臺灣高等法院民事判決

114年度上字第357號

上　訴　人　范鳴高
訴訟代理人　劉純增律師
複 代理 人　王緯貞律師
被 上訴 人　林銀治

訴訟代理人　游玉招律師

上列當事人間請求確認買賣契約不存在等事件，上訴人對於中華民國113年9月6日臺灣桃園地方法院113年度訴字第630號第一審判決提起上訴，本院於115年7月22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、程序方面：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。查上訴人於本院主張其於民國110年10月18日就坐落桃園市○○區○○段000地號土地（權利範圍10000分之233）及其上同段0000建號建物（權利範圍全部，門牌號碼桃園市○○區○○○路000巷0號8樓，下稱系爭房屋）暨共有部分同段0000建號建物（權利範圍10000分之233）、同段0000建號建物（權利範圍48分之1）（以上合稱系爭不動產）簽立買賣契約書（下稱系爭契約）時，因患有○○○○○○合併○○症而影響認知功能，係於無意識或精神錯亂中簽署系爭契約，故系爭契約及系爭不動產於110年11月15日以買賣為原因之所有權移轉登記為無效（本院卷一第489頁），固屬遲延提出攻擊防禦方法，惟考量上訴人於無意識或精神錯亂中為前開行為，涉及系爭契約及以前開契約為原因之所有權移轉登記是否無效，倘不許上訴人提出，實與紛

爭一次解決之目的相違，而顯失公平，被上訴人雖抗辯上訴人於第二審始提出為不合法（本院卷一第488頁），仍應准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於110年10月18日簽立系爭契約，110年11月15日以買賣為原因，將系爭不動產移轉登記為被上訴人所有（即桃園市○○地政事務所110年桃○登跨字第025990號，下稱系爭登記），惟伊因患有○○○○○○合併○○症而影響認知功能，不知當下所簽訂之契約類型、亦不知其法律效果，且110年8月11日簽約當時，所有資料都疊在一起，被上訴人未向伊說明簽的文件內容，伊並無買賣之真意；縱然有之，伊亦係於無意識或精神錯亂中簽署系爭契約，依民法第75條後段規定，系爭契約、系爭登記均為無效，爰請求確認兩造就系爭不動產於110年10月18日所為買賣之債權行為，及於110年11月15日所為所有權移轉登記之物權行為，均不存在；並依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人塗銷系爭登記，回復為上訴人所有。原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造間就系爭不動產，於110年10月18日所為買賣之債權行為，及於110年11月15日所為所有權移轉登記之物權行為，均不存在。㈢被上訴人應將系爭登記塗銷，回復為上訴人所有。

二、被上訴人則以：伊於110年10月間經朋友介紹向上訴人購買系爭不動產，約定買賣價金為新臺幣（下同）770萬元，上訴人指定由柯妍羚地政士辦理。兩造於110年10月18日前往柯妍羚地政士事務所簽署系爭契約及買賣價金履約保證委任書，並於同日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人向被上訴人承租系爭房屋繼續居住，約定租期自110年11月20日起至112年11月19日止，每月租金2萬元。伊分別於110年10月20日給付簽約款70萬元、同年月25日給付用印款200萬元、同年11月5日給付完稅款200萬元、於同年月19日

給付尾款300萬元，均匯入上海商業儲蓄銀行○○分行第00000000000000號上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶（下稱系爭履保專戶），已付清系爭不動產買賣價金，足見兩造間買賣契約確實成立，伊並已履行完畢，且上訴人持續給付租金至112年11月19日止，係因不願搬離系爭房屋，又不願繼續給付租金，始謊稱系爭契約不成立或無效。又上訴人未舉證簽立系爭契約時欠缺意思能力，且依上訴人與「李玉文」間之對話紀錄，可證上訴人並非無意識或精神錯亂之限制行為能力人，其主張均無理由。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（本院卷二第23-24頁）

㈠兩造於110年10月18日簽立系爭契約及買賣價金履約保證委任書，約定由上訴人將系爭不動產以770萬元之價格出售予被上訴人，並於同日簽署系爭租約，約定上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租金每月2萬元，租賃期間自110年11月20日起至112年11月19日止，上訴人於110年11月30日給付押金6萬元、第一年租金24萬元。系爭不動產於出售時設有第1順位最高限額抵押權（權利人：合作金庫商業銀行）、第2至5順位最高限額抵押權（權利人均為：江妍昀）。

㈡系爭不動產原登記為上訴人所有，於110年11月15日以買賣為原因將所有權移轉登記予被上訴人。

㈢被上訴人於110年10月20日至110年11月19日，陸續匯款合計770萬元至系爭履保專戶；嗣永豐上海建築經理股份有限公司於110年11月23日將584萬5000元匯款予抵押權人江妍昀（遠東商業銀行台中○○分行、帳號：00000000000000號）、18萬7,563元、4萬2,945元代償上訴人對合作金庫○○○分行之貸款債務，並扣除應付其他費用後，於110年11月29日將餘款160萬2,664元撥付至上訴人合作金庫○○分行第0000000000000號帳戶內（下稱系爭合庫帳戶）。

四、本院之判斷：

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。查上訴人請求確認系爭契約及110年11月15日移轉登記之物權行為均不存在，為被上訴人所否認，而被上訴人對上訴人該債權及物權行為之效力存否，因兩造間有所爭執而不明確，並致上訴人在私法上地位有受侵害之危險，有即受確認判決之法律上利益，且前開債權及物權行為是否存在之不安狀態，能以確認判決將之除去，是本件上訴人所提確認之訴，即有確認利益存在，合先敘明。

㈡上訴人主張：伊因患有○○○○○○○合併○○症而影響認知功能，不知110年10月18日簽立之契約類型、法律效果，且當時所有資料都疊在一起，被上訴人復未說明所簽文件內容，伊並無買賣之真意，系爭契約不成立云云。查：

1.上訴人固提出115年3月12日、115年7月6日臺北○○○醫院診斷證明書，其上分別記載病名「○○○○○○○合併○○症」、「○○性○○症、○○○」及病歷資料（本院卷一第423頁、卷二第87-91頁、第125頁、第127-352頁），欲證明其確實罹患○○○○○○○合併○○症而影響認知功能，惟系爭契約為110年10月18日簽立，而上訴人提出前開證據資料，其中診斷證明書為115年3月、7月開立，距離系爭契約簽立時已逾5年之久，自難以此回推上訴人於110年10月間已罹患前開病症；而觀諸上訴人提出之病歷資料，最早之就醫紀錄為上訴人於111年2月15日至○○內科就診病歷（本院卷二第171頁），然依該次就診紀錄觀之，醫師並未診斷上訴人罹患其所主張之「○○○○○○○合併○○症」，且醫師係建議進一步檢查（Plan：Survey），足認上訴人斯時究竟罹患何種疾病，並未經確認；再細繹其餘病歷資料內容，均為113年以後之就診紀錄，實難證明上訴人於110年10月18日簽

立系爭契約時有因為其主張之「○○○○○○合併○○症」而影響認知功能之情形。

2.佐以證人許富貴於另案（臺灣桃園地方法院114年度重訴字第338號）證稱：伊當初從事銀行放貸，廣告單上用的是化名「李玉文」，伊曾經放款給上訴人，江妍昀是伊的金主，上訴人有將系爭不動產抵押權設定給江妍昀。系爭不動產是上訴人同意出售的，上訴人也有出面與買方（即被上訴人）碰面，雙方當場簽立系爭契約，上訴人並將印鑑章、印鑑證明、權狀交給代書辦理過戶等語（114年度重訴字第338號卷第328--330頁），及證人柯妍羚於原審證述：系爭登記是上訴人找伊辦理的，上訴人的身分證件、印鑑章及印鑑證明、系爭不動產的權狀是上訴人拿給伊的，系爭契約也是上訴人親自簽名等語（原審卷第208-209頁），足證上訴人於簽立系爭契約及辦理系爭登記過程對其行為或法律效果，均能正常判斷、識別及預期，並無上訴人所稱「不知簽訂契約類型」、「所有資料疊在一起」、「不知簽立文件內容」之情事。再參酌被上訴人提出上訴人與許富貴間之LINE對話紀錄，上訴人於110年10月18日簽立系爭契約當日，先與許富貴聯繫移轉系爭不動產所有權相關事宜，並稱：「阿文，我現在○○戶政事務所辦印鑑證明，可能要晚一點到？」、「阿文，我合作金庫帳號是，○○○分行，0000-000-000000收到請告知！」，並依許富貴指示拍攝系爭合庫帳戶封面照片（本院卷一第537-539頁）；翌日又告知許富貴「阿文，我目前欠合庫的錢是236863元」（本院卷一第543頁），110年10月21日上訴人復傳送「阿文，履保帳戶尚未入70萬？請幫我查一下」（本院卷一第551頁），由上開對話紀錄觀之，上訴人邏輯清晰、表達清楚，對於系爭不動產過戶、其積欠銀行之債務、被上訴人付款情形等均知之甚詳，顯無因「○○○○○○合併○○症」而影響認知功能之情形。況上訴人於簽立系爭契約之同日，另與被上訴人簽立系爭租約，向被上訴人承租系爭房屋繼續居住，復於110年

11月30日給付押金6萬元、一年期租金24萬元（期間110年11月20日起至111年11月19日止），於111年11月19日給付租金24萬元（期間111年11月20日起至112年11月19日止），有系爭租約房租收款明細欄在卷可憑（原審卷第155頁），則上訴人於出售系爭不動產予被上訴人之同時，另向被上訴人承租系爭房屋居住，並按時繳納押金及租金，益證出售系爭不動產後向被上訴人承租系爭房屋，確保能繼續居住其內，屬上訴人預定之計畫，上訴人主張其無買賣真意，系爭契約不成立，自無可取。

㈢次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。前開規範意旨在兼顧表意人權益及交易安全。是未受監護宣告之成年人，非無行為能力人，其所為之意思表示，原則上為有效，僅於意思表示在無意識或精神錯亂中所為時方屬無效。所謂無意識，係指全然欠缺意思能力而不能為有效之意思表示；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言（最高法院111年度台上字第375號判決意旨參照）。上訴人主張：110年10月18日簽立系爭契約時，伊係因○○○○○○合併○○症而於無意識或精神錯亂中所為，其意思表示應為無效云云（本院卷一第489頁）。惟依前述，上訴人無法證明於簽立系爭契約時有前開病症，且其依計畫將系爭不動產出售予被上訴人，再向其承租居住，並按時繳納租金，顯對於系爭契約之性質、法律效果均明確知悉，難認其簽訂系爭契約係在欠缺意思能力或喪失自由決定意思下所為，其主張係於無意識或精神錯亂中簽立系爭契約，其意思表示無效云云，洵非可採。

五、綜上所述，上訴人主張系爭契約、系爭登記不成立、無效，依民法第75條後段、第767條第1項前段、中段規定，請求：確認兩造間就系爭不動產於110年10月18日所為買賣之債權行為，及於110年11月15日所為所有權移轉登記之物權行為，均不存在；被上訴人應將系爭登記塗銷，回復為上訴人

所有，均非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　江春瑩

法　官　陳威帆

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　　115　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　蘇意絜