

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴更一字第14號

原告 勝憬開發有限公司

法定代理人 楊鎮綱

訴訟代理人 王得州律師

葉書佑律師

被告 劉○佑

輔助人 劉○仁

訴訟代理人 謝良駿律師

卓心雅律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經臺灣高等法院發回更審，
本院於民國114年5月2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：兩造於民國111年10月17日就如附表所示之不動
產（下合稱系爭房地）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契
約書）並公證，約定買賣總價金新臺幣（下同）1,600萬
元，第一期簽約款450萬元，由原告於簽約公證時當場以現
金交付其中40萬元予被告，其餘410萬元則匯入買賣信託專
戶。被告依系爭契約書第9條第6款約定，應於111年11月18
日前完成所有權移轉登記並辦畢點交，惟被告屆期仍未履行
迄今，爰先位依系爭契約書第9條第6款約定、民法第348條
規定，請求被告移轉登記系爭房地所有權予原告。又被告屆
期未履約而有違約情事，原告依系爭契約書第10條第3款約

01 定，以起訴狀繕本送達被告為解除系爭契約書之意思表示，
02 被告並應依約返還原告已給付之價金450萬元，及按已支付
03 之價金金額計算之懲罰性違約金450萬元，爰備位依系爭契
04 約書第10條第3款約定，請求被告給付900萬元等語。並先位
05 聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告；備位聲
06 明：(一)被告應給付原告900萬元，及自系爭契約書解除之日
07 即起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。(二)願供擔
08 保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告父親即輔助人劉○仁於111年9月29日向本院聲請就被告
11 為輔助宣告及暫時處分，經本院家事庭於同年9月30日作成
12 111年度家暫字第134號民事裁定（下稱系爭家暫字裁定），
13 禁止被告處分系爭房地，後於同年12月30日以111年度輔宣
14 字第77號民事裁定（下稱系爭輔宣字裁定）宣告被告為受輔
15 助宣告之人。於系爭輔宣字裁定案件審理中，被告業經鑑定
16 自出生時起即有智能障礙，且此狀態係不可回復，其辨識意
17 思表示效果、管理處分自己財產之能力皆顯有不足，無從以
18 自己獨立之意思表示為有效法律行為，故被告於111年10月
19 17日簽立系爭契約書時，依民法第75條規定，其所為之意思
20 表示無效。

21 (二)況系爭契約書係於111年10月17日經兩造所簽署，被告於此
22 時業經系爭家暫字裁定禁止處分系爭房地，然被告仍因辨識
23 意思表示效果、管理處分自己財產之能力顯有不足，而受原
24 告與訴外人張志權所誑騙，簽立系爭契約書出賣系爭房地，
25 並約定由履約保證專戶直接動撥系爭房地價金以清償張志權
26 對被告1,015萬元之虛偽債權，而未由被告受領價金後再自
27 行清償。被告既經系爭家暫字裁定禁止處分系爭房地，其簽
28 立系爭契約書未得輔助人劉○仁之允許或承認，則系爭契約
29 書應屬無效。再者，縱認系爭契約書為有效，原告起訴狀繕
30 本亦無記載解除系爭契約書之意思表示，不能認原告已合法
31 解除系爭契約書，自不得請求返還價金，其懲罰性違約金之

01 數額亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：1.原告
02 之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請
03 准宣告免為假執行。

04 三、經查，被告父親劉○仁於111年9月29日向本院聲請輔助宣告
05 及暫時處分，經本院家事庭於同年9月30日以系爭家暫字裁
06 定，禁止原告處分、設定負擔、出租、出借系爭房地，並於
07 同年12月30日以系爭輔宣字裁定宣告被告為受輔助宣告之
08 人，劉○仁為其輔助人等情，為兩造所不爭執，並有系爭家
09 暫字裁定、系爭輔宣字裁定（見本院更一卷第87至93頁）可
10 證，堪信為真實。

11 四、原告先位主張兩造於111年10月17日簽立系爭契約書買賣系
12 爭房地，依系爭契約書第9條第6款約定、民法第348條規
13 定，被告應移轉登記系爭房地所有權予原告。備位主張被告
14 屆期未履約而有違約情事，原告依系爭契約書第10條第3款
15 約定，以起訴狀繕本送達被告為解除系爭契約書之意思表
16 示，被告並應依約返還原告已給付之價金450萬元，及按已
17 支付之價金金額計算之懲罰性違約金450萬元，共計900萬元
18 等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

19 (一)按無行為能力人之意思表示無效。雖非無行為能力人，而其
20 意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同，民法第
21 75條定有明文。該條後段所謂無意識或精神錯亂，均指事實
22 上欠缺意思能力而不能為有效的意思表示而言（最高法院98
23 年度台上字第1702號判決意旨參照）。亦即，倘未受監護或
24 輔助宣告之成年人所為之意思表示，有因精神障礙或其他心
25 智缺陷，致事實上不能或顯不足辨識其意思表示之效果，亦
26 屬民法第75條所稱無意識或精神錯亂之情形，其意思表示仍
27 為無效。

28 (二)原告主張兩造於111年10月17日簽立系爭契約書買賣系爭房
29 地，約定買賣總價金為1,600萬元，系爭契約書業經公證，
30 且由訴外人即被告母親
31 李○嵐在場見證，應屬有效等語。然查：

- 01 1.被告於系爭輔宣字裁定案件審理中，經臺北市立聯合醫院
02 松德院區（下稱松德醫院）於111年12月21日鑑定其「精
03 神障礙或其他心智缺陷之有無、內容及障礙程度」、「管
04 理處分自己財產之能力」與「回復可能性」，作成鑑定報
05 告略以：「劉員係一『輕度智能障礙』者，97年7月31日
06 （12歲）在本院區接受智能衡鑑之全量表智商為63。本次
07 鑑定時，劉員意識清醒，情緒平穩，態度合作，注意力良
08 好，應答未顯遲滯，且皆切題，多可正確回答法官之訊
09 問，惟以『心算』方式執行簡單算數時顯有困難。就鑑定
10 會談時所見，對照此前智能衡鑑結果，鑑定人認為，劉員
11 為意思表示、受意思表示之能力應足以因應日常生活之一
12 般互動；惟囿於智能，劉員辨識意思表示效果之能力、管
13 理處分自己財產之能力，皆顯有不足。劉員之『智能障
14 礙』狀態係自出生即存在之『心智缺陷』，其目前辨識意
15 思表示效果、管理處分自己財產之能力皆『顯有不足』之
16 狀態屬不可回復」，此有松德醫院精神鑑定報告書（見本
17 院更一卷第255至257頁，下稱系爭鑑定書）可考。
- 18 2.復觀諸被告於系爭輔宣字裁定案件111年12月21日訊問
19 中，經法官訊問：「何時出生？」等語，被告答：「00年
20 0月00日」等語；法官問：「有幾位兄弟姐妹？」等語，
21 被告答：「兩個妹妹，劉○君、劉○秀」等語；法官問：
22 「目前住址？」等語，被告答：「臺北市○○街00巷00號
23 1、2樓」等語；法官問：「目前工作為何？」等語，被告
24 答：「以前在桃園機場，現在只有在拉麵店兼職」等語；
25 法官問：「拿100元去便利商店買地瓜37元，店員要找多
26 少錢？」等語；被告答：「我講不出來」等語；法官問：
27 「拿100元去買啤酒45元，要找多少錢？」等語，被告
28 答：「55元」等語；法官問：「臺北市長為何人？」等
29 語，被告答：「柯文哲」等語（見本院更一卷第249至250
30 頁），足見被告雖可正確回答與其生活相關之生日、兄弟
31 姊妹、住址、工作等資訊，但就百位數以內之簡單算數卻

01 未能應答。

02 3.參以系爭鑑定書中所記載被告之生活史為：「劉員現年27
03 歲，在原生家庭中為長子（有2妹），7歲入學，曾就讀臺
04 北市○○國小、○○國中、○○高中（特教班），高中畢
05 業後未再升學，曾短暫接受『汽車美容』訓練，104年1月
06 起任『○○○○』契約工—負責將出境旅客託運行李提上
07 輸送帶接受掃描、將入境旅客託運行李在轉盤上擺平，以
08 『基本工資』計薪—至111年10月間離職，本次鑑定前兩
09 日（12月19日）甫至一拉麵店任職，每小時薪資168元」
10 （見本院更一卷第255頁），可知被告高中畢業，並曾於
11 特教班就讀，職業及工作內容均單純，並無接觸不動產買
12 賣之生活經驗。

13 4.綜上以觀，被告經松德醫院鑑定其意思表示、受意思表示
14 之能力雖足以因應日常生活之一般互動，惟囿於智能，被
15 告辨識意思表示效果之能力、管理處分自己財產之能力，
16 皆顯有不足，且被告無法完成僅百位數之簡單算數，亦無
17 接觸不動產買賣之生活經驗；而系爭契約書所約定之價金
18 數額高達1,600萬元，並分2期410萬元、1,150萬元給付，
19 第1期款中之375萬元、第2期款中之640萬元另須給付予訴
20 外人張志權，並有價金履約保證之約定，且被告尚須負擔
21 土地增值稅、塗銷費、保證費用、簽約費、實價登錄費等
22 費用，此有111年度北院民公鈞字第524號公證書、系爭契
23 約書、不動產買賣價金履約保證書（見本院重訴卷第21至
24 38頁）可考，足見系爭房地之買賣數額已遠逾百位數，且
25 尚有分期付款、履約保證、諸多費用負擔等複雜之履約事
26 項，參諸前揭所述被告之意思能力僅足以因應日常生活之
27 一般互動，而顯不足管理處分自己之財產，事實上無法辨
28 識不動產買賣意思表示之效果，則依上開民法第75條規定
29 及說明，應認被告所為與原告買賣系爭房地之意思表示為
30 無效，則原告依系爭契約書約定所為之先位及備位請求，
31 均屬無據。

01 5.原告雖主張：系爭契約書業經公證，且被告母親李○嵐亦
02 有在場見證，可知被告已充分了解系爭契約書之內容，並
03 可辨識買賣系爭房地意思表示之效果，系爭契約書應屬有
04 效等語。然查：

05 (1)原告自陳：本件買賣是中間人魏開洪所介紹，魏開洪向
06 原告稱有人要借款，原告有無意願出借，原告評估過借
07 款的金額和條件，才答應本件買賣，原告一開始同意借
08 款給被告，是因為被告願意設定不動產抵押，但被告後
09 來表示不要借款，改直接賣房屋給原告，本件買賣整個
10 協商過程大概有2次，第1次有先約談價有共識，第2次
11 就直接約在公證人事務所談妥後直接進行公證等語（見
12 本院更一卷第268至272頁），佐以被告父親劉○仁於
13 111年9月29日向本院聲請輔助宣告及暫時處分，經本院
14 家事庭於同年9月30日以系爭家暫字裁定，禁止原告
15 「處分、設定負擔、出租、出借」系爭房地，其後被告
16 即於同年12月30日經系爭輔宣字裁定宣告為受輔助宣告
17 之人乙節，可見系爭契約書111年10月17日簽立之時點
18 係介於系爭家暫字裁定與系爭輔宣字裁定作成之間，則
19 於系爭契約書簽立時，依上開所述之被告意思能力情
20 形，被告能否了解原欲借款卻更改為買賣系爭房地之意
21 義？借款與買賣不動產之意思表示效果有無不同？僅2
22 次商談即可清楚了解買賣系爭房地之所有細節？均屬有
23 疑，是縱系爭契約書經公證，亦難認被告事實上具有辨
24 識買賣不動產意思表示效果之能力。

25 (2)而被告母親李○嵐固有於系爭契約書公證時在場見證，
26 然被告抗辯自其出生起至111年9月均與其父親即輔助人
27 劉○仁共同居住生活，未與李○嵐共同生活，直至111
28 年10月始自行與李○嵐在李○嵐之租屋處同住等語，原
29 告未予爭執，且觀諸系爭輔宣字裁定案件中，亦僅有被
30 告父親劉○仁、姊妹劉○君、劉○秀提出輔助宣告親屬
31 同意書（見本院更一卷第247頁），堪認李○嵐於系爭

01 契約書簽立前未與被告同住，就被告之生活情形、智能
02 發展狀況、有無心智缺陷均不清楚，亦不知悉被告之心
03 智缺陷程度已達須為輔助宣告之程度，故縱李○嵐有於
04 系爭契約書公證時在場見證，仍不能認被告事實上具有
05 辨識買賣不動產意思表示效果之能力。

06 6.至原告另主張被告就系爭房地亦有設定銀行之抵押權，與
07 兩造間買賣系爭房地為相類似之法律行為，如認設定銀行
08 之抵押權有效，亦應認本件買賣系爭房地為有效等語。然
09 被告前就系爭房地設定銀行抵押權有效與否，核與本件無
10 涉，尚難僅憑此據為有利於原告之認定，是其主張尚無可
11 採。

12 五、綜上所述，原告先位依系爭契約書第9條第6款約定、民法第
13 348條規定，請求被告移轉登記系爭房地所有權予原告；備
14 位依系爭契約書第10條第3款約定，請求被告應給付原告900
15 萬元，及自系爭契約書解除之日即起訴狀繕本送達翌日起，
16 按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既
17 經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
19 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
20 列，附此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日

23 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

24 法 官 何佳蓉

25 法 官 張庭嘉

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 2 日

01
02
03

附表：

土地部分						
土地坐落				土地面積 (m ²)	權利範圍	
縣市	鄉鎮市區	段	地號			
臺北市	信義區	○○段○○段	000	8	1萬分之231	
臺北市	信義區	○○段○○段	000	34	1萬分之231	
臺北市	信義區	○○段○○段	000	973	1萬分之231	
臺北市	信義區	○○段○○段	000	91	1萬分之231	
建物部分						
建號	建物門牌	基地座落	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積 (m ²)		附屬建物用途 及面積 (m ²)
				權利範圍	層次面積	
1301	臺北市○○ 區○○路0 段00號4樓	臺北市○○區○○段 ○○○ 000○000○000○000 地號	鋼筋混凝土 造、5層	全部	4層、87.5	陽台、15.91