

怎可貪便宜與失智媽買賣房屋？

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

幾天前有新聞報導：一位年已七十九歲的李姓老婦人，在新北市的三重區擁有二幢房屋，其中一幢由她自己與大女兒同住，另一幢則在四年前交由兒子居住。由於老婦人年邁且無收入，日常生活費用與醫藥費用都需花費，同住的大女兒因此主張老母親該將目前由兒子居住的房屋出售，所得支付家用。由於該屋開價高達千萬，又有她兒子在內居住，以致乏人問津，只好減價求售。後來一位廖姓婦人看中該屋，但殺價至七百萬元，惟同意由買方自行設法趕走在內居住的老婦人兒子，條件講好後雙方便以七百萬元成交。

廖姓婦人在完成房屋買賣移轉登記手續後，便以房屋所有權人身份要求老婦人兒子自該屋遷出，但被拒絕。最後只好向法院提起「交還房屋」的民事訴訟要他遷讓。老婦人的兒子原是得到前所有權人同意住進該屋，現在老婦人將屋出售後已非所有權人，原先供給兒子居住原因已不存在，他的居住就成為無權占有。新所有權人依《民法》第七百六十七條的規定，對於無權占有者得基於所有權請求占用者返還房屋！廖姓婦人膽敢用低價買下有賣方家屬居住，對遷讓饒有紛爭的房屋，原因可能就在於此。

新業主廖姓婦人本以為這穩居勝算的遷讓房屋官司，想不到竟踢到鐵板，提起的「訴」受到法院敗訴的判決。原來在訴訟進行中，老婦人兒子李男提出抗辯稱：母親賣屋的事他毫無所知，原告廖姓婦人也未找他談起買屋或來看過屋。他母親患有「失智症」，無法辨別是非對錯，賣屋的事純係與母親同住的姊姊從中哄導，並非母親的真意。法院聽了李男的抗辯後，為探求真相，便傳賣方的李姓老婦人同她的女兒到庭訊問，

李姓老婦人對法官的訊問先是說沒有賣房屋，之後又說自己名下沒有房子，言詞先後不一；她的女兒則稱，是為了應付母親的醫療費用與買保險，才將該屋出售。至於售價便宜是因為她弟弟占住，不願遷出，導致其他買方縮手，一直無法成交。後來遇到廖婦，願意自負趕走現住人的責任，才將房屋以低於市價的價格出售給她。法官向醫治老婦人的醫院調查她的症況，得到的結論是李婦在民國一〇一年即被診斷出患有腦部疾病「阿茲海默」症，二年後更加重為「中度失智症」，在被確定為中度失智症以前二個月賣屋，智力已嚴重喪失！因此認定李婦不論是在商談房屋買賣以及房屋移轉登記時，已經屬於「無意思能力之人」。法院因而認定，廖婦與李婦所有的房屋買賣與所有權的移轉登記的行為都是「無效」，不能以無效的行為要李男遷出。

這位已經七十多歲的李老太太，怎麼會被法官認定與未滿七歲的人同屬「無行為能力」人？

原來在《民法》上以買賣契約原因發生財產權的變動，需要動用到「法律行為」，才會產生法律上效果。與他人簽訂房屋買賣契約或者使房屋的所有權移轉，

都是使權利發生變動的行為，必須也有健全的「法律行為」，才會使權利的變動發生效力。

「法律行為」的意義，在民法上並沒有立法的解釋，依《民法》學者們的見解：「法律行為」必須以意思表示為要素，基於意思使發生一定的私法上的效果。

「法律行為」的成立：內容要含有「當事人」、「標的」與「意思表示」，三者缺一不可；《民法》第七十五條規定：「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。」審理的法官認定李姓老婦人在出售房屋後二個月被醫院診斷出患有中度失智症，則其出售時的精神狀態，已達到無意識程度，所為的法律行為，與未滿七歲的未成年人的行為能力相同，依上述法條後段規定，即屬當然「無效」。這則新聞關於無效的敘述，固屬中肯，只是買方購買的房屋已經辦妥所有權移轉登記，依《民法》第七百五十九條之一第一項的規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」在沒有依法塗銷所有之登記以前，就跳過塗銷的程序直接認為「無效」，與司法實務上的見解，尚有差距。買方取得的是基礎不穩的不動產所有權移轉登記，若經訴訟程序，很容易被法院判決塗銷登記。讓買方頭痛的是，已付給賣方價金該如何要回？原先付給賣方的錢是根據買賣契約給付價金，一旦契約被認為「無效」而不存在，此時賣主依《民法》第一百七十九條後段不當得利的規定，有義務要將收到的價金交還給買方。賣方如果賴著不還，買方可向法院起訴才有機會將錢收回。問題是收錢的是「失智媽」，在新聞報導的這件訴訟中已經被認定是「無行為能力人」，如果再對無行為能力「失智媽」直接起訴，若被法院作同樣的認定為「無行為能力人」，不能作為訴訟當事人，豈非白忙一場？

從「失智媽」的情況看來，已經夠資格成為《民法》第十四條所稱的受「監護宣告」的人，失智的人一旦被法院為「監護宣告」以後，法院依法要為被「監護宣告」的人選置監護人。監護人在監護權限內為受「監護宣告」人的法定代理人，在訴訟上有維護當事人權益的權限。想對「失智媽」提起訴訟，只有等待她有監護人的時候，才可以起訴要求返還價金。同時，「失智媽」的監護人也可以為「失智媽」提起塗銷已移轉給買方的所有權登記，將所有權登記回復到「失智媽」名下，雙方就此扯平，恢復買賣房屋前的狀態。

（本文登載日期為104年12月28日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）