、賣方服務報酬各為1,388,800元，關於賣方原應給付之服務費，扣除其中50萬元存匯至賣方委任律師帳戶作為公益使用外，其餘888,800元亦由買方富康公司負擔，故被告實際收受居間服務報酬共2,277,600元（計算式：1,388,800＋888,800＝2,277,600），並非2,777,600元，該筆費用並非違約金性質，原告不得以民法第252條規定請求酌減等語。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告起訴主張富康公司於108年1月2日與安光蕙簽訂系爭契約，何信基交付面額共計14,852,160元之支票2紙；富康公司於108年1月31日簽署系爭協議書，解除系爭契約等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、協議書在卷足稽（見本院卷第27-53頁），堪以採信。

四、本件之爭點為：㈠系爭契約、協議書是否為何信基、富康公司共同簽訂？是否因何信基在無意識或精神錯亂中所為無效？㈡系爭協議書約定被告收取款項是否為2,777,600元？是否有民法第252條規定之適用？茲分別論述如下：

㈠系爭契約之買方、賣方分別為富康公司、安光蕙，系爭契約首頁之買方作業流程說明及系爭契約立約人欄即記載甚明（見本院卷第29頁、第33頁），且系爭契約所附之「備證用印-買賣雙方應備證件」已記載應備公司設立登記表影本（見本院卷第31頁），足認系爭契約之買方為富康公司而非何信基本人。按股份有限公司之董事長或其他有權代表公司之人與第三人訂立契約時，祇須表明代表公司之意旨為已足，並不以加蓋公司之印章為必要，不得以契約未加蓋印章而否認其效力（最高法院97年度台上字第189號、87年度台

上字第801號、84年度台上字第1743號民事裁判參照），何信基已表明為富康公司法定代理人，因此雖然系爭契約甲方簽名欄僅有何信基之簽名（見卷第43頁），亦不影響系爭契約之當事人為富康公司。次查，富康公司、安光蕙、被告於108年1月31日簽署系爭協議書，其上蓋有富康公司大小章，載明解除系爭契約之意思，益足佐證系爭契約之當事人確為富康公司而非何信基。

㈡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。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。經查，何信基迄本院言詞辯論終結前均未受監護宣告，經原告訴訟代理人陳明在卷，有本院109年7月14日言詞辯論筆錄可查（見本院卷第245頁），而何信基於簽約當時為無意識或精神錯亂一節，為被告所否認，且為法律行為當時無意識或精神錯亂一事，為變態事實，揆諸前開說明，即應由原告負舉證責任。

㈢原告固舉出何信基102年12月4日、105年12月28日經台大醫院開具之診斷證明書為證（見卷第23-25頁、證據卷第7頁），上開診斷證明書記載何信基為輕度知能障礙，疑似阿茲海默症先期、失智症等語，上開診斷證明書內容核與本院向台大醫院調取之何信基病歷資料內容相符，堪認係屬真正。惟何信基雖有輕度知能障礙、疑似阿茲海默症先期、失智症等病症，仍非可逕認其於108年1月2日、108年1月31日代表富康公司簽訂系爭契約、協議書之時係無意識或精神錯亂中所為，上開病症與無意識、精神錯亂仍屬有間。再經本院函詢台大醫院關於何信基於108年1月間之精神狀態與認知能力，該院回覆何信基因失智症長期於該院神經部門追蹤治療，臨床診斷為阿茲海默症，108年1月並無神經部就診紀

錄。依其前後次就診紀錄（107年12月19日與108年3月13日）及臨床神經心理評估檢查（107年12月17日），何信基記憶功能減退、開車找路困難，依據臨床失智評估量表（Clinical dementia rating scale； CDR），整體功能評估為輕度失智狀況，並合併有憂鬱、躁動、妄想之精神行為症狀。而臨床失智評估量表中有關輕度失智狀況之細項分數中「解決問題能力」數值為1，即處理問題時，分析類似性和差異性時，有中度困難；社會價值之判斷力通常還能維持；「社區活動能力」數值為1，即雖還能從事有些活動，但無法單獨參與。對一般偶爾的檢查，外觀上還似正常；「自我照料」數值為1，需旁人督促或提醒等語，有台大醫院109年5月28日函所附受理院外機關鑑定／查詢案件回復意見表在卷足憑（見本院卷第221頁），是依台大醫院前開回復意見，尚不能認為何信基已喪失意識或有精神錯亂之情事。從而不能證明何信基於108年1月間代表富康公司簽署系爭契約、協議書時，有何無意識或處於精神錯亂之情事。再參酌何信基於102年8月27日就診時之自述，其弄丟2次悠遊卡，開車回家忘記要下交流道，找不到電梯，認不得同事，但仍可參加醫學研討會等語（見證據卷第35頁），堪認其認知能力並未喪失，亦無資料足認其有間歇性之精神錯亂狀況。

㈣綜上，何信基以富康公司代表人身份簽署系爭契約、協議書並非無效，原告主張系爭契約、協議書無效，依民法第113條、第179條規定，請求被告給付2,777,600元及法定遲延利息，即無可採。原告另主張被告所為係民法第184條第1項前段之侵權行為，惟原告未為任何舉證，其主張自無可採。

㈤原告先位之訴全無理由，本院即應審酌原告提出之備位主張。原告備位主張被告居間仲介並未完成及雙方之真意可知，系爭協議書約定原告應負擔之2,777,600元應非居間報酬，而屬違約金云云。按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響

（最高法院49年台上字第1646號民事裁判參照）。經查富康公司與安光蕙間之系爭契約業已成立，被告居間媒介雙方訂約，富康公司與安光蕙即應給付居間報酬，縱事後簽訂系爭協議書解除契約，揆諸前開說明，亦不影響被告應得之居間報酬，原告主張系爭協議書所載2,777,600元並非居間報酬，而係違約金云云，與系爭協議書之明文約定有間，自無可採。

五、從而，原告先位依民法第113條、第179條、第184條第1項前段規定，備位依民法第252條規定，請求被告給付何信基、富康公司2,777,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第八庭　　法　官　林欣苑

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　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　范煥堂