

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第878號

01
02
03 原 告 劉玲玉
04 法定代理人 劉懷仁
05 訴訟代理人 陶厚宇律師
06 陳樹村律師
07 被 告 陳淑貞
08 訴訟代理人 沈孟賢律師
09 賴俊睿律師

10 上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國115
11 年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 原告前經本院於民國113年1月31日以112年度監宣字第855號
18 裁定宣告為受監護宣告之人，並選定其子劉懷仁為其監護
19 人，有該裁定、本院民事裁定確定證明書、戶口名簿影本可
20 憑（本院卷一第25至28頁），是本件自應以劉懷仁為原告之
21 法定代理人，合先敘明。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：被告及訴外人陳奕彰、王如山於110年間因覬覦
24 原告所有坐落在臺北市○○區○○段○○段
25 000○00000○00000地號土地（應有部分均為23/10000）及
26 其上同段927建號建物（下合稱系爭房地），明知原告當時
27 已高齡86歲且智力嚴重退化，無獨立為意思表示之能力，竟
28 對原告佯稱都更遙遙無期、應出賣系爭房地以避免高額稅率
29 云云，使原告陷於錯誤，於110年4月16日將系爭房地以每坪
30 新臺幣（下同）54.8萬元、總價1,500萬元之價格出賣予被
31 告（下稱系爭契約），並於110年5月28日將系爭房地所有權

01 移轉登記予被告，使原告受有每坪低於市價10餘萬元之損
02 失。系爭房地產買賣行為因民法第75條規定而無效；縱為
03 有效，原告因被詐欺而為意思表示，乃依同法第92條第1項
04 規定，以起訴狀繕本送達被告撤銷意思表示。爰(一)先位依民
05 法第113條規定，(二)備位擇一依民法第114條準用第113條、
06 第179條、第184條第1項前段、第213條及第767條第1項中段
07 規定為請求等語，並聲明：(一)確認兩造就系爭房地簽立之買
08 賣契約及移轉所有權之法律關係均不存在；(二)被告應將系爭
09 房地於110年5月28日經臺北市松山地政事務所110年中松字
10 第26970號收件，以買賣為登記原因所為之所有權移轉登記
11 (下稱系爭登記)予以塗銷，並回復登記為原告所有。

12 二、被告則以：原告出售系爭房地係為將所得價金交予銀行辦理
13 自益安養信託，以每月領得一定金額作為其退休生活規劃之
14 一部；而被告係經由王如山告知原告欲出售系爭房地，才與
15 原告接洽，在締約及履約過程中，原告之精神意識狀態均相
16 當正常，並無原告所述意思表示無效之情。且原告出售之房
17 屋屋齡已40多年，因維護不善而屋況甚差，原告之母親及胞
18 妹又於短時間內相繼在該屋內死亡，均影響交易價格；而
19 113年5月間同樓層之其他房地，亦係以1,500萬元價格成
20 交，本件兩造間關於系爭房地之買賣，價格並非過低等語，
21 資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

22 三、兩造不爭執之事項（本院卷一第330頁，並依判決論述方式
23 略為文字修正）：

24 (一)兩造於110年4月16日簽署原證5之房地產買賣契約書（即系
25 爭契約），約定原告將系爭房地以1,500萬元價格（即每坪
26 54.8萬元）出賣予被告；原告並於110年5月28日將系爭房地
27 所有權移轉登記予被告。

28 (二)原告於112年10月26日經基督復臨安息日會醫療財團法人臺
29 安醫院（下稱臺安醫院）醫師診斷為「歸類於他處其他疾病
30 所致之失智症，伴有行為障礙」。

31 (三)原告於113年1月31日經本院以112年度監宣字第855號裁定為

01 受監護宣告人，並選定其子劉懷仁為原告之監護人、指定劉
02 懷仁之配偶林園玉為會同開具財產清冊人。

03 四、得心證之理由：

04 原告主張兩造間系爭房地之買賣債權行為及物權行為之意思
05 表示均無效，或因遭詐欺而得撤銷等節，為被告所否認，並
06 以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)原告締結系爭契約及辦理
07 系爭房地所有權移轉登記，是否係於無意識之精神狀態中所
08 為？(二)原告是否係遭被告、陳奕玢及王如山詐欺而成立系爭
09 契約並辦理系爭房地所有權移轉登記？所為意思表示是否業
10 經撤銷？茲分述如下：

11 (一)按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
12 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同，民法第
13 75條定有明文，此規範意旨在兼顧表意人權益及交易安全。
14 是未受監護宣告之成年人非無行為能力人，所為意思表示原
15 則上有效，僅於意思表示在無意識或精神錯亂中所為時方屬
16 無效。所謂無意識，係指全然無識別、判斷之能力；所謂精
17 神錯亂，係指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之
18 程度。未受監護宣告之成年人，於行為時縱不具正常之意思
19 能力，惟如未達上述無意識或精神錯亂之程度，要難謂其意
20 思表示無效。查原告於110年4月16日締結系爭契約、110年5
21 月28日移轉登記系爭房地所有權時，為未受監護宣告之成年
22 人，其所為買賣及移轉所有權之意思表示，原則上本應屬有
23 效，原告主張此揭債權及物權行為之意思表示依民法第75條
24 後段規定為無效，既為被告所否認，自應由原告就該等意思
25 表示係原告在無意識或精神錯亂中所為事實負舉證責任。

26 (二)系爭契約之締結及系爭房地所有權之移轉登記，非在原告無
27 意識或精神錯亂中所為：

28 1.查原告於111年6月16日後至臺安醫院腦脊隨神經外科就診，
29 並於112年10月6日接受臨床失智評分量表、簡易智能狀態等
30 測驗，嗣於112年10月26日經診斷患有「歸類於他處其他疾
31 病所致之失智症，伴有行為障礙」，固有臺安醫院病歷、診

01 斷證明書可稽（本院卷一第59至62頁，限閱卷第9至36
02 頁）；然其就醫時距系爭房地交易時已逾1年，該失智症之
03 診斷證明更為系爭房地移轉登記後逾2年所製作，得否憑此
04 反推其於110年4、5月間之身心狀況，非無疑問。況經本院
05 依原告聲請，囑託臺北榮民總醫院對原告為精神鑑定後，該
06 院覆以依該院司法鑑定專業，無法就114年現場進行精神鑑
07 定情形，以及111、112年之門診就醫紀錄回溯鑑定原告於
08 110年4、5月間之精神狀態，暨為財產處分行為時之認知及
09 表達能力，此有該院114年12月18日北總精字第1149917915
10 號函可參（本院卷一第465頁），可見依現今醫療水準，無
11 從自原告所舉事證及現在之身心狀況反推過去之意思能力，
12 原告主張其係在無意識或精神錯亂中締結系爭契約及移轉登
13 記系爭房地所有權，尚乏所據。

14 2. 證人即原告之牙醫師王明義雖證稱：原告於90年間是很精明
15 的人，但於108、109年左右無法確切說出牙齒疼痛的位置，
16 跟原告的溝通日漸困難等語（本院卷一第390頁），證人即
17 原告之家庭清潔員何佳菱亦證稱：原告自107年左右起，記
18 憶力衰退、言談顛三倒四、喪失操作日常家電能力，並伴隨
19 異常焦慮等語（本院卷一第394至396頁），王明義、訴外人
20 即理髮師李美子復均出具聲明書表明原告之認知能力於109
21 年12月25日後即有不足乙事（本院卷一第139至140頁）；然
22 上開證人或出具聲明書之人除皆非具精神醫學專業者外，亦
23 僅憑其等於特定時、地與原告之片段相處經驗推論其身心狀
24 況，自不足以證明原告於110年4、5月間之精神狀態為何，
25 遑論其意思能力之欠缺嚴重達無意識或精神錯亂程度。

26 3. 甚且，原告曾於110年1月間陪同其母至長期照護中心入住並
27 辦理相關手續，並於110年7月5日至金融機構簽署自益安養
28 信託契約且經對保，又於110年4、6、10月間至戶政機關申
29 辦印鑑變更登記及印鑑證明等情，有臺北市私立怡靜老人長
30 期照顧中心114年3月13日北市怡靜字第114031301號函、台
31 北富邦商業銀行股份有限公司中崙分行113年12月25日北富

01 銀中崙字第1130000013號函暨所附金錢信託契約書與繼承申
02 請文件、臺北○○○○○○○○○○113年12月11日北市松戶
03 資字第1136008067號函暨所附印鑑變更登記與印鑑證明申請
04 書可佐（本院卷一第159至192、199至326、485頁），自難
05 認原告於110年4、5月間陷於無意識或精神錯亂中甚明。

06 4.準此，原告所提證據均不足以證明原告係在無意識或精神錯
07 亂中買賣及移轉系爭房地所有權，則原告依民法第75條後段
08 規定，主張系爭房地之買賣債權行為及物權行為意思表示均
09 無效云云，無可憑採。是以，原告依民法第113條規定所為
10 請求，要無理由。

11 (三)原告主張其係遭被告、陳奕玢及王如山詐欺而為意思表示，
12 及被告所為該當侵權行為等節，無非係以附表所示證據為憑
13 （本院卷二第9頁）；惟查：

14 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
15 表示；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為
16 之，民法第92條第1項本文、第93條本文分別定有明文。本
17 件原告主張其以起訴狀繕本送達被告為撤銷之意思表示（本
18 院卷二第9頁）。查依原告主張之原因事實，至遲應於112年
19 7月5日其配偶林園玉至台北富邦商業銀行中崙分行質問陳奕
20 玢並查詢周邊房地實價登錄情形時，即可發現遭詐欺之情事
21 （本院卷一第146頁），然原告卻遲至113年6月5日方提起本
22 件訴訟，而起訴狀繕本係於113年9月18日送達被告，此有起
23 訴狀上收文戳、本院送達證書可考（本院卷一第11、93
24 頁），則其撤銷權應已逾除斥期間而無從行使，故原告執民
25 法第92條第1項規定，主張撤銷其意思表示後，依民法第114
26 條準用第113條、第179條、第767條第1項中段等規定，請求
27 塗銷系爭登記云云，為無理由。

28 2.至附表編號1僅為失智症疾病之一般性說明，而附表編號2至
29 4均不足以證明原告於出賣系爭房地時意思能力有所欠缺；
30 又附表編號5至7僅顯示原告與王如山熟識已久、被告係透過
31 陳奕玢得知原告欲出售房屋之消息等情，縱被告係透過陳奕

01 趁交易或兩造洽談系爭房地，亦不足以推認被告、王如山及
02 陳奕趁有不實言論詐欺原告乙事；另不動產交易之價值本即
03 受所在地段、現場屋況、當事人主觀意願等因素影響，非可
04 逕以交易價額低於周遭不動產實價登錄結果，推認該交易有
05 詐欺之情事，故原告以附表編號8之內政部不動產交易實價
06 查詢結果，主張原告以過低之價額出售系爭房地，係遭詐
07 欺，而認被告該當侵權行為，而依民法第184條規定請求塗
08 銷系爭登記云云，亦屬無理。

09 (四)原告雖聲請再次囑託醫療機關對原告進行精神鑑定(本院卷
10 二第10頁)；但本件臺北榮民總醫院前引回函已敘明無法以
11 鑑定方式回溯原告於110年4、5月間之精神狀態；且於囑託
12 該院鑑定前，本院已參酌原告意見，先後囑託臺北醫學大學
13 附設醫院、國立臺灣大學醫學院附設醫院為精神鑑定，然該
14 2醫院皆以無法負荷本件鑑定為由拒絕鑑定，此有該等醫院
15 函文可查(本院卷一第421、441頁)，則本件應無再囑託第
16 4間醫院為鑑定之必要。故原告此揭聲請，應予駁回。

17 五、綜上所述，原告(一)請求確認兩造就系爭房地簽立之買賣契約
18 及移轉所有權之法律關係均不存在，及(二)依民法第113條、
19 第114條準用第113條、第179條、第184條第1項前段、第213
20 條及第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭登記，將系
21 爭房地回復登記為原告所有，均無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
23 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
26 民事第三庭 法官 陳冠中

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日
31 書記官 劉則顯

01
02

附表：

編號	證據方法	索引
1	失智症疾病發展說明	本院卷一第49至58頁
2	基督教復臨安息日會醫療財團法人臺安醫院病歷	本院卷一第59至62頁，限閱卷第9至36頁
3	李美子、王明義之聲明書	本院卷一第139至140頁
4	證人王明義、何佳凌	本院卷一第388至397頁
5	被告於本院113年度自字第50號刑事案件之陳述（原證9）	本院卷一第349頁
6	陳奕炆之辯護人於上開刑事案件之陳述、書狀（原證11、12）	本院卷一第359、365至370頁
7	原告與王如山的對話紀錄（原證10）	本院卷一第355頁
8	不動產交易實價查詢服務網截圖（原證6、8）	本院卷一第141頁