

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第997號

上訴人 黃家禮

訴訟代理人 魏鈺沛律師

被上訴人 黃榮珍

訴訟代理人 趙培宏律師

上列當事人間請求撤銷契約事件，上訴人對於中華民國113年1月11日臺灣桃園地方法院112年度訴字第762號第一審判決提起上訴，本院於114年4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

壹、程序部分

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第446條第1項、同法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查上訴人於原審聲明如附表甲欄所示，原審判決上訴人先、備位請求均敗訴，上訴人不服提起上訴，於本院審理中變更附表乙欄之編號1先位聲明之訴訟標的及編號2備位聲明中之三（見本院卷第23至31頁），嗣撤回附表甲、乙欄編號1之先位請求及減縮備位聲明如後列聲明所載（見本院卷第191至192頁、第229頁），經被上訴人同意（見本院卷第229頁），依民事訴訟法第262條規定，此部分撤回已生效力，本院就該部分自毋庸審酌，合先敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊於民國111年8月20日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）265萬7181元將桃園市○○區○○段000○○000號土地（下合稱系爭土地）出賣給被上訴人，並於111年9月23日以買賣為

01 原因將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人（下合稱系爭法
02 律行為），系爭法律行為實係隱藏贈與之目的，然上訴人係
03 00年0月0日生，於簽訂系爭買賣契約時已逾00歲，且患有失
04 智症，就一般日常生活判斷能力即有不足情形，被上訴人趁
05 上訴人配偶胡盛飛於111年5月14日至同年11月21日返回大陸
06 照顧父親不在臺灣之際，要求上訴人簽訂系爭買賣契約為系
07 爭法律行為，使上訴人須負擔土地增值稅24萬2639元，然倘
08 以贈與為原因移轉系爭土地，上訴人僅須負擔2萬餘元之贈
09 與稅，系爭法律行為顯係趁上訴人急迫、輕率及無經驗之狀
10 態下，令上訴人移轉系爭土地，依當時情形確實已顯失公
11 平，爰依民法第74條第1項、第767條第1項中段規定撤銷系
12 爭法律行為等語。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上
13 訴，並聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分
14 廢棄。(二)上開廢棄部分，兩造間就系爭土地於111年8月20日
15 之買賣債權行為及111年9月23日以買賣為原因所為之物權行
16 為均撤銷。

17 二、被上訴人則以：上訴人為被上訴人之祖父，欲將系爭土地贈
18 與給被上訴人，因系爭土地以公告現值計算高於244萬元，
19 須以公告現值計算並繳納贈與稅及高額土地增值稅，但以買
20 賣方式移轉，並由上訴人免除被上訴人244萬元價金，剛好
21 符合贈與稅免稅額244萬元之規定，毋庸繳納贈與稅，而土
22 地增值稅亦可依土地稅法第34條第1項前段規定以10%計
23 算，因以買賣方式確實較為節稅，故於111年8月20日簽訂系
24 爭買賣契約，記載買賣價金為270萬元，第一期款為26萬
25 元，由被上訴人直接匯入上訴人銀行帳戶，上訴人同意免除
26 其餘244萬元價金，且上訴人為系爭法律行為時身體狀況良
27 好，非無辨識法律行為之能力，並無急迫、輕率、無經驗或
28 顯失公平之情等語為辯。並答辯聲明：上訴駁回。

29 三、經查，上訴人原為系爭土地之所有權人，系爭土地於111年9
30 月23日以買賣為原因移轉登記予被上訴人乙節，為兩造所不
31 爭執，並有桃園市中壢地政事務所113年11月1日中地登字第

1130020239號函暨所附土地登記申請書等在卷可證（見本院卷第119至136頁），堪以信採。

四、本院得心證之理由：

上訴人主張其將系爭土地以買賣為原因移轉給被上訴人，係被上訴人乘伊急迫、輕率、無經驗而為之，且依當時情形對上訴人顯失公平乙節。則為被上訴人所否認，辯稱：兩造為祖孫關係，上訴人欲將系爭土地贈與給被上訴人，係為節稅始約定以買賣為系爭土地之移轉登記，兩造於111年8月20日經地政士鄒宗龍協助簽訂系爭買賣契約及辦理移轉登記等情，業據其提出財團法人海峽交流基金會證明、被上訴人之戶籍謄本及系爭買賣契約為據（見原審卷第57至60頁、第37至42頁）。經查：

(一)按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付，或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為，或減輕其給付，民法第74條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。上訴人主張訂立系爭買賣契約並為系爭土地之移轉登記，乃被上訴人乘伊急迫、輕率或無經驗時所為乙節，既為被上訴人所否認，上訴人就所主張有利於己之事實，自應負舉證責任。

(二)上訴人主張其簽訂系爭買賣契約時高齡00歲，且患有失智症，就一般日常生活判斷能力有不足情形，且配偶不在台灣，顯係在急迫、輕率及無經驗之情況下將系爭土地移轉登記予被上訴人乙節，雖提出上訴人身分證件、國軍桃園總醫院附設民眾診療服務處112年8月1日及112年7月20日診斷患有失智症、雙側聽障之診斷證明書兩張及配偶胡盛飛入出國日期證明書為參（見原審卷第67、93頁、本院卷第35至37頁）。惟經證人即地政士鄒宗龍於原審到庭證稱：系爭買賣契約是伊辦理的，被上訴人表示有親戚要贈與土地，伊算土地增值稅約50幾萬，如果用買賣的話可以減少為20幾萬。伊

01 跟被上訴人說不管是做贈與或買賣，伊都要見到土地所有
02 人，都要跟本人確定意思，所以伊請被上訴人約上訴人，當
03 天是約在上訴人大溪住處，因為上訴人一開始是想做贈與，
04 伊跟上訴人解釋，如果做買賣，只要先將第一期款26萬匯到
05 上訴人帳戶，剩下244萬可以先免除買賣價金，因為244萬元
06 內不用課徵贈與稅，剩下的26萬元的部分，上訴人明年再匯
07 還給被上訴人，就可以達成兩造原來贈與的目的，也可以達
08 到減稅的效果。因為贈與，土地增值稅只能用一般稅率，而
09 買賣的話可以用一般或自用，申請自用的土地增值稅稅率，
10 一般來講大概會是一般的一半，因為被上訴人有先提供資
11 料，所以伊有先幫兩造查詢可以適用自用住宅的稅率，所以
12 簽約當時有再跟兩造說明，因為本來就是要贈與，這樣也是
13 很合理，上訴人也有點頭同意等語（見原審卷第77至78
14 頁）。由上開證述內容可知，系爭土地雖以買賣為登記原因
15 移轉登記予被上訴人，然兩造之本意係基於贈與之意思而為
16 系爭土地之移轉。參以系爭買賣契約記載，買賣價款約定為
17 270萬元，其中第一期款為26萬元，第三期款為244萬元（無
18 約定第二期款），且於第三期款下方付款明細記載「賣方免
19 除買方244萬價金」等語，益見大部分價金均由上訴人同意
20 免除，顯與一般買賣交易有別，佐以每人每年贈與免稅額確
21 為244萬元，有財政部稅務入口網資料1紙附卷可憑（見原審
22 卷第101頁），堪認兩造就系爭土地以買賣為原因移轉登記
23 行為係隱藏贈與行為。

24 (三)再觀諸上訴人提出經診斷患有失智症（中度）之診斷證明
25 書，其上記載診斷日期及開立日期為112年8月1日，與系爭
26 買賣契約簽訂之111年8月20日已間隔約1年，是該診斷證明
27 書僅足證明上訴人係於112年8月1日始經醫師診斷罹患失智
28 症，尚不足以證明上訴人於111年8月間簽立系爭買賣契約
29 時，已有失智症兆而屬無行為能力人或係無意識或精神錯亂
30 中所為，自亦無從據此推認上訴人為系爭法律行為時，無法
31 認知或判斷其行為結果之能力。況上訴人未經法院為禁治產

01 或輔助宣告，為上訴人所自承（見原審卷第108頁），則上
02 訴人依法仍有完全行為能力。且經證人鄒宗龍於原審到庭證
03 稱：「我有跟原告（即上訴人）解釋，原告也同意。我看原
04 告身體蠻健康的，耳朵有一點聽不清楚，我講大聲一點，原
05 告可以溝通，所以有講清楚。」、「我有跟原告解釋，我跟
06 他解釋時，原告沒有特別的問題，我有請原告簽名，我覺得
07 他很清楚，而且合約每一頁我都有跟雙方說明。原告本來是
08 要用贈與的，我說如果用贈與的，我也是可以做，但土增稅
09 會多20幾萬，我跟原告解釋後，就問他是否要同意改用買賣
10 的方式，原告說好。我寫之前都有先問兩造的意思，寫好之
11 後，我還有再跟兩造解釋，再個別簽名，簽名是簽在最後一
12 頁，用印的部分，一般來講，我會讓雙方簽四份，我看原告
13 年紀比較大，所以我請原告簽大力一點，後面都是用蓋章的
14 方式。所以，蓋章部分是我幫兩造蓋的，但簽名的部分，是
15 兩造親自簽的。」等語（見原審卷第77至80頁），可見上訴
16 人於簽訂系爭買賣契約時雖年逾00歲，惟斯時意識清楚，認
17 知能力正常，應堪認定上開債權行為及物權行為均係基於上
18 訴人之自由意思所為。從而，本件上訴人確實有贈與系爭土
19 地之意思，且經地政士即證人鄒宗龍與上訴人確認後始簽訂
20 系爭買賣契約再辦理移轉登記，非因現有法益受到緊急危害
21 或陷於立即且迫切之重大困境，而將系爭土地移轉給被上訴
22 人，難認有何急迫、輕率之情事。

23 (四)上訴人又主張：若以買賣移轉系爭土地，依土地稅法之規
24 定，係由原所有權人即上訴人為土地增值稅納稅義務人，若
25 以贈與為移轉，則係由取得所有權之人即被上訴人為土地增
26 值稅納稅義務人，若以贈與為原因移轉登記時，上訴人只需
27 就超過244萬元價值部分繳納10%之贈與稅2萬餘元，然以買
28 賣為原因辦理移轉反須自行負擔土地增值稅24萬2639元，可
29 見上訴人確有輕率、思慮不週及無經驗之情等語。然為被上
30 訴人所否認，辯稱：兩造買賣系爭土地之土地增值稅合計24
31 萬2639元，係被上訴人於111年9月22日將上開土地增值稅及

01 其他需支付予地政士之費用一併匯款予金門地政士事務所，
02 再由金門地政士事務所代為繳納土地增值稅稅等情，業據其
03 提出土地增值稅繳款書收據聯兩張及被上訴人匯款申請書乙
04 張為證（見本院卷第101至103頁），是以，上訴人本欲贈與
05 系爭土地，兩造為節稅遂將系爭土地以買賣為原因移轉登記
06 給被上訴人，而土地增值稅之納稅義務人雖記載上訴人，然
07 係由被上訴人所繳納乙節，堪以信採。故上訴人執此為由，
08 主張撤銷系爭法律行為，亦不足採。

09 (五)至上訴人又主張，考量上訴人已逾00歲，如對名下財產另有
10 規劃，當會預立遺囑或在全體繼承人均知悉下處分財產云
11 云。然被上訴人既為上訴人之孫女，誼屬至親，則上訴人將
12 系爭土地贈與給被上訴人，或有情感上或其他因素之考量，
13 則上訴人於簽立系爭買賣契約及為系爭法律行為時之決定既
14 在其意識清楚、認知正常，且基於自由意思所為，本於契約
15 自由原則，自無不可，尚難以斯時上訴人之配偶不在臺灣，
16 即認上訴人為系爭法律行為，乃被上訴人乘上訴人急迫、輕
17 率或無經驗時所為，亦不生依當時情形對上訴人顯失公平之
18 問題。

19 五、綜上所述，上訴人依民法第74條第1項及第767條第1項中段
20 規定，請求撤銷兩造間於111年8月20日之買賣債權行為及11
21 1年9月23日以買賣為原因所為之所有權移轉登記物權行為，
22 均無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，
23 並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
24 理由，應駁回其上訴。

25 六、本件事證已臻明確，上訴人固聲請傳訊配偶胡盛飛、鄰居謝
26 禎保、徐萍娟，欲證明上訴人平時之識別能力及聽力狀況、
27 生活如何與人溝通、是否可以僅用手機、電話聯繫而無須面
28 對面對話、上訴人平時之生活花費、兩造互動情形及上訴人
29 有無表達過欲將財產處分或授權他人處分，以證明上訴人係
30 因輕率而為系爭法律行為等語（見本院卷第150至151頁）。
31 然其等於兩造簽訂系爭買賣契約及為系爭法律行為時均非在

場見聞，自無從知悉兩造間就系爭土地之移轉為如何之約定，核無調查必要。另兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 6 日
民事第十七庭

審判長法 官 黃雯惠

法 官 戴嘉慧

法 官 林佑珊

正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 114 年 5 月 6 日
書記官 蕭毓婷

附表

編號	甲、上訴人於原審最終之聲明及請求權基礎		乙、113年2月21日民事上訴理由狀之上訴聲明及請求權基礎（見本院卷第23至30頁、第107至109頁）：	
1、先位聲明	被上訴人就系爭土地於111年9月23日以買賣為原因向桃園大溪地政事務所辦理之所有權移轉登記應予塗銷。	兩造間買賣關係、民法第229條第2項、第254條、第179條。	一、原判決廢棄 二、被上訴人就系爭土地於111年9月23日以買賣為原因向桃園大溪地政事務所辦理之所有權移轉登記應予塗銷。	民法第416條第1項第1款、第419條第1項、第2項、第179條。
2、備位聲明	被上訴人就系爭土地於111年8月20日所為之買賣行為，及於111年9月23日所為之所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷	民法第74條第1項、第767條第1項中段。	一、原判決廢棄。 二、被上訴人就系爭土地於111年8月20日所為之買賣行為，及於111年9月23日所為之所有權移轉登記之物權行為，均應予撤銷。 三、被上訴人應塗銷系爭土地於111年9月23日以買賣為原因之所有權移轉登記。	民法第74條第1項、第767條第1項中段。

正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 114 年 5 月 6 日

書記官 蕭毓婷