

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第637號

原告 柳承志

訴訟代理人 黃仕翰律師

黃昱維律師

被告 柳承蔭

訴訟代理人 袁大為律師

被告 林慧

洪柏安

共同

訴訟代理人 南雪貞律師

被告 聖得福建設開發股份有限公司

法定代理人 吳明珠

訴訟代理人 郭宇宗

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年6月19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

一、原告主張：伊與被告柳承蔭為訴外人莊秀訓之子，莊秀訓前因罹患失智症，自民國103年6月16日起已達認知功能嚴重缺損，而無意思能力，固定在臺北榮民總醫院（下稱榮總）看診。詎柳承蔭竟利用莊秀訓無意思能力，於106年5月12日將莊秀訓所有之臺北市○○區○○路000號4樓房屋及所坐落土地（下合稱系爭房地），以新臺幣（下同）2,500萬元之價格出售予被告林慧、洪柏安2人（下稱林慧2人），並於107年10月1日完成所有權之移轉登記。莊秀訓於109年12月26日

01 死亡，伊為處理莊秀訓遺產事宜，始知上情。莊秀訓與林慧
02 2人間系爭房地買賣之106年5月12日不動產買賣契約書（下
03 稱系爭買賣契約書），其上莊秀訓之簽名是否其本人親簽尚
04 難確認，因其當時已無親自簽名之能力，恐係柳承蔭偽造其
05 簽名。柳承蔭明知莊秀訓無意思能力，竟出賣系爭房地以獲
06 取價金2,500萬元，侵害莊秀訓對於系爭房地之所有權，應
07 依民法第184條第1項規定負損害賠償責任。莊秀訓外觀上可
08 明確辨識其有失智症，林慧具地政士身分，對於受託辦理業
09 務之全體利害關係人負有防免損害發生之義務；洪柏安係建
10 設公司董事，依其專業知識與經驗亦可輕易發現莊秀訓患有
11 失智症，惟其等未探詢莊秀訓之意思能力，即取得系爭房
12 地，林慧應依地政士法第26條及民法第184條第1項、第2項
13 規定負損害賠償責任；洪柏安應依民法第184條第1項規定負
14 損害賠償責任。又莊秀訓欠缺意思能力，縱其於系爭買賣契
15 約書親自簽名，依民法第75條規定，其意思表示無效。柳承
16 蔭因無效之買賣契約取得2,500萬元之利益，及林慧2人因無
17 效之法律行為取得系爭房地所有權，均屬不當得利，各應依
18 民法第179條規定返還所受領之利益。而洪柏安係被告聖得
19 福建設開發股份有限公司（下稱聖得福公司）董事，為公司
20 之負責人，其執行職務侵害莊秀訓之權利，聖得福公司屬共
21 同行為人，應依民法第184條第1項規定負損害賠償責任，且
22 應依民法第28條、公司法第23條第2項規定與洪柏安連帶負
23 損害賠償責任。爰依上開法律規定，求為命被告連帶給付莊
24 秀訓之全體繼承人2,500萬元及自起訴狀繕本送達翌日起法
25 定利息之判決。

26 二、柳承蔭以：莊秀訓生前因考量系爭房地之貸款已有數期未
27 繳，自知年歲已高、無任何收入，按期還款有相當困難，加
28 上其平日生活起居均由伊一人照料，為減輕伊生活開銷之負
29 擔，乃決定出售不動產。系爭房地之出售及移轉過戶、價金
30 收受等，均係依憑莊秀訓之自由意志而為，相關買賣契約文
31 件由其親自簽名，買賣價金更由其親自磋商。莊秀訓經鑑定

01 僅係「輕度障礙」，並非達到所謂「無意思能力」之程度，
02 其申請辦理印鑑變更、締結買賣契約，及嗣後再於106年6月
03 16日與林慧2人針對節稅簽署協議書（下稱系爭協議書，並
04 與系爭買賣契約書合稱系爭契約文件）時，均具有辨識事理
05 之意思能力等語，資為抗辯。

06 三、林慧2人以：聖得福公司於105、106年間在臺北市中山區明
07 水路進行都更開發案，莊秀訓所有系爭房地在劃定都更範圍
08 內，其同意參與都更，惟嗣後無力繳付房貸及支應生活支
09 出，乃向聖得福公司表達無法繼續參與都更合建及出售房地
10 之意，聖得福公司執行長洪正雄考量接手承購之人必須同意
11 繼續參與都更，遂介紹其子洪柏安買受，洪柏安資金不足，
12 即找林慧共同購買。莊秀訓退休前擔任教師工作，為有見地
13 及主見之人，當時房地市價不及2,000萬元，然其開價3,000
14 萬元，幾經磋商後由伊等以遠高於市價之2,500萬元買受。
15 雙方簽訂系爭買賣契約書時，莊秀訓看起來與常人無異，表
16 達、溝通及認知能力均正常，其並在賣方欄位親自簽名。為
17 讓莊秀訓享受一生一屋增值稅優惠，雙方再於106年6月16日
18 簽署系爭協議書，約定至107年8月29日再辦理房地移轉登
19 記，亦由其親自簽名，足見其有完全之意思能力。榮總出具
20 之身心障礙鑑定報告記載莊秀訓之失智僅屬輕度，仍有判斷
21 及處理自己事務之能力，原告稱莊秀訓對於出售房地乙事渾
22 然無知、不具出售房地之意思能力云云並非事實等語，資為
23 抗辯。

24 四、聖得福公司以：莊秀訓將系爭房地出售予林慧2人之交易行
25 為，與伊公司並無任何關係等語，資為抗辯。

26 五、兩造不爭執事項（本院卷(二)第288至289頁）：

27 (一)莊秀訓於109年12月26日死亡，原告與柳承蔭為其繼承人。

28 (二)系爭房地原為莊秀訓所有，於106年6月23日經辦理信託登記
29 及抵押權設定登記予林慧2人，於107年9月5日塗銷信託登
30 記、於107年10月1日經辦理所有權移轉登記於林慧2人。

31 (三)莊秀訓曾因認知功能在榮總就醫及進行身心障礙鑑定，惟未

01 經法院為監護宣告或輔助宣告。

02 (四)莊秀訓於106年5月12日系爭買賣契約書簽立時、106年6月16
03 日系爭協議書簽立時在場。

04 (五)洪柏安為聖得福公司之董事。林慧為地政士。

05 (六)林慧2人已給付全部買賣價金2,500萬元。給付方式為：除於
06 簽約時給付現金100萬元，於107年10月17日給付尾款現金
07 106萬8,094元外，其餘價金係以開立指明受款人為莊秀訓之
08 支票、匯付莊秀訓金融機構帳戶，及申辦貸款清償系爭房地
09 原有抵押債務之方式給付。

10 (七)莊秀訓於106年5月11日由柳承蔭陪同，至臺北

11 ○○○○○○○○○○辦理印鑑變更及申請印鑑證明。印鑑變
12 更申請書上所載「0000000000」為被告柳承蔭之手機門號。

13 (八)上開印鑑證明書之印鑑，經蓋用於系爭買賣契約書、系爭協
14 議書，及系爭房地所有權移轉登記申請文件。

15 六、原告主張莊秀訓無意思能力，所為意思表示無效，柳承蔭及
16 林慧2人應返還不當得利等情，為柳承蔭及林慧2人所否認。
17 經查：

18 (一)按無行為能力人之意思表示，無效。雖非無行為能力人，而
19 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同，民法
20 第75條定有明文，規範意旨在兼顧表意人權益及交易安全。
21 是未受監護宣告之成年人，其非無行為能力人，其所為之意
22 思表示，原則上為有效，僅於意思表示在無意識或精神錯亂
23 中所為時方屬無效。而所謂無意識，係指全然無識別、判斷
24 之能力；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由
25 決定意思之程度而言。是未受監護宣告之成年人，於行為時
26 縱不具備正常之意思能力，然未達上開全然欠缺意思能力之
27 程度，仍難謂其意思表示係在無意識中所為（最高法院99年
28 度台上字第1994號、109年度台上字第2398號判決意旨參
29 照）。查莊秀訓雖曾因認知功能在榮總就醫及進行身心障礙
30 鑑定，惟未經法院為監護宣告或輔助宣告等情，為兩造所不
31 爭（不爭執事項第(三)點）。依上說明，莊秀訓未受監護宣

01 告，縱不具備正常之意思能力，惟如未達上述無意識或精神
02 錯亂之程度，要難謂其意思表示無效。

03 (三)原告雖以莊秀訓於榮總接受檢測及臺北市中山區公所函附之
04 身心障礙鑑定表為據，主張莊秀訓於系爭買賣文件簽署時已
05 無意思能力云云。然查：

06 1.觀諸本院依原告聲請向榮總調取之莊秀訓病歷資料，莊秀訓
07 於104年11月13日經轉介在榮總精神部進行臨床失智評估

08 (CDR)及認知功能評估。認知功能評估之報告記載「個案
09 由案長子陪同，可步行，穿著單薄，可適切眼神接觸；談話
10 可切題，能理解問句內容，但易因細節回憶困難而回應方式
11 迂迴，並會轉移話題，講重複的話，表建偶有提取詞彙不流
12 暢的情形，尚可維持對話；整體施測態度可配合指令執行
13 動作，注意力可持續，情緒反應較平淡；可認得案子、回答
14 名字、地址電話及子女數，但不記得子女的年紀、兒孫數，
15 對自己的學歷、工作內容、退休時間、丈夫過世年數等個人
16 史訊息與家屬所述不一致；做完評估（約30分鐘後）已忘記
17 兒子陪同前來並在外等她，且在等待案子晤談過程中，因忘
18 記案子的存在而獨自先行離開」、「綜合認知功能檢核及簡
19 式智能評估之結果顯示，個案目前認知功能表現較同年齡和
20 同教育程度者，達顯著缺損範圍。其主要失分呈現在短期記
21 憶、時間定向感、心算力及思考流暢度等部分表現明顯不
22 佳；尤以短期記憶表現缺損顯著」。臨床失智評估（CDR）
23 之報告記載「臨床失智評估結果顯示，個案目前的功能水準
24 與病前相較，呈現輕度缺損」、「結論與建議：綜合CDR與
25 認知功能檢核結果顯示，個案目前整體認知及生活功能達輕
26 度缺損程度…」等情，有榮總精神部出具之報告可按（本院
27 卷(一)第488至490頁）。

28 2.莊秀訓於106年11月10日再經轉介進行臨床失智評估（CDR）
29 及認知功能篩檢評估。評估報告於「行為觀察」部分記載
30 「個案由案子陪同前來，可自行行走，情緒略高昂，話量
31 多，頻繁插話，言談內容空泛、夾雜虛談，較令人難懂，易

01 不切題，常重覆相同的話；注意力短暫，四處張望，但尚可
02 配合評估。可正確回應姓名、部分職業史、兒女序等，但混
03 淆教育程度、子女婚姻狀況、孫子女數、案夫過世時間、住
04 家電話地址等，錯認兒子是『學生』；「晤談及測驗結
05 果」欄記載「臨床失智評估結果顯示，個案目前的功能水準
06 與病前相較，呈現中度缺損…」。「總結與建議」欄記載
07 「綜合CDR與認知功能檢核結果顯示，個案目前整體認知及
08 生活功能達中度缺損程度…」等情，有榮總精神部出具之報
09 告可按（本院卷(-)第518頁）。

10 3.本院依原告聲請向臺北市中山區公所調取莊秀訓申請身心障
11 礙證明資料之結果，莊秀訓生前申請身心障礙證明1次，於
12 106年2月24日經榮總完成鑑定，其身心障礙之類別為「第1
13 類 心智功能」、障礙程度為「輕度」；若參考臨床失智評
14 估表（CDR），臨床失智評估等於1等情，有臺北市中山區公
15 所函暨所附身心障礙證明查詢單、身心障礙者鑑定表及身心
16 障礙鑑定報告可參（本院卷(-)第281、283、290、301至302
17 頁）。

18 4.綜觀前揭檢測及鑑定結果，莊秀訓於104年11月13日進行臨
19 床失智評估與認知功能評估時，談話尚可切題，亦能理解他
20 人問句，整體認知屬輕度缺損；於106年2月24日進行身心障
21 礙鑑定結果，經評估障礙程度仍屬輕度。其於106年11月10
22 日經評估整體認知及生活功能達中度缺損程度，雖有言談內
23 容空泛、易不切題，及混淆部分資訊等情形，然仍可配合評
24 估、正確回應姓名、部分職業史、兒女序等資訊。依上結
25 果，僅足認莊秀訓於系爭契約文件簽署時之106年5、6月
26 間，認知功能障礙程度可能屬輕度、中度，或兩者之間，為
27 意思表示之能力或有不足，然究非全然欠缺意思能力。原告
28 僅以榮總檢測報告為據，主張莊秀訓於系爭買賣契約書簽署
29 時已無意思能力云云，難信屬實。

30 (四)綜上，依原告所舉事證，無從認莊秀訓於系爭契約文件簽署
31 時，並無意思能力。原告主張莊秀訓所為意思表示無效，柳

01 承蔭因無效之買賣契約取得價金利益，及林慧2人因無效之
02 法律行為取得系爭房地所有權，均屬不當得利云云，即屬無
03 據。

04 七、原告主張柳承蔭及林慧2人明知莊秀訓無意思能力而為系爭
05 房地之交易及所有權移轉登記，應負侵權行為損害賠償責
06 任；聖得福公司因洪柏安之行為應負損害賠償責任等情，為
07 被告所否認。經查：

08 (一)原告雖主張柳承蔭明知莊秀訓已無意思能力，且莊秀訓外觀
09 上可明確辨識其有失智症，惟柳承蔭及林慧2人仍為系爭房
10 地之買賣交易，構成侵權行為云云。然查，莊秀訓並非無意
11 思能力，已如前述。且依前揭榮總評估報告及鑑定結果所
12 示，莊秀訓於106年2月24日進行身心障礙鑑定之結果，經評
13 估障礙程度仍屬輕度；其於106年11月10日經評估整體認知
14 及生活功能達中度缺損程度，雖有言談易不切題、混淆部分
15 資訊等情形，然仍可配合評估、正確回應姓名、部分職業
16 史、兒女序等資訊。尚難認其已欠缺辨識其行為法律效果之
17 能力。佐以莊秀訓於106年5月11日尚由柳承蔭陪同，親自前
18 往臺北○○○○○○○○○○辦理印鑑變更及申請印鑑證明
19 (不爭執事項第七點)。本院依原告聲請向臺北
20 ○○○○○○○○○○調取之印鑑變更登記申請書，亦載明
21 「申請人」為莊秀訓本人明確(本院卷(-)第335至337頁)。
22 衡諸一般印鑑證明業務之辦理，須由戶政事務所人員與申請
23 人進行身分核對，並為一定程度之對話，以確認申請人所欲
24 辦理之業務，莊秀訓尚得親自申辦上開業務，尤難逕認其已
25 不具識別能力。徵諸莊秀訓106年5月11日申辦印鑑證明後，
26 於翌日系爭買賣契約書簽立時、106年6月16日系爭協議書簽
27 立時亦均在場；該印鑑證明之印鑑復係用於系爭買賣契約
28 書、系爭協議書，及系爭房地所有權移轉登記之申請文件
29 (不爭執事項第四、八點)。莊秀訓既非無識別能力，復於
30 買賣之準備、締結時在場，柳承蔭及林慧2人抗辯莊秀訓係
31 出於自己之意思出售系爭房地等情，堪信非虛。況林慧2人

01 抗辯系爭買賣契約書簽訂後，為配合莊秀訓節稅考量，復簽
02 署系爭協議書，系爭房地並未立即辦理所有權移轉登記，而
03 係先辦理信託及抵押權設定登記作為擔保，於107年9月5日
04 始塗銷信託登記、於107年10月1日辦理所有權移轉登記等
05 情，核與系爭協議書記載「…因乙方（即莊秀訓）一生一次
06 土地增值稅優惠稅率已經使用過，甲方（即林慧2人）同意
07 配合乙方至國（應指「民國」）107年8月29日辦理土地一生
08 一屋增值稅優惠稅率」等語相符（北司補卷第119頁）；前
09 述系爭房地之登記經過亦為原告所不爭（不爭執事項第(二)
10 點）。林慧2人抗辯其等以高於當時市價之價格買受系爭房
11 地，未據原告爭執；林慧2人就價款之給付，除簽約時現金
12 100萬元、尾款現金106萬8,094元外，其餘均以指明受款人
13 為莊秀訓之支票、匯付莊秀訓金融機構帳戶，及申辦貸款清
14 償系爭房地原有抵押債務之方式，全額給付等情，亦為原告
15 所不爭（不爭執事項第(六)點）。綜觀上開契約條件及價金之
16 給付，客觀上亦無從認莊秀訓因系爭房地之出售受有何損
17 害。原告主張柳承蔭及林慧2人就系爭房地之交易及所有權
18 移轉登記應負侵權行為損害賠償責任云云，並非有據。原告
19 主張聖得福公司因洪柏安之行為應負損害賠償責任云云，自
20 亦無可採。

21 八、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第2項、地政士法第
22 26條、民法第28條、公司法第23條第2項，及民法第179條等
23 規定，請求被告連帶給付莊秀訓之全體繼承人2,500萬元及
24 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
25 息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
26 聲請即失所依附，應併予駁回。

27 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
28 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
29 敘明。

30 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

民事第二庭 法官 鄧晴馨

01
02
03
04
05
06

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 114 年 7 月 10 日

書記官 江慧君