臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度重上字第12號

上　訴　人　余玉英
共同輔助人　戴家祥
　　戴淑貞
訴訟代理人　湯文章律師
訴訟代理人　葉千輝
被上訴人　戴家祺
訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國109年6月4日臺灣花蓮地方法院108年度重訴字第10號第一審判決提起上訴，本院於110年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、上訴人余玉英方面：

一、主張：除原審判決記載外，補充如下：

㈠、關於花蓮縣○○鄉○○段地號000、000、000、000（106年3月20日再分割地號000-0、000-0、000-0土地）土地（下稱系爭土地），是否被上訴人戴家祺偷過戶部分：

1、依民國104年11月7日上訴人家庭會議顯示，上訴人等子女就家庭財產乃係以召開家庭會議之方式進行討論，甚至連一部車均須經過議決，當日討論上訴人之夫遺產之處理，並曾討論上訴人是否繼承坐落○○之其他財產，卻從未商討上訴人所有系爭土地贈與一事，怎可能在數日之104年11月19日上訴人即將系爭土地同意贈與被上訴人之理？況且，系爭土地價值數千萬元，上訴人有4名子女，卻僅將土地過戶予被上訴人，其餘子女均不知悉此事，並不合常情。

2、被上訴人自104年9月18日起負責照顧上訴人，已知上訴人因失智症「時好時壞」，而有「講話會顛顛倒倒的」之狀態，

被上訴人雖稱上訴人欲贈與系爭土地一事，惟亦自認並無任何證明文件。證人劉水池證稱：是被上訴人拿印鑑證明、印鑑章、身分證影本及土地所有權狀正本，說是上訴人要將系爭土地贈與給他，並未看過上訴人，被上訴人亦向其表示沒有贈與契約等語；系爭土地承租人江志明證稱：上訴人才是系爭土地所有權人等語。則其對於上訴人是否確有贈與系爭土地之意思，僅有被上訴人一人之說詞而已，顯然未盡舉證責任。況且，上訴人嗣後於警詢、偵查、107年2月11日、107年3月3日家族會議，及原審訴訟程序進行中多次否認有贈與系爭土地情事，苟上訴人確有贈與系爭土地之真意，斷不必於事後再三設詞否認。

3、104年11月6日被上訴人偕同上訴人前去戶政事務所申辦7份印鑑證明，104年11月7日召開家庭會議討論父親遺產之處理，可見104年11月6日是為了辦理繼承上訴人之夫之遺產，才前去申請印鑑證明，當日家庭會議並未提及系爭土地之贈與，且被上訴人主張贈與原因發生日為104年11月19日，自無可能有上訴人於申請印鑑證明之際，即同意被上訴人將上開印鑑證明用以辦理系爭土地之贈與移轉登記。由於上開印鑑證明並未限定用途，故該印鑑證明嗣後遭被上訴人於105年2月23日持之辦理系爭土地之移轉登記。因此，尚難以被上訴人持有上訴人之印鑑證明並有上訴人之蓋章，即認為上訴人有移轉系爭土地之意思。至於104年12月2日另行請領1份上訴人印鑑證明，恐係被上訴人有意將104年11月6日申辦之印鑑證明，挪作105年2月23日辦理系爭土地之移轉登記之用，致辦理遺產繼承過程中印鑑證明份數不足，才再行申請。從而，上訴人就被上訴人將104年11月6日申辦之印鑑證明，挪作105年2月23日辦理系爭土地之移轉登記之用等節，應認已盡相當舉證證明，被上訴人認為上訴人未盡舉證證明責任，尚有誤解。何況，上訴人嗣後於刑案偵查中及原審監護宣告事件調查中，一再陳稱就其有無前往戶政事務所申請辦理過戶之印鑑證明及有無協同到場係為了辦理「移轉登記」土地

一事並無記憶等語，則其雖於104年11月6日偕同被上訴人前去戶政事務所申辦7份印鑑證明，是否明瞭係為了辦理系爭土地移轉登記之用，即非無疑。

4、系爭土地贈與移轉登記依法須上訴人親自到場，上訴人卻到場後未簽名、未按指印，卻出名擔任代理人，並委由劉水池地政士助理張雪足協助簽名、蓋印及辦理過戶、領取權狀等事宜，有違常理：

①、按土地登記規則第40條第1項規定，辦理移轉登記時，登記義務人應親自到場，例外於檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明時，按同法第41條第10款規定當事人得免到場。則依上開規定可知，另義務人持身分證親自到場提出身分證供核對身分時，得免附印鑑證明，反之，義務人無法親自到場時，則須檢附印鑑證明。故辦理本件土地移轉登記時，既已檢附上訴人之印鑑證明，自無須上訴人本人親自到地政事務所辦理（參本院99年度重上字第1號判決），是本件為何特別需要上訴人親自到地政事務所，卻出具印鑑證明，是否為閃避地政人員核符身分，已非無疑。

②、土地登記申請書「余玉英」之簽名確與上訴人所簽立之字跡不符，對此被上訴人戴家祺於刑事案件中復辯稱：「是劉水池助理所簽，是她〈助理〉事後跟我說的」（參核交卷107年8月24日詢問筆錄第2頁），核與證人即劉水池助理張雪足於刑案中證稱：「因為印鑑證明已經請了，余玉英就不用在移轉契約書再簽名」（參核交卷107年11月9日詢問筆錄第3頁）等語。然土地登記申請書上卻有上訴人之簽名，而該簽名顯非上訴人所簽。參以「領取新權狀」之用所簽立之「委託書」係先於105年2月25日領取後才於次（26）日補簽立，且委託書之字跡均與土地登記書之簽名一致，更證上訴人確實未在土地登記申請書或委託書上簽名，即不能以土地登記書上有上訴人之簽名，率認為上訴人有移轉登記之意思。

③、而上訴人雖智識程度不高，但仍會書寫個人姓名，劉水池地政士之助理張雪足既協助辦理移轉土地，苟依其於刑事案件

偵查中證述上訴人當時精神狀況正常，何以捨正常程序，未先向上訴人說明，確認上訴人真意後，請上訴人於相關文件上簽名，反由劉水池地政士助理張雪足代為簽名、用印，且雖由上訴人出名擔任代理人，實際卻是由助理張雪足辦理土地移轉登記，益徵需上訴人親自前往、擔任代理人乙節，實屬可疑。

④、再者，上訴人從未與劉水池地政士及其助理張雪足有任何連繫，而劉水池地政士助理張雪足亦於刑事案件偵查中證稱其陪同到地政事務所辦理過戶，可見辦理系爭土地移轉事宜均係被上訴人所委託，惟查：

⑴、依一般委託地政士辦理土地過戶事宜，雙方會前往地政士之事務所填載委託書、土地登記申請書等文件，並將所有證件、印鑑交予地政士，委由地政士任代理人辦理送件等流程。

⑵、苟本件上訴人有贈與之真意，兩造僅須透過地政士送件過戶即可。然查，劉水池地政士及其助理張雪足既受任處理本件土地移轉登記，卻反於常情，要求已罹患失智，且需他人協助之上訴人，擔任系爭土地移轉登記之「代理人」，來協助辦理過戶，核與一般地政士承接過戶案件會依土地登記規則第41條第4款出名簽證、代辦所有移轉登記之程序不同，則劉水池地政士及其助理張雪足是否因知悉上訴人罹患失智症（俗稱老年痴呆症），恐有意思表示能力欠缺之疑義，為免己身之困擾，遂要求上訴人親自到地政事務所辦理，實非無可能。否則，本件何以如此迂迴之處理程序，顯悖於一般經驗法則。

⑶、再者，上訴人名下多達19筆土地，分散於4個地點，上訴人確有區別財產之困難，則在上訴人欠缺閱讀及理解能力，且辨別（判斷）事理、認知功能及處理財務等能力均有所不足之狀態下，劉水池地政士及其助理張雪足在填載土地資料時，又係如何向上訴人確認後才為土地登記申請書上之填載，未見其等敘明。況上訴人從未委任地政士，則上開資料既係由被上訴人所提供，尚難以上訴人亦一同前往地政事務所遽

認其有辨識能力及有無贈與之真意。

⑤、況且，系爭土地移轉資料中，雖有記載「105年2月26日余玉英（即原告）委託張雪足代為領取書狀」之委託書，惟內容、簽名之字跡均非上訴人所填載，與上訴人之筆跡不符，佐以上訴人閱讀能力及書寫表達能力已有下降，顯見該委託書並非上訴人所製作、用印。又系爭土地權狀依土地登記申請書上所載，「代理人」之聯絡電話「000-000000劉水池」、傳真「00-0000000」均為劉水池地政士之事務所，且其助理張雪足業於「105年2月25日」領取權狀，復於同年月26日補具上開委託書送地政事務所等情，益徵苟地政事務所聯繫土地登記事宜時，上訴人無法單獨接聽或應對乙節，顯為劉水池地政士所知悉。

⑥、綜上，上訴人自始未在任何文件上簽名，亦不知道前往花蓮地政事務所辦理何事，及對於有贈與一事均不復記憶，本件贈與移轉登記相關文件均係由被上訴人所交付，而非上訴人所親自委託，辦理過程中又有地政士助理協助辦理之情況下，衡以本件辦理過程均與一般經驗有所扞格，上訴人顯然「只是到場」符合土地登記規則第36、37條規定「供地政機關核對身分」，自難作為上訴人理解親自到場乃「贈與」土地予被上訴人之意思。何況，土地登記規則有印鑑證明，本人毋庸到場規定，立法意旨係以印鑑證明補充本人無法到場之情形，苟本人已經到場，地政人員自可對於活生生之本人，詢問其有無贈與移轉系爭土地之真意，最為正確實在，即無捨棄詢問本人確認真意，反就印鑑證明辦理贈與系爭土地移轉之理，原判決認為是被上訴人既已取得上訴人之印鑑證明，當可自行或委請第三人代為辦理，何需再偕同上訴人親自前往地政事務所接受身分查核，顯然忽略被上訴人故意製造「煙霧彈」。至於地政事務所回覆檢察官之函詢「本案係委託義務人余玉英君代理申請，且於土地登記申請書載明其委任關係。又該代理人依法須親自到場，由登記機關核符其身分後於登記申請書簽章」等語，以地政事務所每日處理之業

務量，該回覆內容只不過是制式化之回答，且僅回答「查核身分」而已，並未回答有無確認上訴人贈與移轉土地之真意，仍未解答既有上訴人印鑑證明，為何仍須由本人到場核符身分等上述疑惑，自有未洽。從而，上訴人於辦理系爭土地移轉時雖有到場，但既未在登記申請書上簽名，而印鑑證明又非係為辦理系爭土地移轉登記而取得，尚難以登記申請書上，上訴人之印章與印鑑證明書相符，即認上訴人有移轉系爭土地之意。況且上訴人辨識能力極差，自身既無能力理解或辦理贈與之情況下，其到場是否有經過被上訴人協助而理解辦理贈與土地予被上訴人，並經上訴人同意，被上訴人自應負舉證之責。被上訴人抗辯系爭土地辦理贈與移轉登記之際，既有印鑑證明又有上訴人到場，更可確保贈與系爭土地為上訴人本人之意，實屬無稽。

㈡、關於上訴人104年11月19日至105年2月24日間，心神狀態如何？是否已陷於無行為能力？

1、上訴人於104年11月6日前曾允諾兒子戴家祥在其所有土地上開闢道路，惟於104年11月6日實際施工時，又否認並報警，嗣後又加以承認，顯見上訴人當時已有認知混亂、辨識不清，且記憶及判斷能力確實有問題之情況，實難認上訴人甫經過3個月的時間，突於105年2月23日移轉贈與土地予被上訴人時，即變成有辨識事理之能力。

2、上訴人自100年1月19日業經醫師診斷罹患失智症，期間經103年3月17日、104年4月1日、105年3月9日之全套心理測驗，均顯示上訴人失智情況惡化，且三次測驗顯示上訴人的「Reading（閱讀理解能力）」、「Writing（書寫造句）」均為「0」：參照MMES測驗說明「閱讀理解能力Reading」之施測方法：「看著一張用大字印著『閉上眼睛』的紙」加以朗讀及表現該動作，及依「Writing（書寫造句）」之施測方法「自己寫一句話」為行為表現，已顯示上訴人確實已欠缺閱讀理解及書寫表達之能力，無法理解土地登記書文件之內容，自堪認定。復參以花蓮慈濟醫院103年3月17日所作之心

理測驗報告解釋內容：「…slightly poor judgment without executing complex task and dependent on family members, though she could execute simple daily activities」，亦可知上訴人雖能勝任一般簡單家庭日常作息，但是由於輕微判斷失調，當有較複雜的事務時，均須仰賴家人協助。易言之，上訴人財務管理及處理複雜生活事務之能力均下降，雖未喪失一般生活能力，然若在無人協助決定或執行重要法律及財務管理行為下，對自身相關事務顯無法為妥善之處理。故上訴人於系爭土地贈與移轉予被上訴人當時是否有能力清楚理解「贈與移轉土地之複雜問題」而能擔任「代理人」辦理系爭土地贈與之事宜，顯有疑義。原判決以107年2月9日上訴人接受輔助宣告鑑定時，仍可理解對話內容針對問題回答，據以推論行為時識別能力並無欠缺等節，明顯忽略上情，顯有不當。

3、劉水池地政士助理張雪足雖稱述：余玉英於辦理系爭土地贈與移轉登記當時有在場，當時精神狀況尚屬正常等語，仍不足以作為上訴人具有有效贈與移轉登記意思表示之能力及系爭土地移轉登記之效力有利證據：

①、失智症患者之異常行為與精神症狀，非以外觀即能遽斷，其外觀上看似正常，仍需醫療專科之鑑定醫師始能判斷上訴人精神狀態。地政事務所承辦人員，既非醫事專業，縱然當時觀察上訴人意識清醒，也不能據此推斷上訴人有完全之行為能力，況且，證人張雪足亦未論及其等對話內容，則其有無向上訴人說明、確認「是否真的要贈與」、「如何表示同意」，及「商議擬定契約過程之反應及意見」等，則其等既未敘明如何確認上訴人明確表達贈與之意思，單憑其與偶一受託辦理代書業務之往來關係，仍難以任意論斷真意，佐以失智症非彰顯於外觀之病症，縱證人曾與上訴人有短暫對話，既非專業醫師，實仍不足作為精神狀況及能力之判斷，亦無從證明是否真確瞭解贈與土地與被上訴人之意義、贈與及移轉登記之利害關係、法律上之效力及可能遭受之損失、有無

自主決定、授權之能力。

㈡、上訴人既係經被上訴人陪同協助前往地政事務所，且於地政事務所時，尚有地政士助理在場協助，是以，上訴人在有人陪同之情形下，更難期承辦人員在進行證件審核之短暫接觸，得以辨明上訴人之具體精神狀態，進而拒絕辦理土地移轉登記。從而，上訴人縱親自前往地政事務所，亦不足作為其當時意識及理解能力係屬正常之證據。原判決認為被上訴人持有上訴人印鑑證明，若有將該印鑑證明盜用於非請領該印鑑證明目的以外之系爭土地贈與移轉登記，應負舉證責任，明顯忽略上訴人為意識欠缺之人，容有未當。

4、原證13之租賃契約書（租賃期間自104年7月10日至105年7月9日）並非上訴人親自簽署，係上訴人之女婿葉千輝代為簽署，之前的租約係上訴人之夫代簽的，但葉千輝並未陳述係上訴人授權代為簽署。另上訴人失智症起起落落，104年至107年間，農會帳戶、權狀補發等，若有本人親自簽名，大都係在旁人協助告知並確認其真意後為之，與本件贈與移轉登記未經本人簽名，及印鑑證明申請明顯並非係為了辦理系爭土地贈與移轉登記之目的，迥然不同。被上訴人抗辯前揭時間內，上訴人心智狀況健全正常，並不足採信。

㈢、上訴人可否向被上訴人請求系爭土地自105年7月至107年12月，合計新台幣（下同）375萬元之租金不當得利部分。同前所述，上訴人並未將系爭土地贈與移轉予被上訴人，上訴人仍為系爭土地所有權人，被上訴人於上述期間取得之租金，自屬於不當得利，應返還予上訴人。

二、聲明：

㈠、原判決廢棄。

㈡、確認兩造間於105年2月23日就坐落花蓮縣○○鄉○○段000、000、000、000、000-0地號土地所為贈與行為不存在。

㈢、被上訴人應將系爭5筆地號土地及000-0、000-0地號土地經花蓮地政事務所105年2月23日以贈與為原因所為之土地所有權移轉登記塗銷，並回復登記為上訴人所有。

㈣、被上訴人應給付上訴人375萬元，及自108年1月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈤、聲明㈣部分，願供擔保，請准宣告假執行。

㈥、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

乙、被上訴人方面：

一、答辯：除原審判決記載外，補充如下：

㈠、關於系爭7筆土地，是否是被上訴人偷過戶？

1、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條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實者，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上字第917號判決參照）。最高法院103年度台上字第2652號判決要旨：「按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。又私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證責任。查系爭土地登記申請書、上地買賣所有權移轉契約書所蓋之『丁○』印文，均與九十九年十月二十日登記之印鑑證明上之『丁○』印鑑相符，且被上訴人陳稱其印鑑、身分證皆由自己保管，既為原審所確定之事實，則被上訴人以上開移轉所有權登記文件上之印文係遭甲○○盜蓋，而主張其並未同意將系爭土地移轉所有權登記予上訴人，依上說明，自應由其就主張印鑑章遭人盜用乙節，負舉證責任。乃原審未令被上訴人就其主張印鑑章遭人盜用之變態事實，先負舉證責任，徒以上訴人未能證明被上訴人同意將系爭土地贈與或賣給上訴人，上訴人所為移轉系爭土地行為應屬無效云云，遽為上訴人不利之論斷，已有適用舉證責任分配法則不當之違法。」。

2、上訴人主張其無意辦理贈與，相關文件係遭被上訴人竊取及偽造文書所致云云，並非事實，上訴人應先就其主張負舉證責任—惟此節業經刑事偵查給予被上訴人不起訴處分確定，

還予被上訴人清白。

3、土地登記申請書內容載明係由上訴人擔任義務人兼代理人辦理贈與之移轉登記，亦即系爭贈與契約與登記係由上訴人以自己為義務人兼代理人向地政事務所申請辦理，且其本人也有到場，對於贈與系爭土地乙情，顯有知悉及同意，自難稱遭竊盜及偽造文書。且有贈與稅繳清證明書可稽，均可佐證上訴人同意贈與系爭不動產，確屬無誤，兩造間為贈與契約關係，上訴人事後反悔或不予承認，均不影響贈與契約之有效與存在，更不因此變成偽造文書。

4、根據上訴人於107年6月15日吉安分局調查筆錄：「（問：妳名下所有國民身分證、印章、印鑑證明、花蓮二信、農會、土地銀行及5筆不動產土地所有權狀等物品，原先置於何處？係何人保管？）我是放在房間的衣櫃內抽屜裡，都沒有上鎖，我沒有請我兒子戴家祺保管，是他自己拿走的，我沒有同意要給他，也沒有想到他會這樣做。」

5、本案民事起訴狀第3頁參、二、主張「…被告戴家祺…竟私下竊取原告余玉英名下所有之國民身分證、印章、及花蓮二信、農會、土地銀行之存款薄、及本件編號1-5所示土地之所有權狀等，於105年2月24日前的某日，先虛偽填載原告余玉英、被告戴家祺分列為義務人兼代理人、權利人，並在土地登記申請書、土地所有權贈與移轉契約書上均盜蓋原告余玉英上開印章，並在該申請書上勾選所有權移轉登記原因為『贈與』，即在『土地登記申請書』上載明原告為贈與人。…」等語。

6、上訴人不論在民、刑事均係主張被上訴人乃未經同意及授權，「竊取」相關文件、印章，並以「偽造文書」之方式辦理系爭不動產所有權贈與移轉登記云云，惟經調查證人劉水池、張雪足，函詢地政事務所等證據後，發現上訴人所述不實，蓋因本件不動產土地贈與杼轉登記之申辦，確經上訴人本人親自到場，其本人顯然知悉且已同意。

7、如今卻因相關證據已一一釐清，對上訴人之上開主張顯有相

違，上訴人竟改而主張意識狀態不清，其前後主張差異甚大，不無臨訟編纂，依據調查所得證據一再改變主張之嫌疑，所述自不足採信。

8、證人劉水池於108年度偵續字第27號偵訊筆錄證稱：「（問：余玉英有無到場至地政事務所？）有，因為土地登記申請書的封面的代理人是余玉英，而且代理也會經過地政事務所審核。」。

9、花蓮縣花蓮地政事務所108年12月6日花地所登字第1080015508號函說明三：「本案係委託義務人余玉英君代理申請，且於土地登記申請書第⑺欄載明其委任關係。又該代理人依法須親自到場，由登記機關核符其身分後於登記申請書簽章。」。

10、臺灣高等檢察署花蓮檢察分署109年度上聲議字第64號駁回處分書理由略以：不動產部分確係經上訴人同意辦理贈與移轉登記，申請印鑑證明及辦理移轉登記均有上訴人本人到場，且經劉水池代書及助理張雪足到庭作證在案。

11、綜上所述，上訴人於原審及刑事告訴係主張被上訴人「竊取」印章、文件，並「偽造文書」辦理不動產移轉登記云云，惟經調查後發現並無竊取，且為上訴人同意並親自到地政事務所辦理不動產所有權贈與行為，其身分與行為均係經現場地政事務所人員核對正確，自無竊取文件、偽造文書等偷過戶之情形，上訴人所述，與事實顯有不符。

㈡、上訴人於104年11月19日至105年2月24日間，她的心神狀態如何？是否已陷於無行為能力？

1、最高法院58年度台上字第3653號判決意旨：「上訴人提出之證明書，雖證明被上訴人於五十四年間曾患有精神病症，但不能證明被上訴人於和解時，係無意識或有精神錯亂之情形，且被上訴人又未受禁治產之宣告，難認和解有無效之原因。」上訴人不能證明辦理系爭土地贈與登記之時，係無意識或有精神錯亂之情形。

2、更何況，經原審法院（107年度監宣字第5號、107年度輔宣

字第4號）裁定為輔助宣告人，為有行為能力之人，且裁定書內容認定「…鑑定當日相對人之生命徵象穩定，可理解問話內容並可針對問題回答，平日在家可以自行走動、上廁所及用餐，可在外勞協助下洗澡…。」上訴人僅達輔助宣告而已，尚未及監護宣告之程度，且從上開裁定內容，亦可見上訴人可以理解對話並針對問題回答，並非無法理解人、事、物。更何況，本件贈與契約及登記之辦理，更早於輔助宣告將近2年，足徵上訴人之心智意識更為健全，自不容上訴人同意贈與後，無端反悔，甚至還誣指竊盜與偽造文書。

3、根據診斷證明書記載，上訴人於100年2月16日起門診治療，僅有「認知功能略有缺損」，顯然尚未達無意思能力之程度。且縱使證明原告曾於100年2月16日有「認知功能略有缺損」，然系爭土地贈與登記時間為105年2月24日登記，與該診斷日期相距甚久，該診斷證明書不足以證明上訴人於辦理系爭土地贈與登記時之精神狀態。上訴人既不能證明於辦理贈與登記時，係無意識或有精神錯亂之情形，難認贈與有無效之原因。

4、從刑事案件相關調查筆錄可見上訴人之筆錄問答流暢，對於曾經前往地政事務所等節猶有記憶，也對於其名下三間銀行帳戶金錢狀況也均知悉，表示其記憶及認知尚未缺失。在系爭土地辦理贈與登記之105年2月24日以後迄輔助宣告確定日107年6月20日，相隔1年以上，顯見上訴人對於事情發生經過都還有記憶，惟可惜就是否同意辦理贈與等情，則避重就輕，開始辯稱忘記或稱沒有同意，益證上訴人僅是對於贈與行為事後反悔而已，所以改誣指涉嫌竊盜與偽造文書，其所主張，自不足採。

5、上訴人主張劉水池地政士及其助理張雪足既已受任處理土地移轉登記，卻反於常情，要求已罹患失智，且需他人協助之上訴人，擔任土地移轉登記之「代理人」云云，惟查：倘若上訴人當時已經失智，劉水池地政士及其助理張雪足又何必甘冒風險將上訴人列為代理人，讓上訴人親自到地政事務所

？簡言之，倘若今日狀況是上訴人非列代理人，未親自到地政事務所辦理移轉登記，難道上訴人就會認同贈與？事實上，契約義務人親自到地政事務所辦理贈與移轉登記，因必須經地政事務所人員審核，顯然比上訴人非列代理人、未親自到地政事務所辦理移轉記，猶能確保上訴人贈與之意思表示。

6、又上訴人於原審所提原證13之租賃契約書，租賃期間自104年7月10日起至105年7月9日止之租賃契約係由上訴人親自簽署辦理，可見在此期間的上訴人是有能力為法律行為，其認知與意思能力正常。而系爭土地贈與是在105年2月24日登記，也在此租賃期間之內，證明上訴人辦理系爭不動產贈與行為時，認知與意思能力均正常。

7、上訴人於110年3月10日準備程序提出相關文件，係關於上訴人本人處理農會帳戶，申請補發權狀等文件，時間發生在104年及107年之間，且上訴人訴訟代理人葉千輝也主張原證13之租賃契約為上訴人授權伊代為簽署，果屬無訛，也均足以證明此期間內上訴人之心智狀況都是健全正常，對法律事務有理解能力。

8、最高法院98年度台上字第1954號判決要旨：「贈與係契約之一種，一經合法成立，即生效力，當事人均應受其拘束，除贈與人依法撤銷贈與外，贈與契約並不因贈與人事後反悔而當然無效或不存在。」本案為上訴人贈與後反侮，竟誣指被上訴人竊盜與偽造文書，均不足採，上訴人雖提出107年花院認字第000041號聲明書（即原證7），惟該認證書僅能證明上訴人對於贈與契約之嗣後無故反悔而已，且其作成日期為107年2月6日，更證明余玉英之心智堪算正常，尚未受失智症影響，且自己不能證明自己，上開聲明書亦不足做為證據。

9、上訴人於原審所提原證11為戴淑貞與弟妹之對話，觀其對話內容，戴家祺並未參與其中，故其等二人在電話中之內容，實與被上訴人無關，亦否認真正性，上訴人於原審所提原證

12為兩造家庭會議討論父親遺產分割之會議，內容均與本案標的無關。

㈢、上訴人請求系爭7筆土地105年7月到107年12月間，合計375萬元的租金不當得利，是否有理由？同前所述，系爭土地於105年2月24日辦理贈與移轉登記予被上訴人，並無偷過戶，亦無上訴人無行為能力等問題。基於買賣不破租賃及租賃契約關係，被上訴人依法為出租人，自105年7月到107年12月間依約收取租金，並無不當得利。

二、聲明：

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

㈢、關於租金部分（即上訴人聲明欄第㈣項部分），如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

丙、不爭執及爭執事項：

一、不爭執事項（本院卷第211至216頁）：

㈠、關於土地部分：

1、原審卷㈠第12頁所示7筆土地（以下稱系爭7筆土地），原登記於上訴人名下→原審卷㈠第12頁。

花蓮縣○○鄉○○段地號		卷頁
1	000	原審卷㈠第25頁
2	000	原審卷㈠第26頁
3	000	原審卷㈠第27頁
4	000	原審卷㈠第28頁
5	000-0（106年3月20日分割自000）	原審卷㈠第29頁

（續上頁）

6	000-0（106年3月20日分割自000）	原審卷㈠第30頁
7	000-0（106年3月20日分割自000-0）	原審卷㈠第31頁

2、108年5月17日花蓮縣吉安鄉戶政事務所（以下稱吉安戶政）吉鄉戶字第1080001599號函：
余玉英除104年11月6日申請取得印鑑證明外，尚於104年12月2日到所辦理印鑑證明1份→原審卷㈠第108、109、123頁。

3、系爭7筆土地（其中花蓮縣○○鄉○○段地號000-0、000-0這2筆土地是105年2月24日之後才分割的）於105年2月24日以贈與為原因（原因發生日為104年11月19日，贈與權利5,182萬5,928元，繳交的贈與稅270萬953元是上訴人於90年時給被上訴人的錢，被上訴人拿這筆錢去繳的），移轉登記到被上訴人名下→原審卷㈠第25至31頁，原審卷㈠第113至128頁。

4、上訴人於104年7月10日到105年7月9日以每月租金12萬5,000元出租系爭7筆土地（因為之後土地才分割，所以當時契約標的為000、000、000、000這4筆土地）予訴外人錦歆公司（簽約日104年6月30日）→原審卷㈡第110、111頁。

5、被上訴人於105年7月9日與訴外人錦歆公司簽訂租賃契約，約定如下：

①、自105年7月10日起至106年7月9日止，每月12萬5,000元整。

②、如訂約續租則自106年7月10日起至108年7月9日止，租金每月15萬元整→原審卷㈡第112、113頁；核交卷第248至250頁。

6、上訴人自承關於系爭7筆土地，於地政機關申請移轉過戶當

時，她本人有到場（但上訴人主張：她的認知就只知道被推去那裡，她根本就不知道要過戶什麼東西）→本院卷第93至99頁，警卷第7至12頁，核交卷第33至35頁、第107至110頁，偵續卷第281至282頁。

7、被上訴人之子戴宇呈於系爭7筆土地辦理登記過戶的105年間，係在花蓮縣花蓮○○○○○（以下稱花蓮○○○）任職→原審卷㈡第11至12頁，核交卷第10頁。

8、花蓮地政所相關函文如下：

①、108年10月23日花地所登字第1080014049號函：土地登記規則第36條規定：「登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。」又同規則第40條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」、第41條規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：…十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。」，即原則上義務人應親自到場，由登記機關核符身分並簽章，惟為免民眾需奔波往返機關以簡政便民，符合第41條規定之要件者即得免親自到場及於申請書件內親筆簽名。現行登記實務審理登記申請案件，倘申請人已檢附義務人有效印鑑證明，載明其申請目的確與申辦案件之意思相符，且申請書及契約書等相關書件皆蓋印義務人之印鑑章，即足資證明義務人之意思表示，免再由其親筆簽名。內政部89年10月18日台內中地字第8940 1函釋：「如有檢附印鑑證明之申請案件，其所蓋用之印章，應與印鑑證明之印章相同」→偵續卷第275至276頁。

②、108年12月6日花地所登字第1080015508號函：依據土地登記規則第36條規定：「登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。」、同規則第37條規定：「土地登記之申請，委託代理人為之者，

應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。」本案係委託義務人余玉英君代理申請，且於土地登記申請書第⑺欄載明其委任關係。又該代理人依法須親自到場，由登記機關核符其身分後於登記申請書簽章→偵續卷第289至290頁。

9、被上訴人於107年8月24日偵訊時自承：系爭7筆土地的權狀，於104年10月7日之後，有代上訴人保管→核交卷第9至10頁。

10、上訴人有於107年6月15日前去花蓮縣警察局吉安分局（以下稱吉安分局）對被上訴人提出刑事告訴→警卷第7至12頁。

㈡、關於上訴人身心情形：

1、依原審卷㈠第18頁佛教慈濟醫療財團法人花蓮慈濟醫院（以下稱慈濟醫院）診斷證明書（107年2月12日）所載：
上訴人因失智症、慢性腎臟疾病、第二型糖尿病、本態性（原發性）高血壓，民國100年02月16日起至本院門診規則治療，最近1次返診為106年12月27日，病患認知功能略有缺損，面對壓力可能無法適切反應。

2、上訴人因極重度重器障於90年5月25日取得身心障礙手冊→原審卷㈠第19頁。

3、上訴人於107年5月3日經原審法院裁定受輔助宣告（107年6月8日確定），並選定戴淑貞、戴家祥2人共同輔助人→原審卷㈠第20至23頁。

4、關於上訴人103至107年間的心理測驗結果如原審卷㈡第31至40頁所示。

5、上訴人自104年10月之後，由被上訴人接手照顧→本院卷第96至99頁。

㈢、關於錄音譯文：

1、104年11月7日內容如原審卷㈡第43至44頁。

㈡、105年1月23日內容如原審卷㈡第42頁正、反面。
㈣、關於原審卷㈡第104至106頁的書證：
是104年11月至12月辦理被上訴人父親戴國瑞（於104年9月18日死亡）遺產繼承，上訴人輔助人戴淑貞與弟妹LINE對話截圖。
㈤、原審卷㈡第107頁是戴國瑞104年9月18日死亡時，他的繼承人（除二造2人外，另有其他3人）的存款繼承申請書。
㈥、系爭7筆土地從105年7月到107年12月間，合計收取租金375萬元。
二、爭執事項（本院卷第216頁）：
㈠、上訴人於104年11月19日至105年2月24日間，她的心神狀態如何？是否已陷於無行為能力？
㈡、關於系爭7筆土地，上訴人有無於105年2月23日贈與給被上訴人？是否是被上訴人偷過戶？
㈢、上訴人請求系爭7筆土地從105年7月到107年12月間，合計375萬元的租金不當得利，是否為有理由？
丁、本院的判斷㈠：
一、依上訴人所提的證據，尚難認為上訴人104年11月19日至105年2月23日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態（也就是說：因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果）：
㈠、上訴人於103年12月23日、104年1月16日都有親自前去吉安鄉農會辦理定期（儲蓄）存款中途解約乙節，有通知書2紙為證（本院卷第203至206頁）。
㈡、上訴人於104年11月6日、12月2日親自前去吉安戶政事務所辦理印鑑證明，有申請書2紙為證（本院卷第199、200頁），並據上訴人自承在卷（偵續卷第24頁）。
㈢、上訴人107年1月18日前去花蓮地政事務所辦○○○鄉○○段000、000之1號土地權狀的補發乙節，有申請書可佐（本院卷第193至197頁，偵續卷第97至101頁）。

㈣、107年1月18日上訴人到曾泰源律師事務所向洪珮瑜律師投訴被上訴人私自將系爭7筆土地過戶在自己名下時，上訴人表現如下：

洪律師珮瑜：妳的權狀都有在妳身上嗎？

余玉英：好像遺失了。

洪律師珮瑜：平常都由誰在保管？

余玉英：我保管，不過我的兒子都會翻我的衣櫥，要拿甚麼他自己自由啊。

洪律師珮瑜：妳的兒子？哪個兒子？幾個兒子？

余玉英：2個，一個住台東很少回來，一個住附近。

洪律師珮瑜：住附近的叫甚麼名字？

余玉英：戴家祺。

洪律師珮瑜:戴家祺。

余玉英：最大的兒子。

洪律師珮瑜：妳有幾位女兒？

余玉英：2個女兒。

洪律師珮瑜：他們叫甚麼名字？

余玉英：戴淑貞，一個戴淑萍。

洪律師珮瑜：戴淑貞，一個戴淑萍。妳都跟誰住？

余玉英：我自己住，只聘請一位外勞，她煮給我吃。

洪律師珮瑜：戴家祺都會去看妳嗎？

余玉英：會啦，我要去醫院由他載我。回來要他去接我。

洪律師珮瑜：妳現有甚麼病痛？

余玉英：我有什麼病？

洪律師珮瑜：糖尿病。

余玉英：慈濟醫院。

余玉英：洗腎，洗腎室。

洪律師珮瑜：妳都要去洗腎喔。

余玉英：就這樣嗎？

洪律師珮瑜：妳現在幾歲？

余玉英：00歲。

洪律師珮瑜：00年。

余玉英：00年出生的。

…

洪律師珮瑜：還是我講國語，國語妳也聽得懂吧。

余玉英：聽得懂。

洪律師珮瑜：就是，我們請法院，他會請你到醫院做一個鑑定，因為你年紀比較大了，有的時候事情會說不清楚，或有人跟你講，妳會被騙，把權狀交給他，那現在我們請法院把妳這個喔給醫院鑑定，看你是不是適合自己處理這些土地啊，妳的錢，如果不適合的話，可能申請妳女兒當這個旁邊協助妳幫你管理財產的人。

余玉英：可以（本院卷第187至189頁）。

㈤、從上開書證可以知道，從103年12月23日到107年1月18日，上訴人都可以親自前去戶政、地政機關辦理相關申請事務，而且，她於107年1月18日與洪律師對談時，也可以清楚的知道，洪律師問什麼，回答的內容基本上也都能對應，尚難認有答非所問的情形，甚能明白正確的答覆：她有幾名子女、排序、住居情形，她本身的現況及出生年份（本院卷第197頁）。所以，從上面的說明來看，能否認為上訴人104年11月19日至105年2月24日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態，實難認為無疑。

㈥、以下的書證，不足以擔保上訴人的主張：

1、104年11月6日悔過書：

①、這紙悔過書至多僅足證明，訴外人戴兆尉於104年11月6日未經上訴人同意挖除地上作物，之後訴外人戴兆尉與上訴人於同日達成和解之情而已（本院卷第191頁）。

②、從該紙悔過書有提到「當日晚間與地主溝通後」來看，如果這個時間上訴人已經失智到喪失行為能力的階段，訴外人戴兆尉又如何與上訴人溝通。

③、可見，實無法單憑這紙悔過書就率認為上訴人104年11月19日至105年2月23日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態。

④、因為這紙悔過書對於本案待證事實的證明力甚為低下，而且向北昌派出所調查，至多僅能證明訴外人戴兆尉與上訴人2人的紛爭經過、情形而已，因此並沒有向北昌派出所調查報案紀錄的必要性（本院卷第224頁）。

2、105年1月23日錄音譯文：

這紙錄音內容僅足證明，上訴人與戴家祥於105年1月23日當日，他（她）們2人間關於菜園開路事宜的對話經過、內容而已，至多僅能進一步證明上訴人忘記她曾經說過菜園這裡要讓戴家祥開一條路，不要妨礙上訴人，可以過就好（原審卷㈡第42頁），實難單憑這紙譯文就率認為上訴人104年11月19日至105年2月23日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態。

二、依上訴人的歷次陳述來看，尚難認為上訴人104年11月19日至105年2月23日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態：

㈠、關於原審法院家事法庭107年度監宣字第5號事件部分：

1、107年2月9日訊問筆錄：

法官：7元＋3元？

上訴人：10元，拔手指可以算出。

法官：房租是那來？

上訴人：我前面有一排房子，大概5、6間租給公司，大概租了快20年，我先生還在時就租了，門牌號碼我忘了。

法官：以後房租等等，你希望誰幫你保管？證件、謄本等之保管？

上訴人：還沒決定。

法官：若希望變更財物，證件由誰將來幫忙保管？

上訴人：我自己放抽屜鎖起來就好。

法官：需由誰來幫你把財產平分？父親遺產中給母親的部分

也要算進來？

上訴人：我大女兒戴淑貞，她講話最有人聽（偵續卷第347至348頁）。

2、本事件經鑑定人鑑定認為：上訴人現在病症為失智症、腎衰竭。鑑定當日上訴人生命徵象穩定，可理解問話內容並可針對問題回答，平日在家可以自行走動、上廁所及用餐，並可在外勞協助下洗澡。上訴人固有精神障礙，有能力為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示之能力，只是預後及回復之可能性為無等語（原審卷㈠第21頁反面）。

㈡、107年6月15日吉安分局調查筆錄：

問：上記年籍資料是否正確？現為107年6月15日8時51分（日間），是否願意接受詢問製作筆錄？

上訴人：正確為我本人，我願意。

問：妳是否識字？你目前精神意識是否良好？

上訴人：我不識字，我精神狀況還好。

問：目前是否有家屬在場陪同協助調查？何人在場陪同？

上訴人：目前我兒子戴家祥及律師在場陪同。

問：妳目前健康狀況如何？警方人員目前就案情需要並以朗誦方式詢問，妳是否能自由表達陳述自己的意見？

上訴人：我目前身體健康狀況良好，我可以自己回答問題。

問：妳今因何事前來本隊接受談話筆錄？

答：因我向花蓮地檢署要對戴家祺提出偽造文書、詐欺、背信、侵占等告訴，今為警方人員通知前來協助調查並接受談話筆錄。

問：妳與戴家祺、戴家祥、戴淑貞、戴淑萍何關係？有無任何債務糾紛及仇恨？

上訴人：他們都是我的子女，都沒有任何債務糾紛及仇恨。

問：妳平時是否有與兒子戴家祺共同居住的事實？共同居住幾年？（問目前是否供居）

上訴人：沒有，我是跟看護一起住。

問：妳名下所有國民身分證、印章、印鑑證明、花蓮二信、農會、土地銀行及5筆不動產土地所有權狀等物品，原先置於何處？係何人保管？

上訴人：我是放在房間的衣櫃內抽屜裡，都沒有上鎖。

問：因何事要對兒子戴家祺提出偽造文書、詐欺、背信、侵占等告訴？

上訴人：因我名下的土地很有價值，被戴家祺偷偷過戶名，我死後這個土地是要分給我4個小孩的，土地租金每月12萬5,000元。

問：妳兒子係於何時、地開始對妳涉嫌偽造文書、詐欺、背信、侵占？

上訴人：是在104年期間我先生往生2個月後，由我子女在106年底才查詢發現戴家祺有偽造文書、詐欺、背信、侵占等情事（警卷第7至9頁）。

㈢、107年10月4日臺灣花蓮地方檢察署（以下稱花檢）詢問筆錄：

問：是否就戴家祺未經你同意將你名下之○○鄉○○（原載○，應為誤載）段000、000、000、000、000-0到000-0地號等七筆土地過戶至他名下提出告訴？

上訴人：對。

問：平時與何人同住？

上訴人：我一個人住，不過我有一個外勞跟我一起住在○○村。

問：戴宇呈是誰？

上訴人：戴家祺的兒子、他晚上會來我家睡。那個孫子很乖。

問：105年2月間是否曾與被告至花蓮地政事務所？辦理何事？

上訴人：他推我去吉安的戶政事務所…（核交卷第33至34頁）。

㈣、108年4月10日花檢訊問筆錄：

問：是否有同意或授權被告將妳名下之土地過戶至被告名下？

上訴人：沒有。因為我有兩男兩女，我財產是要我過世後才要分。

問：上開土地權狀是由何人保管？

上訴人：以前我老公在是我老公保管，我老公去世後由戴家祺保管。

問：是否有交給被告戴家祺保管？

上訴人：我老公死掉後，我都靠他，所以我老公死掉後就給他保管（核交卷第339至340頁）。

㈤、從上開證據可以知道，上訴人於107、108年間（也就是105年2月23日之後），上訴人對於她的子女人數、排序簡單數學計算、財產處置、保管狀況均能明確、清楚對應回答，也知道記得她先生是104年間死亡，現在個人住居狀況，戴宇呈是誰的小孩等，所以，從上訴人的上開歷次陳述來看，應尚難認為上訴人104年11月19日至105年2月24日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態。

三、依以下證人張雪足、江志明的證述也難認為上訴人於105年2月23日至105年間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態：

㈠、證人張雪足於107年11月9日花檢詢問時證稱：「（問：是否於105年2月23日，在花蓮縣花蓮地政事務所辦理土地所有權移轉登記，將余玉英名下之000、000、000、000、000-0地號土地，辦理所有權移轉登記予戴家祺〈提示土地登記申請書〉有」；「（問：當時余玉英有無到場？精神狀況？）有，正常」（核交卷第108至109頁）。

㈡、證人江志明於花檢108年1月24日詢問時也證稱：「（問：為何於105年7月改與戴家祺簽？）是戴家祺打好契約來跟我們簽，因為戴家祺是地主家人，他於105年6、7月間契約快到期時，向我們表示以後契約部分向他聯絡即可，所以就沒有

再跟余玉英確認。余玉英於105年7月份我們與戴家祺所簽之契約快到期時，有向我們表示下一次租約的支票可否交給余玉英」；「（問：余玉英當時有無向你們表示支票不能給戴家祺）是，余玉英表示戴家祺沒給她錢」（核交卷第248頁）。

㈢、從上開證人的證述可以知道：105年2月23日上訴人到花蓮地政所，她的精神況是正常的，而且，她於105年間，還記得向系爭7筆土地的承租人要租金，且表示是被上訴人沒有給她錢，她才轉向證人江志明拿取，可見，上訴人於105年2月23日之後到105年間，她的心神狀態是否已陷於無行為能力狀態，實難認為無疑。

四、依以下的病歷資料也尚難認為上訴人於104年11月19日至105年2月23日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態：

㈠、上訴人有於105年2月11日上午9時38分前去慈濟醫院就診（距離系爭7筆土地105年2月23日申請贈與登記僅有12日左右），經醫師診斷上訴人的客觀情形是：意識清醒，腦電波正常，言語連貫、流利（只是對於時間、日期迷失方向）（本院卷第391頁），所以從醫師的診斷結果來看，能否認為上訴人於105年2月11日到2月23日間，她的心神狀態是否已陷於無行為能力狀態，實難認為無疑。

㈡、依慈濟醫院105年3月9日測試的心理測驗，上訴人的「MMSE=15」（原審卷㈡第34頁），但是：

1、同紙測驗另提到：上訴人理解力正常。

2、上訴人105年2月11日前去慈濟醫院就診經醫師診斷上訴人的客觀情形是：意識清醒，腦電波正常，言語連貫、流利（本院卷第391頁）。

3、關於MMSE分數界定的方式，因為不同的學者可能在不同領域評量時，所考量的分數有所不同，自然界定上有所不同，各醫院對MMSE的分數界定也不太一樣（因為考量受測者的教育程度及年齡之影響）（本院卷第396頁）。

4、文獻指出MMSE的表現，明顯受到教育程度的影響，事實上，受試者在MMSE之表現，不僅受到認知功能改變之影響，還可能受到注意力、情緒、合作度、環境吵雜等因素影響。從而，MMSE僅能針對患者認知功能作概略測量（本院卷第404、407頁）。查：

①、依上訴人自陳：她沒有教育程度，不識字（原審卷㈡第34頁；警卷第7頁）。

②、105年受測時上訴人已經約00歲（00年00月0日生，警卷第7頁）。

③、單憑原審卷㈡第34頁該紙測試，無法擔保受測當時上訴人有沒有受到注意力、情緒、合作度、環境吵雜等因素影響（起碼上訴人就這點沒有舉證證明）。

④、另參酌勾稽上開一至三、四㈠所述，能否單憑原審卷㈡第34頁該紙測試就率認為104年11月19日至105年2月23日間，上訴人的心神狀態已陷於無行為能力狀態，難認為無疑。

㈢、關於慈濟醫院105年3月9日智能評鑑，上訴人CDR的分數為0.5部分：

1、上訴人於105年3月9日接受智能評鑑，上訴人CDR的分數為0.5乙節，有評分量表乙紙可佐（原審卷㈡第35頁）。

2、依上訴人所提失智評分量表CDR：

①0-沒有失智；

②0.5未確定或待觀察；

③1-輕度失智；

④2-中度失智；

⑤3-重度失智；

⑥4-深度失智；

⑦5-末期失智（本院卷第149頁）

同紙書證也記載評估本測驗是否準確：準確（原審卷㈡第35頁）。

3、依CDR估量表分類，分數0.5的話：

①、記憶力部分：經常性的輕度遺忘，事情只能部分想起，「良性」健忘症。

②、定向感：完全能定向，但涉及時間關聯性時，稍有困難。

③、解決問題能力：處理問題時，在分析類似性和差異性時稍有困難（本院卷第393頁）。

4、綜上，既然依上訴人所提105年3月9日智能評鑑評分量表，上訴人表現出來是「未確定或待觀察」，且還能完全定向，只是處理問題時，在分析類似性和差異性時稍有困難，準此，豈能依此率認104年11月19日至105年2月23日間，上訴人的心神狀態已陷於無行為能力狀態。

㈣、關於CASI部分：

1、依慈濟醫院心理測驗，105年3月9日施測時，上訴人的CASI為48（原審卷㈡第34頁）。

2、CASI與MMSE的分數表現一樣，都會受到教育程度與年齡的影響。由於國外有關研究，受試者的教育程度皆為6年以上，屬於「會讀會寫」「有教育」的族群。所得到CASI總分或9個功能向度的分數，用於國內老年族群時，因為「沒受教育」或「部分教育」的受測者比例不少，從而，在對老年族群的認知評估上，國外CASI分數常模資料的參考價值不高。建議在使用CASI時，參考界斷分數如下：

①沒有受教育者（教育年數=0，無法讀寫）49/50。

②部分教育者(教育年數1~5，部分讀寫)67/68。

③有教育者（教育年數≧6，會讀會寫）79/80（本院卷第425頁）。

3、依上開1、2所述，105年3月9日施測時，上訴人的CASI固僅為48分，距界斷分數49分，僅有1分，加上上訴人受測時她已近00歲，另參酌受測當時上訴人理解力正常（原審卷㈡第34頁），及上開一至三、四㈠所述，得否單憑「差1分」，就率認為上訴人104年11月19日至105年2月23日間，她的心神狀態已陷於無行為能力狀態，應難認為無疑。

4、參以，依相關文獻記載：CASI仍有以下問題，有待解決：①題目太多，有些個案因此拒答或無法完成；②許多題目須減半或1/3計分，使其計分變得相當麻順；③仍有多題需視力或拿筆，引起老人拒斥，對不識字、動作或關節障礙者不便。有幾題更加上時間限制（即使施測對象不知）；④抽象思考能力和判斷能力的題目太難，答對者很少，失去鑑別力（本院卷第435頁）。查上訴人105年的時候已經00歲左右，不識字（警卷第7頁）、因膝關節步態慢，動作不靈活（本院卷第391頁、原審卷㈡第32頁），加上CASI本身的上述問題，以及上開一至三、四㈠所述的情形，對於CASI評量結果，實難給予過高的評價，並單憑這點就認為率認104年11月19日至105年2月23日間，上訴人的心神狀態已陷於無行為能力狀態。

㈤、尤有甚者，如依上訴人主張：105年2月23日時，她已有重度知功能障礙、異常之情（本院卷第151、152頁），加上上訴人自承：她的心智程度逐年下降（本院卷第221頁），但如果是這樣的話，為何：

1、107年1月27日，上訴人竟還可以前去申請補發權狀（本院卷第193至197頁）？

2、她於107年6月15日（含當日）之後，對於警局、地檢的詢問，均尚能明確、清楚的回答她的子女人數、排序、財產處置、保管狀況，也知道記得她先生是104年間死亡，現在個人住居狀況，戴宇呈是誰的小孩等？

五、關於原審法院107年度監宣字第5號、輔宣字第4號裁定（以下稱系爭輔助裁定）：

㈠、這紙裁定作成的時間為107年5月3日，生效日為107年5月21日，確定日為107年6月8日乙節，有裁定書、確定證明書可參（原審卷㈠第20至24頁），從時間點來看，無法依此回溯認為104年11月19日至105年2月23日間，上訴人的心神狀態已陷於無行為能力狀態。

㈡、原審法院只是宣告上訴人為受輔助宣告之人（原審卷㈠第20頁正面），也就是說尚難認為上訴人有因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果之情。

㈢、系爭輔助裁定作成後，該事件的聲請人即戴家祥、戴淑萍2人並沒有表示不服，提起抗告，旋於107年6月8日確定（原審卷㈠第20至24頁），可見，上訴人（及輔助人戴家祥、戴淑萍）對系爭輔助裁定是表示甘服的。再加上，上訴人也自承：上訴人的心智狀態係呈現逐步的退化下降（本院卷第223頁），所以從這點來看，應尚難認為104年11月19日至105年2月23日間，上訴人的心神狀態已陷於無行為能力狀態。

六、關於慈濟醫院107年2月12日診斷證明書：

㈠、這紙書證固有提到上訴人因：失智症、慢性腎臟疾病、第二型糖尿病、本態性（原發性）高血壓，100年02月16日起至本院門診規則治療，最近1次返診為106年12月27日，上訴人認知功能略有缺損，面對壓力可能無法適切反應（原審卷㈠第18頁）。

㈡、但單從認知功能「略有」缺損這點，是否就可以導出有因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果之情，也難認為無疑。

七、最後，綜合參酌前開證據資料，及上訴人自承：上訴人的心智狀態是逐年下降的（本院卷第223頁），應也尚難認為：104年11月19日至105年2月23日間，上訴人有因精神障礙或其他心智缺陷，致其為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足之情。

戊、本院的判斷㈡：

依下列證據，應尚難認為系爭7筆土地是被上訴人偷偷過戶：

㈠、關於證人證述部分：

1、證人劉水池於108年11月12日花檢訊問時證稱：「（問：是

否有於105年2月間受余玉英委託，將其花蓮縣○○鄉○○段000、000、000、000、000-0地號土地移轉所有權予戴家祺？）是戴家祺來事務所委託我們幫忙處理贈與稅，當時余玉英沒有到場，是戴家祺拿印鑑證明、印鑑章、身份證影本及土地所有權狀正本，戴家祺說是余玉英要贈與給他的。但我有問戴家祺是否有贈與契約，戴家祺說沒有，我就請戴家祺帶余玉英親自至地政事務所送件以免爭議」；「（問：你是否有去地政事務所？）沒有，是我助理張雪足去的」；「（問：余玉英有無到場至地政事務所？）有，因為土地登記申請書的封面的代理人是余玉英，而代理也會經過地政事務所審核」；「（問：〈提示他字卷第43頁〉你所述的土地登記申請書是否為卷附之申請書？）是」；「（問：所以依照土地登記實務，余玉英如果要為代理人，必須本人到場，是否如此？）是」（偵續卷第281、282頁）。

2、證人張雪足於107年11月9日花檢詢問時證稱：「（問：是否於105年2月23日在花蓮縣花蓮地政事務所辦理土地所有權移轉登記，將余玉英名下之000、000、000、000、000-0地號土地，辦理所有權移轉登記予戴家祺〈提示土地登記申請書〉？有」；「（問：當時余玉英有無到場？精神狀況？）有，正常」；「（問：從事地政士助理之年資及經歷？）14、15年間」；「（問：本件是否有余玉英之印鑑證明？）有」；「（問：印鑑證明之作用？）本人親自到場簽名就可不用印鑑證明，若本人沒有親自到場才需要印鑑證明」；「（問：那本件為何需印鑑證明？）因為印鑑證明已經請了，余玉英就不用在移轉契約書上再簽名」；「（問：一般印鑑證明是在當事人無法到場時才需要，為何本件卻反而倒過來處理？）就是想說因為印鑑證明已經請了，余玉英就不用在移轉契約書再簽名」；「（問：余玉英說她沒有授權及到場，有無意見？）余玉英有親自到場，地政事務所收件人會跟她核對是不是本人親送」（核交卷第109頁）。

3、上訴人有於105年2月23日親自到花蓮地政所乙節，業據上訴人自承在卷（本院卷第221頁），並有土地登記申請書可佐（原審卷㈠第33至36頁），又上訴人確沒有在移轉契約書上簽名乙節，也有契約書在卷可稽（原審卷㈠第36頁），可見，上開2名證人的證述與客觀事實相符，具有整合性，參以系爭7筆土地申請移轉登記的時間為105年2月23日（原審卷㈠第33頁），土地核定價額又高達5千餘萬元（原審卷㈠第36、42頁），應認上開2名證人於應詢時，尚不會因為時間的流逝經過，而陷於昏暗不清，足見，上開證人的證詞，除互核一致外，並有客觀事實擔保信用性，應認他（她）2人的證述，具有信用性。

㈡、尚難認為系爭7筆土地登記有違反土地登記規則（以下稱登記規則）之情：

1、登記規則相關條文如下：

①、第36條：（第1項）登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章；（第2項）由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

②、第37條：（第1項）土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。（第2項）前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

③、第40條第1項：申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

④、第41條第10款：申請登記時，檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明，當事人得免親自到場。

2、相關函釋（文）：

①、內政部98年10月30日內授申辦地字第0980725796號函相關解

釋函令：機關於辦理民眾申請登記案件時，依土地登記規則第40條規定，民眾親自到場並提出國民身分證正本即可，無須檢附印鑑證明（本院卷第157頁）。

②、內政部109年6月16日以台內地字0000000000號於解釋98年10月30日函內容：申請登記有登記規則免親自到場規定之情（包括檢附印鑑證明），得免依登記規則第40條之規定於申請書或登記原因證明文件內簽名並由登記機關指定人員核符簽證（本院卷第159頁）。

③、花蓮地政所108年10月23日花地所登字第1080014049號函：土地登記規則第36條規定：「登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。」又同規則第40條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」、第41條規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：…十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。」，即原則上義務人應親自到場，由登記機關核符身分並簽章，惟為免民眾需奔波往返機關以簡政便民，符合第41條規定之要件者即得免親自到場及於申請書件內親筆簽名。現行登記實務審理登記申請案件，倘申請人已檢附義務人有效印鑑證明，載明其申請目的確與申辦案件之意思相符，且申請書及契約書等相關書件皆蓋印義務人之印鑑章，即足資證明義務人之意思表示，免再由其親筆簽名。內政部89年10月18日台內中地字第89401函釋：「如有檢附印鑑證明之申請案件，其所蓋用之印章，應與印鑑證明之印章相同」（偵續卷第275至276頁，本院卷第214頁）。

④、花蓮地政所108年12月6日花地所登字第1080015508號函：依據登記規則第36條規定：「登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

」、同規則第37條規定：「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。」本案係委託義務人余玉英君代理申請，且於土地登記申請書第⑺欄載明其委任關係。又該代理人依法須親自到場，由登記機關核符其身分後於登記申請書簽章（偵續卷第289、290頁，本院卷第214頁）。

3、從上開1、2可以知道：

①、檢附印鑑證明辦理土地登記時，得免依登記規則第40條之規定於申請書或登記原因證明文件內「簽名」。

②、現行登記實務審理登記申請案件，倘申請人已檢附義務人有效印鑑證明，載明其申請目的確與申辦案件之意思相符，且申請書及契約書等相關書件皆蓋印義務人之印鑑章，即足資證明義務人之意思表示，免再由其親筆「簽名」。

③、土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

4、查：

①、依土地登記申請書所載，系爭7筆土地於105年2月23日申請移轉登記時，係由上訴人擔任代理人，且登記申請書已載明委託關係（原審卷㈠第33、34頁），所以，應無庸附具委託書。

②、本次申請有附有效印鑑證明（核交卷第253、273頁），得免依登記規則第40條之規定於申請書或登記原因證明文件內簽名。

③、本次申請有附有效印鑑證明，且登記申請書及移轉契約書皆有義務人印鑑章（原審卷㈠第33至36頁），依現行登記實務，已足以證明義務人的意思表示，免再由其親筆「簽名」。

④、綜上，105年2月23日辦理移轉系爭7筆土地程序應難認有違

登記規則之情。

㈢、基於以下理由，應尚難認為系爭7筆土地係被上訴人於105年2月23日「偷偷」申請過戶：

1、證人劉水池所證：系爭7筆土地登記申請書的封面的代理人是上訴人，代理會經過地政事務所審核（偵續卷第282頁）。

2、證人張雪足證稱：上訴人有親自到場，地政事務所收件人也跟她核對是不是本人親送（核交卷第109頁）。

3、上開花蓮地政所108年12月6日函也表示：本案係委託義務人余玉英君代理申請，且於土地登記申請書第⑺欄載明其委任關係。又該代理人依法須親自到場，由登記機關核符其身分後於登記申請書簽章（本院卷第214至215頁）。

4、上訴人於104年11月19日到105年2月23日之間，尚難認為有因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果（或有顯有不足之情），這點已如前述。

5、系爭7筆土地經核定價值即高達5千餘萬元（原審卷㈠第36、42頁），上訴人也知道該情，租金更高達每月12萬5,000元（警卷第8至9頁），在如此高（鉅）額的情況下，加上，上訴人又親自到地政所，且於105年間她的理解力尚稱正常（原審卷㈡第34頁），更表示「我沒那麼傻」（警卷第11頁），應難認她不知道去地政所究竟要做什麼事。

6、關於上訴人104年11月6日申辦的印鑑證明：

①、105年2月23日申請系爭7筆土地移轉過戶，有檢附上訴人的印鑑證明（核交卷第273頁），這紙印鑑證明是上訴人親自前去申辦的乙節，有吉安鄉戶政事務所108年5月17日吉鄉戶字第1080001599號函、印鑑證明申請書可佐（原審卷㈠第108、109頁），且印鑑證明上也註明：「不限定用途」，參以系爭印鑑證明的申請時間為104年11月6日，系爭7筆土地申請移轉時間則為105年2月23日，從時間的近接性來看，應也

足以推認上訴人有移轉贈與的意思。

②、上訴人雖主張：104年11月6日至吉安戶政事務所申請取得的印鑑證明，它的用途是為了於隔日（104年11月7日）下午3點，由戴淑貞召開繼承被上訴人父親遺產協調會所需之用，但上訴人上開所述如果為真，為何上訴人隨又於104年12月2日再次申請印鑑證明（本院卷第199頁）？又如果104年11月6日申辦印鑑證明的目的，僅是為了要辦理戴國瑞的遺產，為何上訴人又將另6份印鑑證明交給被上訴人或任由被上訴人拿走（偵續卷第23頁）？可見，上訴人此部分主張，尚難信為真實。

7、上訴人於107年1月18日有前去花蓮地政所申請補○○○鄉○○段000、000-0這2筆土地的權狀（偵續卷第97至103頁、第255頁），既然上訴人於107年1月18日連申請補發權狀她都知道，而且也是親自前去辦理，加上上訴人也自承她的心智狀態是逐年下降（本院卷第223頁），準此以觀，她於105年2月23日既也有親自前去花蓮地政所，且她也知道系爭7筆土地的價值很高，在這樣的情形下，她豈會不知道105年2月23日前去花蓮地政所時，究竟是要做什麼？

8、依上訴人主張：她的印鑑證明是放在房間的衣櫃內抽屜裡，沒有上鎖，她沒有請被上訴人保管，他自己拿走（警卷第8頁），又依登記規則第41條第10款：檢附登記原因發生日期前1年以後核發之當事人印鑑證明時，「當事人得免親自到場」。準此以觀，如果被上訴人真要偷偷過戶系爭7筆土地的話，依登記規則第41條第10款規定，當事人既然可以不用親自到場，那為何被上訴人於105年2月23日當時仍要上訴人親自到場，並以代理人身分辦理（代理人依法須親自到場，由登記機關核符其身分後於登記申請書簽章，偵續卷第289、290頁，本院卷第214頁），不怕上訴人當場發覺有異（上訴人當時理解力正常等節，已如前述），讓他的「歹行」曝光，甚（可能）因地政人員的詢問，而使他的「歹行」無法

順遂得逞？為何他要增加「歹行」不遂障礙因子？

㈣、上訴人所提的證據（或主張），應不足以推翻或削弱上述的認定（推認）：

1、上訴人的警調、偵詢筆錄（警卷第7至12頁，核交卷第33至37頁、第349至341頁），僅是上訴人主張一再的累積重覆，等於上訴人的「主張」在不同時段、地點一再的表現，無法以上訴人的主張來證明她的主張。

2、戴家祥（警卷第13至18頁）、戴淑貞（警卷第19至24頁）、戴淑萍等3人的供述（警卷第25至30頁），從他（她）們的供述內容來看，也都是聽聞自上訴人，等於是上訴人說的話，經過他（她）們3人再次表現出來而已，與上訴人的主張無異，尚難憑他（她）們3人的供述認定上訴人的主張為真實。

3、107年1月18日投訴譯文（本院卷第187至189頁）：至多也僅足證明上訴人向律師表示她的主張而已，不足以證明上訴人的主張為真實。

4、107年2月6日聲明書（原審卷㈠第48頁），這紙書證其實也是上訴人主張的再次翻版，不足以證明上訴人的主張為真實。

5、107年2月11日家族會議紀錄（本院卷第169至189頁）：這紙書證僅足證明，上訴人於該場合，再次表現她的主張，及兩造各說各話而已，不足以證明上訴人的主張為真實。

6、107年3月3日家族會議紀錄（本院卷第165至167頁）：至多僅足證明上訴人於該場合再次表現她的主張而已，不足以證明上訴人的主張為真實。

7、本院卷第157至163頁的相關函示，僅足證明內政部等機關對於登記規則相關條文的闡釋，不足以證明上訴人的主張為真實。

8、證人劉水池（偵續卷第281至282頁）、張雪足（核交卷第107至109頁）的證述，適足以證明上訴人於105年2月23日有親自到花蓮地政所，且她當時精神狀態正常，地政事務所收件

人更有跟她核對是不是本人親送，且因印鑑證明已經請了，上訴人就不用在移轉契約上再簽名，顯不足以證明上訴人的主張為真實。

9、證人江志明的證述（核交卷第235至237頁）：僅足證明105年7月時，被上訴人擬好契約來找他簽約，被上訴人於105年6、7月間契約快到期時，向他表明以後契約部分向他聯絡即可，所以他就沒有再跟上訴人確認。上訴人於105年7月份他與被上訴人所簽的契約快到期時，有向他表示下一次租約的支票可否交給上訴人，上訴人並表示被上訴人沒給她錢。當時他並沒有問土地所有權人（為何人？），可見，證人江志明並不知道105年2月23日系爭7筆土地移轉過戶的事情，所以，證人江志明的證述應不足以證明上訴人的主張為真實。

10、上訴人另主張：她名下多達19筆土地，分散於4個地點，她有區別財產之困難云云（原審卷㈡第27頁反面），但是：

①、系爭7筆土地核定價值就高達5千餘萬元（原審卷㈠第36、42頁）。

②、上訴人也知道系7筆土地的租金，是她養老生活費用（原審卷㈠第48頁），尤其上訴人因行動問題，有請看護（警卷第8至9頁），很需要用錢。

③、上訴人於107年2月9日原審系爭輔助裁定訊問時也表示：「（問：房租是那來？）我前面有一排房子，大概5、6間租給公司，大概租了快20年，我先生還在時就租了，門牌號碼我忘了」（偵續卷第347頁），可見，上訴人是知道系爭7筆土地的位置。

④、可見，上訴人的主張是否可信，尚難認為無疑。

11、上訴人另主張：我有兩子兩女，不可能只贈與被上訴人一人（偵續卷第25頁）。但是：

①、被上訴人自101年起每周1、3、5接送上訴人洗腎或回診乙節，業據上訴人自承在卷（偵續卷第27頁）。

②、戴家祥於107年2月9日原審系爭輔助裁定訊問時也表示：上

訴人由被上訴人照顧，被上訴人每2日送上訴人到慈濟醫院（偵續卷第346頁）。

③、加上，上訴人名下有多達19筆的土地（原審卷㈡第25至30頁）。

④、被上訴人為上訴人的長子。

⑤、這樣看來的話，上訴人是否真的不可能將19筆中的其中7筆贈與給被上訴人，並不是沒有疑義的（至於上訴人於事後縱因種種原因反悔，但不能因此就回溯推翻105年2月23日當時，她沒有贈與的意思）。

己、本院的判斷㈢：

系爭7筆土地的贈與行為既難認為無效，應認被上訴人自105年2月24日起就已成為系爭7筆土地的所有權人（原審卷㈠第25至31頁），所以他將系爭7筆土地出租給他人，取得租金應不構成不當得利（這點上訴人也表示，贈與如果有效，就不構成不當得利，本院卷第224頁）。

庚、綜上，上訴人主張，並不足採。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，理由雖與本院不同，但結論是一樣的。就結果來說，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

辛、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事庭審判長法　官　林信旭（主筆）

法　官　廖曉萍

法　官　顏維助

以上正本係照原本作成。

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（詳附註）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　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　許志豪

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。