臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第4780號

原　　告
即反訴被告　葉子超
訴訟代理人　劉彥麟律師
　　沈志成律師
反訴　被告　葉芝柔
　　張葉美淑
被　　告
即反訴原告　葉桓旗（陳麗卿之繼承人）
　　葉彥鈴（陳麗卿之繼承人）

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於中華民國108年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

確認反訴被告葉子超、葉金治間就附表所示不動產之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為均不存在。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

理　由

甲、原為被告之一之陳麗卿歿於本件訴訟繫屬中之民國107年1月9日，而被告葉桓旗、葉彥鈴為其第一順位繼承人，並經渠等二人具狀聲明承受訴訟，有除戶戶籍謄本、承受訴訟狀在卷為證，符合民事訴訟法第175條第1項、第176條規定，應予准許。

乙、本訴部分：

壹、原告起訴聲明：㈠被告應將門牌號碼為臺北市○○○路○段○○○巷○弄○○號3樓房屋騰空返還原告。㈡被告應將戶籍自上開房屋遷出。而主張：

原告於104年4月10日向其母葉金治買受臺北市門牌號碼臺北市○○○路○段○○○巷○弄○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）及基地，於同年5月5日辦畢房地所有權移轉登記，惟系爭房屋常

年由訴外人葉子和（歿於101年6月15日）一家人即其子被告葉桓旗、其子即葉彥鈴、其妻即陳麗卿（下稱被告葉桓旗等3人，被告葉桓旗、葉彥鈴則合稱被告）占用，渠等3人按月代原告繳納系爭房屋貸款約新臺幣（下同）1萬1千元，是兩造間存有不定期租賃。年邁葉金治與原告共居處為噪音、化學溶劑、化工油墨之印刷工廠，實不利葉金治健康，故原告依民法第450條第2項、第3項、土地法第100條第1款規定，有收回供己及葉金治居住之必要，而於106年6月23日以存證信函表示於同年7月31日終止該租約，縱認兩造無不定期租賃契約，因被告葉桓旗等3人使用系爭房屋係經葉金治及原告同意，故兩造間成立未定期限之使用借貸關係，因原告有收回供己及葉金治自住之必要，依民法第470條第2項、472條第1款規定得終止該借貸關係，而以起訴狀繕本送達為終止使用借貸契約之意思表示，被告葉桓旗等3人經契約終止後，為無權占有人，故原告得請求被告騰空返還系爭房屋並遷出戶籍，爰依民法第455條、土地法第100條第1款、第470條第2項、第472條第1款、第767條第1項規定，求為判決如首揭聲明所示。

貳、被告抗辯：原告之訴駁回。

被告葉桓旗等3人所支付之1萬1千元，係分擔葉金治之扶養費，並非租金，故兩造間無租賃關係。系爭房屋為葉金治同意被告葉桓旗等3人使用，貸與人係葉金治而非原告，而使用借貸目的係讓被告葉桓旗等3人有安身生活之處所，故使用借貸目的仍繼續存在，原告無從亦不得終止該使用借貸契約。葉金治早於86年即罹失智症，於104年4、5月自無意思能力而得與原告成立買賣債權契約及物權契約之合意，故買賣為無效，縱認其有意思能力，因原告匯入價金後，葉金治帳戶即有多筆領出現金及轉帳，足認係假金流，而屬其與原告間之通謀虛偽意思表示，亦為無效，故原告不得行使出租人、貸與人之權利或所有人之物上請求權。

參、本院判斷：

一、原告於104年4月10日向其母葉金治以買賣為原因，繼受系爭房屋及基地，並於同年5月5日辦竣所有權移轉登記，原告嗣以存證信函終止其與被告葉桓旗等3人之不定期租賃契約，該函於106年達到被告葉桓旗等3人，有土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地及建物所有權狀附卷為證，且為被告所不爭，應信為真實。

二、原告主張：葉金治與葉子和間成立租賃關係，倘無租賃關係亦成立不定期使用借貸契約，因原告於104年取得系爭房屋所有權，而繼受上開租賃契約或使用借貸契約，無論係何契約，均經原告於106年6月28日依民法第455條、第470條第2項、第472條第1款、土地法第100條第1款合法終止，故被告應返還系爭房屋，則為被告所否認，而以上詞置辯，是本件應審究者為：㈠葉金治與葉子和間有無成立不定期租賃契約抑或使用借貸契約。㈡葉金治所為出賣系爭房屋之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，是否係無意思能力下所為或係出於與原告間之通謀虛偽合意所為；原告得否行使民法第767條第1項權利。

參、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：一、貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者。出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。民法第455條、第470條第2項、第472條第1款、土地法第100條第1款分有明文。

一、原告本人以書狀自認：伊全家及葉金治從70至74年左右，即遭葉子和（即被告之父）以暴力逐出系爭房屋，並非係葉金治同意葉子和一家人使用該屋，這30幾年遭葉子和一家人持續罷占，近30年未見其行蹤之葉子和，直至97年3月底葉金治住院且病情欠佳，始見過葉金治一次等語（2卷第35-37頁），是原告既自認葉金治未曾同意葉子和一家人即被告使用

系爭房屋，且未經原告依民事訴訟法第279條第3項規定合法撤銷，即應認葉金治未曾同意而未為貸與之意思表示，則葉金治與葉子和間使用借貸契約即未成立生效，既無使用借貸關係存在，原告即無從行使民法第470條第2項、第472條第1款規定之貸與人權利。又縱認使用借貸契約存在，因原告並非系爭房屋所有權人（詳下述），即無從如原告所稱類推適用買賣不破租賃原則，使用借貸契約因所有權人更易，而法定移轉於繼受取得之所有權人，故原告既未取得所有權，即無從繼受貸與人地位，而無貸與人之借用物返還請求權。

二、原告主張：因伊已無力繼續負擔葉金治高額醫療費與看護費，乃同意以系爭房屋設定抵押權貸款200萬元，以支應上述費用，此經葉子和同意，因葉金治斯時為83歲已逾申貸人法定年齡上限，僅得以原告為申貸人，葉子和即同意每月匯貸款本息之金額款項至原告帳戶，以作為租金云云，查97年5月28日起至106年1月16日止，固有6,000元、8,000元、10,000元、10,893元、11,000元不等之款項匯至原告帳戶，有帳戶明細在卷得參（2卷第245-253頁），然原告未陳明並舉證葉金治究係於何時地與葉子和以何方式就租賃標的、租金數額為磋商，進而兩人合意成立不定期租賃契約，或葉金治曾有委任或授與原告代理權與葉子和成立租賃契約，則因匯入款項原因本即有多端，即難認葉子和上述款項支付係基於租賃契約之給付租金之意所為，故難認葉金治與葉子和間成立租賃契約，既無租賃關係存在，原告自無從依買賣不破租賃原則，行使出租人土地法第100條第1款收回自住之租賃物返還請求權或民法第455條因租賃關係終止所生之租賃物返還請求權。

肆、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。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第75條、第767條第1項分有明文。

一、查葉金治於103年3月4日經馬偕醫院診斷為CDR2分即中度失智，在判斷及解決問題及社區事務二層面，社會價值之判斷力已受影響，無法獨立勝任家庭外的事務，但外表看來正常，有臨床失智量表在卷為證（1卷第195頁），而依馬偕醫院107年8月6日函附件載明臨床失智量表2分以上須由1位神經科或精神科專科醫師簽章（2卷第195頁），該量表既係經專科醫生施測後所為，其量表結果自屬可信，葉金治施測時既無法獨立處理日常財務及商業事務，即難認其有認識買賣行為之法律上意義並進而決定為締約與否與為移轉登記之合意之辨別事理認知判斷能力及意思能力；復酌以證人即葉金治之女葉芝柔於108年1月2日在本院證述：葉金治大概是102年開始神識不清楚，她通常是睡覺比較多，如果是醒著，大聲叫她，她眼睛會睜大看我一下，應該家人她都認得，但她因為嘴巴張不開，所以在插鼻胃管前，就無法講話，伊所謂神識不清楚，不是指她不會講話，而係指她已經沒有辨別事理或判斷能力，葉金治於102年就沒有該能力，如果沒有弄給她吃，她也不會叫肚子餓，也不會要喝水，她不會講話原因是腦袋已經退化，伊母親從102年沒有上述能力後，她在103年、104年4月與5月，情況沒有好轉過，伊從102年至104年4、5月通常一個禮拜回去看一次等語（2卷第308頁背面-309頁），以證人與葉金治間親暱母女關係且歷時甚久之頻繁定期探視，足認其對葉金治歷年意識狀態之認知能力、身體狀況應有相當之認識，且衡證人張葉美淑所證：（問：你與葉芝柔與哪一位弟弟感情較好？）答：與原告較有往來等語，是認證人葉芝柔與原告間之手足情感較為殷篤，實無故捏虛詞編造其母病程發展而為不利於原告之陳述之必要與利益，且其證詞核與馬偕醫院臨床失智量表相符，應為信實，可認葉金治於104年因罹失智症，已不知固定按時進食飲水，連日常事務尚須他人協助，遑論其於104年4月、同年5月尚有得依序與原告訂立買賣契約、達成所有權移轉意思表示合致之認知、判斷、決定之意思能力，復酌以證人葉芝柔上開所

述葉金治於102年以降已無辨別事理或判斷能力，103、104年4、5月期間病況未曾好轉過等語，可認葉金治與原告於104年4月10日、同年5月5日所為之所有權移轉行為時，並無意思能力，依民法第75條，即無有效之意思表示存在，而得與原告達成買賣債權契約與物權契約之意思表示合致，故原告與葉金治所為買賣之債權行為及物權行為均屬無效，是原告未取得系爭房屋所有權，而非所有人，即無民法第767條第1項所有人之物上請求權，故原告依該項規定請求被告騰空返還系爭房屋且遷出戶籍，於法未合，不應准許。

二、原告以證人古彩美、蔡清忠證詞、照片、106年身心障礙手冊、錄影光碟、葉金治參與投票，主張：葉金治於買賣之債權契約及物權契約有完全意思能力云云，然查：

證人黃古彩美證述：伊係原告印刷廠員工，任職期間已有20年，葉子超與葉金治買賣之錄影過程，伊有在場，葉金治斯時意識清楚，精神狀態很好，葉金治是讓人尊重的阿嬤，大家就像一家人等語；證人蔡慶忠證述：葉金治與原告買賣系爭房屋及基地之買賣契約手續係伊辦理，在104年4月10日簽約前2天，原告打電話給伊說他已用光碟錄影存證，伊就在104年4月10日早上約10點，至原告工廠辦公室，伊就先看原告之前錄的光碟，看原告與葉金治講話，談到賣房子事情，他們互動自然，且葉金治都可以點頭微笑，伊跟她說：今天伊來辦房子過戶，妳這個房子，你兒子要跟妳買妳知否？她就微笑、點頭，她嘴巴有發出聲音，但不清楚，伊又講說，妳兒子照顧妳這麼久，房子乾脆便宜大概820萬元賣給他好不好，她又點頭微笑，葉金治當時不是處於無意思能力等語，惟證人黃古彩美亦證述：伊不知道葉金治103年3月4日被診斷為中度失智，（問：如果妳跟葉金治是一家人，為何連她有中度失智都不知道？）因為有些事情或許老闆（即原告）不便讓伊知道太多等語（2卷第16頁-17頁），及證人蔡慶忠證稱：伊認識原告25年以上，現在還是鄰居，雖然當這麼久鄰居，伊不知道葉金治被診斷為失智等語（2卷第15頁）

，證人黃古彩美、蔡慶忠，分為多年員工與鄰居，竟不知葉金治於103年即經診斷為中度失智，參酌卷附前述臨床失智量表所載葉金治社會價值之判斷力已受影響，無法獨立勝任家庭外的事務，惟外表看來正常等語（1卷第195頁），是證人黃古彩美、葉慶忠既僅從外表判斷葉金治104年訂立買賣之債權契約與物權契約時有意思能力，未必符合葉金治內在認知狀態及程度，故渠等上揭證言即無從遽採。至證人蔡清忠所證葉金治點頭微笑，及卷附原告所提照片顯示葉金治比大拇指、比勝利手勢、拍手、與曾孫女牽手、手持球、與女兒頭碰頭（1卷第41-45頁），究係葉金治基於瞭解蔡清忠語義所為之肯認之意思表示，抑或僅係基於聲音、他人肢體碰觸所為之自然反射動作不明，是無從據此率認葉金治於104年訂立買賣之債權契約及物權契約有意思能力。至原告所提葉金治106年輕度肢障第4部分活動參與及環境因素成人版「了解別人說什麼」一欄關於「表現」、「生活情境能力」類別在他人幫忙下依序為沒有困難、有輕度困難（1卷第83頁），主張葉金治買賣時有意思能力云云，然該鑑定僅為原則通案之一般性鑑定，並未特別就葉金治智能狀態或臨床失智程度為個別、詳細檢驗、鑑定，即難以該部分之記載，遽認葉金治為買賣之債權契約及物權契約有意思能力。又縱葉金治於103年11月29日經家人協助參與市長投票選舉一節屬實，惟其投票行為既係他人協助，又無法證明其所蓋印者為有效票，自無從憑葉金治有投票一節謂其買賣時有意思能力。至證人蔡慶忠所提葉金治光碟，因無法在法庭光碟機播放（見2卷第474頁言詞辯論筆錄），而原告又未提出可供本院當庭勘驗之光碟，經被告爭執其證據能力，故不得作為本件證據。

伍、綜上，原告依民法第455條、土地法第100條第1款、第470條第2項、第472條第1款、第767條第1項規定，請求被告騰空返還系爭房屋並遷出戶籍，為無理由，應予駁回。

丙、反訴部分：

壹、反訴原告起訴聲明：確認反訴被告葉子超與葉金治間就附表所示不動產所為之買賣契約及所有權移轉登記之物權行為均不存在，而主張：

葉金治買賣時係處於無意思能力，縱有意思能力，亦係反訴被告葉子超製造假金流之虛偽買賣，而為無效之通謀虛偽意思表示，爰訴請確認如首揭聲明所示。

貳、反訴被告聲明：反訴原告之訴駁回，而抗辯：

反訴原告葉子超與葉金治確有價金支付之實，且葉金治有意思能力，故買賣為有效。

參、本院判斷：

葉金治於訂立買賣契約及為所有權移轉之物權契約時，均無意思能力，已於本訴部分論述甚詳，其與反訴被告葉子超間買賣之債權行為及物權行為均屬無效，故本訴原告訴請確認反訴被告葉子超、葉金治間所為買賣之債權行為及物權行為，為有理由，應予准許。

丁、因本院已認葉金治所為買賣之債權行為及物權行為無意思能力係無效，是就其與原告間之買賣是否為通謀虛偽意思表示一節，即無須再予論究。又兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核不影響判決結果，故未逐一論敘，末此指明。

戊、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第八庭　　法　官　陳琪媛

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　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　呂耘萱

附表：

編號	建號/地號	權利範圍

（續上頁）

1	臺北市○○區○○段1小段179地號土地	4分之1
2	臺北市○○區○○段1小段404建號建物即門牌號碼：臺北市○○○○區○○○路○段○○○巷○弄○○號3樓	全部