

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第26號

上訴人 利長軒建設有限公司

法定代理人 郭淑珍

訴訟代理人 陳澤嘉律師

賴巧淳律師

被上訴人 溫重傑

訴訟代理人 尤挹華律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國112年1月6日臺灣嘉義地方法院111年度重訴字第83號第一審判決提起上訴，本院於113年8月21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

一、上訴人主張：兩造於民國107年9月4日簽訂不動產房屋買賣契約書（下稱系爭契約），由被上訴人向伊買受如附表一編號5所示嘉義縣○○鄉○○段（下略或稱同段）00000地號土地（下稱系爭土地）及同段0000建號建物（門牌號碼嘉義縣○○市○○路00巷00號，下稱系爭建物）【合稱系爭房地】，約定價金新臺幣（下同）1,160萬元，按付款進度表階段性給付買賣價金，被上訴人僅於簽約當日匯款給付200萬元頭期款予伊，尚餘960萬元未付。伊基於兩造家族情誼，先於107年9月12日及同年10月25日將系爭土地、建物所有權分別由借名登記人即訴外人張文欽及伊名下移轉登記予被上訴人，被上訴人已向嘉義縣朴子市農會（下稱朴子農會）申請貸款，於108年1月18日就系爭房地共同設定擔保債權總金額840萬元之最高限額抵押權，卻未將貸得款項依約

01 給付尾款，爰依系爭契約、民法第345條、第367條規定，請
02 求被上訴人給付960萬元本息，並願供擔保請准宣告假執行
03 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上
04 訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴
05 人960萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率百分之五計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被上訴人則以：系爭土地係分割自同段000地號土地。000地
09 號土地原係訴外人黃世融、徐明勳出資各2分之1購買，並登
10 記於徐明勳名下；嗣由張文欽以貸款方式購買徐明勳之2分
11 之1權利，該土地並於91年間移轉登記於張文欽名下，且由
12 其負擔貸款利息，該土地已為張文欽與黃世融所有，權利各
13 2分之1。張文欽再於95年間向訴外人黃建舜、黃文君、黃建
14 復3兄妹（下稱黃建舜3人）借款，而由黃建舜、黃建復名義
15 匯款予張文欽清償上開貸款。上訴人於104年5月22日才設立
16 登記，其與張文欽並無可能就000地號土地成立借名登記關
17 係。上訴人為建商，係本於合建契約，於000地號土地分割
18 出之000-0至000-00地號土地，及訴外人黃惠怡名下之同段0
19 00-0地號土地，興建如附表一所示建物（下稱系爭建案），
20 且依合建關係分配利潤，約定由上訴人、黃世融、張文欽分
21 別分配5間、3間、2間房屋，經張文欽指定將附表一編號6之
22 房地過戶予黃建舜3人以清償張文欽上開借款，另指定將附
23 表一編號5之系爭房地過戶予伊。上訴人為履行合建契約並
24 節省稅賦，於兩造間製作虛偽之系爭契約。伊就系爭契約之
25 簽署，從未出面接洽及磋商。且伊付給上訴人之200萬元，
26 於3日後即於107年9月7日已退還給伊。系爭契約為通謀虛偽
27 意思表示而隱藏張文欽與上訴人間履行合建契約之指示給付
28 關係，並已依該指示給付關係而將系爭房地所有權移轉登記
29 予伊。兩造間並無買賣關係存在，上訴人自無從請求伊給付
30 買賣價金等語資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受
31 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)上訴人公司之法定代理人郭淑珍之夫即訴外人黃石吟，與黃
03 世融、訴外人黃志賢、黃志顯、黃秋綠（張文欽之妻）為兄
04 弟姊妹關係。被上訴人為張文欽之女婿。訴外人張于珊為被
05 上訴人之妻。

06 (二)原證1之107年9月4日不動產房屋買賣契約書（原審卷第13至
07 17頁，即系爭契約），內容記載上訴人（即賣方）將坐落系
08 爭土地暨其上嘉義縣朴子市公所（104）嘉朴建字第00220號
09 建造執照之建物（即系爭建物）出賣予被上訴人（即買
10 方），價金為1,160萬元，按付款進度表付款，並蓋有兩造
11 印章，其中買方簽章欄所蓋印章為被上訴人所有，並交付張
12 文欽授權其簽訂系爭契約（上訴人主張兩造有買賣合意，被
13 上訴人則主張系爭契約隱藏上訴人與張文欽間合建關係分配
14 利益之履行協議）。

15 (三)被上訴人於107年9月4日匯款200萬元予上訴人（被上證1，
16 本院卷一第153頁），該款項係同日提領自嘉瑪斯企業社張
17 于珊帳戶（下稱張于珊帳戶；被上證2，同卷第165頁；第23
18 7頁）。

19 (四)000地號土地原為朴子市公所所有，於87年間由徐明勳以買
20 賣為原因登記為所有人，於91年間以買賣為原因登記為張文
21 欽所有，並於104年間分割出系爭土地；系爭土地於107年9
22 月12日以買賣為原因由張文欽名下移轉登記為被上訴人所
23 有；系爭建物係由上訴人原始起造而登記為所有人，於107
24 年10月25日以買賣為原因移轉登記為被上訴人所有。被上訴
25 人於108年1月18日以系爭房地設定擔保債權總金額840萬元
26 之最高限額抵押權予朴子農會（原審卷第21、27至29、43至
27 55頁、原法院107年度重訴字第96號【下稱另案一審】卷第1
28 35、137、372、432至444頁）。

29 (五)張文欽與上訴人於105年10月25日就000-0至000-00地號（均
30 分割自000地號，包含系爭土地）等10筆土地簽立合建契約
31 書，約定由張文欽提供其所有上開10筆土地，由上訴人做整

01 體規劃設計，共同合作興建（另案一審卷第25至27頁、第24
02 8至267頁），兩造均不爭執上開合建契約係為貸款而簽訂
03 （惟被上訴人主張上訴人與張文欽間仍有合建關係存在；上
04 訴人則否認）。同段000-0地號土地所有權人原登記為黃惠
05 怡，並提供給上訴人與登記張文欽名下之同段000-00地號土
06 地合併興建。上訴人、黃惠怡於106年間以000-0至000-00、
07 000-0地號土地，及張文欽與上訴人間105年10月25日合建契
08 約書，暨黃惠怡與上訴人間104年9月30日合建契約書（兩造
09 均不爭執係為貸款而簽訂），向朴子農會申請貸款後，由上
10 訴人於前揭11筆土地上興建如附表一所示10間房屋（另案一
11 審卷一第25至27頁合建契約書、第29頁房地產表、第452至455
12 頁合建契約書、卷二第158頁朴子農會108年10月14日函、本
13 院109年度上易字第78號【下稱另案二審】卷第187、213頁
14 頁朴子農會109年5月12日、109年6月5日函、第393、411頁
15 授信約定書、本院卷二第47至80頁建物查詢資料及異動索引
16 資料）。

17 (六)黃世融、黃惠怡前訴請上訴人及張文欽履行契約等事件，經
18 另案一審判決（原審卷第85至101頁）上訴人應給付黃惠怡1
19 47萬5,000元及法定遲延利息，其餘之訴駁回（黃世融敗訴
20 部分未上訴）；上訴人提起上訴，黃惠怡則提起附帶上訴，
21 經另案二審判決（同卷第103至112頁）廢棄原判決關於命上
22 訴人給付本息部分及該部分假執行暨訴訟費用之裁判，上開
23 廢棄部分，黃惠怡在第一審之訴及假執行之聲請均駁回，並
24 駁回黃惠怡之附帶上訴；黃惠怡提起上訴，經最高法院110
25 年度台上字第1458號裁定（本院卷一第79至118頁）駁回其
26 上訴而確定。

27 (七)徐明勳於87年間以000地號土地為擔保向臺灣土地銀行（下
28 稱土地銀行）貸款，嗣由張文欽向京城商業銀行（下稱京城
29 銀行）貸款並於92年10月24日放款990萬元，張文欽於同日
30 匯款996萬113元至徐明勳帳戶，再由徐明勳向土地銀行清償
31 其全部貸款。張文欽向京城銀行之上開貸款，則經張文欽以

01 其於該行帳號0000000000000000號帳戶繳息如附表二所示共
02 計89萬4,741元，之後由黃建舜、黃建復名義分別於95年4月
03 17日匯款493萬1,500元、500萬元共993萬1,500元予張文欽
04 （下稱系爭95年匯款），而由張文欽向京城銀行清償其全部
05 貸款（另案一審卷一第227頁、卷二第156頁、卷一第209至2
06 21、231、173頁、本院卷一第227至233頁）。

07 (八)張文欽於107年9月17日將000-0地號土地（即附表一編號6土
08 地）以買賣為原因移轉所有權登記予黃建舜3人，持分各3分
09 之1；上訴人於同年10月25日將上開土地上同段0000建號即
10 門牌號碼嘉義縣○○市○○路00巷00號建物（即附表一編號
11 6建物）以買賣為原因移轉所有權登記予黃建舜3人，持分各
12 3分之1（原審卷第63至73頁、另案一審卷一第333頁、原法
13 院107年度易字第869號刑事案件【下稱張文欽刑案】卷一第
14 95至99頁）。

15 四、本院之判斷：

16 (一)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
17 效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏
18 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87
19 條第1、2項定有明文。又民法第87條第1項所定之通謀虛偽
20 意思表示，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之
21 意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當
22 之，故規定此項意思表示為無效。此與同條第2項所定「虛
23 偽意思表示隱藏他項法律行為」之隱藏行為，當事人雙方仍
24 須受該隱藏行為拘束之情形有間。前者為無效之行為，後者
25 所隱藏之他項法律行為仍屬有效，兩者在法律上之效果截然
26 不同（最高法院111年度台上字第1617號判決要旨參照）。
27 上訴人主張兩造間有買賣系爭房地之合意，而簽訂系爭契約
28 及為系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人迄今尚
29 未給付買賣價金尾款960萬元，應依系爭契約之買賣關係給
30 付上訴人；被上訴人則否認兩造間有買賣關係存在，並主張
31 其授權張文欽與上訴人所簽訂之系爭契約為通謀虛偽意思表

01 示而隱藏上訴人與張文欽間履行合建契約之指示給付關係，
02 被上訴人為張文欽所指定受領合建利益之人，因而受有系爭
03 房地所有權移轉登記。是本件應審酌兩造間所簽訂之系爭契
04 約，是否有買賣系爭房地之合意；或為通謀虛偽意思表示而
05 隱藏上訴人與張文欽間履行合建關係之利潤分配之他項法律
06 行為。

07 (二)經查：

08 1.上訴人公司之法定代理人為郭淑珍，惟實際負責人為其夫黃
09 石吟乙情，為上訴人所自認（本院卷一第176頁），並經證
10 人黃石吟證述在卷（本院卷二第191頁），被上訴人亦未為
11 爭執，可以認定。依兩造不爭執事項(二)至(四)所示可知，兩造
12 於107年9月4日簽訂系爭契約（被上訴人部分係授權張文欽
13 代為簽約），內容記載上訴人將系爭房地出賣予被上訴人，
14 價金為1,160萬元；被上訴人並於同日自其妻張于珊帳戶提
15 款後匯款200萬元予上訴人；之後系爭土地於同年9月12日自
16 張文欽名下、系爭建物於同年10月25日自上訴人名下，均以
17 買賣為原因，分別移轉登記為被上訴人所有；被上訴人於10
18 8年1月18日以系爭房地設定擔保債權總金額840萬元之最高
19 限額抵押權予嘉義縣朴子市農會等事實。觀之系爭契約之付
20 款進度表（原審卷第17頁），分為五階段，下方有記載手寫
21 文字「已付第一階段與第二階段款項計貳佰萬元正」，且兩
22 造均不爭執被上訴人就系爭契約除上開匯款200萬元外，並
23 未再支付其他款項。

24 2.關於被上訴人主張伊於107年9月4日匯款200萬元予上訴人
25 後，上訴人於同年月7日即將該款項退還予伊乙節：

26 (1)據證人即上訴人公司負責系爭建案之員工黃町文於另案一審
27 證述：107年間上訴人公司蓋房屋時，我擔任經理，這塊地
28 從頭到尾都是我在處理建案等相關事情，這個建案是黃石吟
29 請我擔任經理。這塊土地一開始是黃石吟叫我處理，所有權
30 人是張文欽，小部分是黃惠怡的，到底實際上這塊土地是誰
31 的，我不是很清楚。實際上賣出去的是000-0到000-0、000-

01 00。張文欽分000-0那間，000-0分給他們兄弟黃志賢的兒子
02 和女兒（即黃建舜3人）等語（另案一審卷二第10至13
03 頁）；及於原審證述：工地是我在負責看顧，如果有人來看
04 房子，我會經手。00號房屋登記給被上訴人名下，這間房子
05 坐落在000-0地號土地，是分配給張文欽的，當時老闆（即
06 黃石吟）說00號的房子跟旁邊的房子要給兄弟姊妹，00號那
07 間是要給張文欽，00號旁邊那間是要給黃志賢（即黃建舜3
08 人父親），為何要給他，這個我不知道。當時會計說用公司
09 的名義蓋房子，稅金比較省，才申請一個建設公司，所以才
10 是用買賣的，實際上是要給他們的。被上訴人沒有參與簽訂
11 系爭契約及磋商買賣條款，我沒有看過他的人。付款進度表
12 記載已付200萬元，被上訴人有匯款到公司，公司收到款後
13 才寫這個。200萬元後來還給張文欽他們，至於為何要還，
14 我不清楚。當時土地登記名義人是張文欽，但實際上是誰
15 的，我不知道。我在另案一審作證說是兄弟姊妹的，但是實
16 際上他們的家族是如何，我也不知道。這200萬元我有經手
17 過錢。我不記得這200萬元是拿現金還是匯款給張文欽，是
18 一次給。那個時候，有收到錢，才做這個買賣契約書，節稅
19 的部分我也不清楚。一開始老闆就有說那個房子要給張文欽
20 的。公司建案做移轉登記前，都是先匯款，公司有收到錢才
21 有寫買賣契約書等語（原審卷第170至174頁）。

22 (2)證人張文欽亦於本院證述：本來這房子就要分配給我的，我
23 有向我女婿（即被上訴人）借錢，所以才將房子過戶給他。
24 我跟上訴人公司說直接過戶給我女婿，不要登記到我的名
25 字，我再過戶給我女婿，這樣又多了一道手續。房子要登記
26 到被上訴人名下，是我跟黃町文說的，黃石吟也知道。被上
27 訴人沒有見過上訴人公司的人，他把契約書的印鑑交給我，
28 我再交給黃町文，黃町文拿給代書去辦理。（付款進度表下
29 面記載2百萬元正，你有無經手？）黃石吟委託黃町文，黃
30 石吟跟代書跟我商量我們用買賣來過戶稅金比較省，稅金也
31 是我自己出的，他說你要報稅的話要有匯款紀錄，他跟我說

01 要我叫被上訴人匯款200萬元到上訴人公司，我叫我女婿匯
02 款200萬元給上訴人，我說你匯進來、我會將200萬元再還給
03 你，我女婿就匯款200萬元，隔天錢進來了，因為我們有匯
04 錢的紀錄可以去過戶，黃町文就拿現金200萬元到我家交給
05 我，用一個袋子拿來，裡面有兩大捆，剛從銀行領出來的，
06 一捆一百萬元。我剛好要去臺中醫院門診，我跟我女兒張于
07 珊說我明天要去臺中，順便拿給你，我到的時候我女兒說現
08 在沒有用到這些錢，要存銀行，我就載我女兒將錢存入銀行
09 等語（本院卷一第183、191至193頁）。

10 (3)張于珊帳戶於107年9月4日匯款上開200萬元後，該帳戶於同
11 年月7日再以現金存入200萬元，有該帳戶存摺在卷可查（本
12 院卷一第165至166頁），核與證人黃町文、張文欽上開證述
13 上訴人公司於被上訴人匯款200萬元後有退還該筆款項等語
14 相符，上訴人於原審亦陳稱：200萬元確實有還回去等語
15 （原審卷第202頁）而自認該事實。上訴人雖於本院撤銷自
16 認，主張黃町文所述不實，上訴人沒有退還200萬元等語
17 （本院卷一第140至141頁），並由證人即黃石吟、郭淑珍之
18 女黃雅如到庭證述：我從106年到109年底在上訴人公司做記
19 帳工作，（黃町文證述買賣價金中200萬元後來有還給張文
20 欽他們，有無這件事情？）200萬元我確定是沒有還款的，
21 因為他們有匯款200萬元進入公司帳戶，所以我與黃町文、
22 張文欽才訂立這件買賣合約。（為何被上訴人只繳了200萬
23 元頭期款，公司就把房地移轉給被上訴人？）事實上土地在
24 張文欽名下，那年我們房子也蓋的差不多了，我們開始賣的
25 時候張文欽有被告、有欠錢，他擔心買了這個房子到時無法
26 過戶，所以他告訴公司負責人說已經匯入200萬元定金是否
27 可以幫忙先過戶給他女婿，他女婿去貸款後會再將買賣尾款
28 匯入公司。我知道他女婿有去貸款但是沒有匯錢入公司。
29 （對張文欽作證稱代書跟我說要先匯錢才能做買賣，買賣是
30 為了減輕稅金，匯款200萬元後有再將200萬元還給張文欽，
31 有何意見？）我不知道他指的稅金是什麼稅金，該付的稅金

01 都分的蠻清楚的，如果是買家要付的稅金沒有什麼可減免
02 的。如果是張文欽要贈與系爭房子給他女婿的話，稅金上都
03 是一樣，只是會多個贈與稅。黃町文在公司處理相關建案事
04 情時，要向我或我父親報告。我父親會跟我說，他不告訴
05 我，我不會知道，也無法做紀錄。被上訴人是向上訴人公司
06 購買系爭房地，我沒有跟被上訴人接洽，是黃町文與張文欽
07 接洽的。當初合約都是黃町文擬定，我父親是第一次賣房
08 子，如果有賣房屋他都會寫合約傳照片給我們看，在有賣的
09 情況下定金一定會匯進來公司，查明後才會買賣。（上訴人
10 公司只有收到被上訴人匯款200萬元就將房屋過戶給被上訴
11 人，也沒有做任何書面約定，這跟一般交易常情並不相符，
12 有何意見？）確實跟一般交易常情不符，但是當時張文欽的
13 案子有可能土地會被徵收，我們用這塊土地蓋房子他也會
14 怕，所以當時他跟我們說他怕他女婿的房子過戶不了，我們
15 也相信他到時候會貸款還給公司。我沒有領出任何200萬元
16 讓黃町文可以還等語（本院卷一第330至339頁）。

17 (4)惟證人黃雅如為上訴人公司之法定代理人郭淑珍、實際負責
18 人黃石吟之女，衡情其證詞有偏袒上訴人之高度可能性；而
19 證人黃町文僅為上訴人公司員工，並無虛偽證述之動機；且
20 證人黃雅如亦自承系爭房地僅收受200萬元即辦理過戶，復
21 無其他書面約定，確實與一般交易常情不符。再依證人黃雅
22 如於本院證稱：這塊土地（即000地號土地）在我們家族裡
23 面我們都覺得是父親跟以前公司購買的，並非張文欽的，後
24 來付錢將土地買下來是我的堂弟妹黃建舜3人，是用他們父
25 母的保險金去購買，付款給銀行。我當時在就學，是我阿嬪
26 黃蔡粟告訴我們。當初這塊土地要標時是我父親跟公司要一
27 起去標的，後來變成我姨丈徐明勳去標，然後又轉給張文
28 欽，阿嬪說張文欽付不了錢，不如拿堂弟妹父母保險金來把
29 這土地的貸款付清，幫他們將土地買下來，堂弟妹當時年紀
30 小，也沒有立刻將土地過戶給他們。我說的公司是父親以前
31 經營的公司，並非上訴人公司，名字我不知道。這些都是聽

01 家族長輩說的。不清楚父親、張文欽實際上就該土地有無出
02 資，也不知道黃世融有無出資，只知道黃世融沒有分配合建
03 後的房地。我有取得合建後10間房地的其中1間，我自己有
04 出頭期款200萬元或180萬元，我不太確定，還有貸款7、800
05 多萬元，我不太確定。我購買房地總價金980萬元，確實金
06 額我不記得，因為這件事情鬧得有點複雜，我過戶一年內就
07 賣掉。我姊姊也有買其中一間房地，因為這件事情我姊姊房
08 地賣掉了。我不記得我們是何人先賣，都是在那一、兩年內
09 賣掉等語（本院卷一第332、335至338頁）。可見黃雅如對
10 於系爭建案之基地即000地號土地之實際出資情形並不清
11 楚，其有關該土地出資情形之證述均為傳聞而來，並無證明
12 力；又其姊妹2人取得系爭建案中2間房屋並於短期間內出售
13 獲利，其雖稱係自己出資買受，但對於確切之買賣價金、頭
14 期款、貸款等均不清楚，實有可疑。綜上堪認，證人黃雅如
15 之證述疑點重重，其所證述上訴人公司於被上訴人匯款200
16 萬元後並未退還該筆款項乙節，顯與事實不符，不足採信。
17 則上訴人對於此部分前已自認之事實撤銷自認，但未能證明
18 自認與事實不符或經他造同意，依民事訴訟法第279條第3項
19 規定，不生撤銷自認之效力。是被上訴人於107年9月4日匯
20 款200萬元予上訴人後，上訴人有經由黃町文將該款項退還
21 予張文欽，張文欽再於同年月7日交付其女張于珊存回帳
22 戶，而將該款項交還被上訴人之事實，可以認定。

23 3.上訴人雖主張兩造簽訂系爭契約係有買賣之真意，但上訴人
24 卻將被上訴人唯一給付之第一、二階段款項共200萬元退還
25 被上訴人，且在被上訴人未支付付款進度表之其他階段款項
26 之情況下，即辦理完成系爭房地過戶予被上訴人之手續，亦
27 未就系爭房地之買賣價金設定抵押權作為擔保；且系爭土
28 地、建物係分別於107年10月9月、10月完成過戶，上訴人主
29 張被上訴人遲未支付買賣價金尾款960萬元，卻直至111年9
30 月13日始提起本件訴訟（見原審卷第7頁起訴狀之收文
31 章），請求被上訴人給付上開尾款，上開各情顯與一般不動

01 產交易之常情有違，然上訴人卻僅以係因家族情誼而先辦理
02 過戶及黃石吟曾多次向張文欽夫婦催討上開尾款作為說明，
03 惟證人張文欽於本院作證時已否認其夫婦2人有遭催討上開
04 尾款之事實（本院卷二第201至202頁），上訴人就此亦未為
05 其他舉證，且被上訴人與上訴人公司間並無任何家族情誼，
06 其與上訴人公司法定代理人郭淑珍及實際負責人黃石吟亦無
07 親屬關係，再者，上訴人既主張系爭契約之買受人為被上訴
08 人，何以其在起訴前催討買賣價金之對象竟為張文欽夫婦，
09 顯非合理，上訴人上開所述難認屬實。綜合上述，本院認被
10 上訴人主張兩造所簽訂之系爭契約並無買賣之真意而為通謀
11 虛偽之意思表示，應為可採。兩造間既無買賣之真意，自不
12 成立買賣關係。

13 4.系爭契約既為通謀虛偽之意思表示，兩造間因無買賣之真意
14 而不成立買賣關係，自應進一步審究系爭契約有無隱藏被上
15 訴人所主張之民法第87條第2項規定之他項法律行為，即上
16 訴人與張文欽間履行合建契約利潤分配之指示給付關係（被
17 上訴人為張文欽指定受領合建利益之人，因而受有系爭房地
18 所有權移轉登記）：

19 (1)依兩造不爭執事項(四)、(五)、(七)、(八)所示可知，000地號土地
20 原為朴子市公所所有，於87年間由徐明勳以買賣為原因登記
21 為所有人，及以該土地為擔保向土地銀行貸款；該土地嗣於
22 91年間以買賣為原因移轉登記為張文欽所有，並經張文欽向
23 京城銀行貸款，於92年10月24日放款990萬元，張文欽於同
24 日匯款996萬113元至徐明勳帳戶，再由徐明勳向土地銀行清
25 償其全部貸款；張文欽上開京城銀行貸款有以其帳戶繳息如
26 附表二所示共計89萬4,741元，之後由黃建舜、黃建復名義
27 之系爭95年匯款共993萬1,500元予張文欽，清償張文欽於京
28 城銀行全部貸款；000地號土地嗣分割出000-0至000-00地號
29 等10筆土地，張文欽與上訴人於105年10月25日為辦理貸款
30 而就此10筆土地簽立合建契約書（上訴人否認與張文欽間有
31 合建關係）；黃惠怡則提供其名下同段000-0地號土地給上

01 訴人，與張文欽名下之000-00地號土地合併興建，且為辦理
02 貸款而與上訴人簽訂104年9月30日合建契約書；嗣經上訴
03 人、黃惠怡於106年間以000-0至000-00、000-0地號土地及
04 上開2份合建契約書向朴子農會申請貸款後，由上訴人於前
05 揭11筆土地上興建如附表一所示10間房屋；其中附表一編號
06 6房地部分，分別經張文欽於107年9月17日將土地、上訴人
07 於同年10月25日將房屋，均以買賣為原因，移轉所有權登記
08 予黃建舜3人，持分各3分之1等事實。另附表一編號5即系爭
09 房地部分，係分別經張文欽於107年9月12日將土地、上訴人
10 於同年10月25日將房屋，均以買賣為原因，移轉所有權登記
11 予被上訴人，亦如前述。

12 (2)被上訴人主張張文欽就000地號土地，係以貸款方式購買原
13 所有人徐明勳之2分之1權利，因而登記為土地所有人，並負
14 擔貸款利息；張文欽再於95年間向黃建舜3人借款（款項來
15 源為其等父親之保險金，經由其等監護人即祖母黃蔡粟同意
16 後借用），並由黃建舜、黃建復名義之系爭95年匯款予張文
17 欽清償上開貸款；之後上訴人與張文欽間就000地號土地分
18 割出之000-0至000-00地號土地成立合建契約，由上訴人興
19 建系爭建案，並依合建關係分配利潤，約定張文欽分配2間
20 房屋，且經張文欽指定將附表一編號6房地過戶予黃建舜3人
21 以清償張文欽上開借款，另指定將附表一編號5之系爭房地
22 過戶予被上訴人等情，業據證人張文欽、黃秋綠於本院分別
23 證述在卷（本院卷一第179至195頁、卷二第202至211頁）。

24 (3)查黃建舜、黃文君、黃建復3兄妹分別為00年0月0日、00年0
25 月00日、00年0月00日生，於89年12月24日因父母死亡，由
26 祖父母黃水連、黃蔡粟監護，有戶籍資料在卷可佐（本院卷
27 二第31至43頁），故於系爭95年匯款時，黃建舜3人分別為1
28 2歲、10歲、8歲之未成年人，並由祖父母黃水連、黃蔡粟監
29 護中。被上訴人主張黃建舜、黃建復名義之系爭95年匯款予
30 張文欽，係來自黃建舜3人父親之保險理賠金，並經其等監
31 護人即祖母黃蔡粟同意後支出乙情，上訴人對此亦不爭執

01 (本院卷一第270、343頁、卷二第99至100頁)，足認上開
02 匯款確為黃建舜3人共有，並經由其等當時之監護人即祖母
03 黃蔡粟同意後支付。上訴人雖主張黃建舜3人因系爭95年匯
04 款予張文欽清償其貸款後，已取得000地號土地權利，之後
05 並就系爭建案與上訴人成立合建關係乙節。惟查：

06 ①據其中最年長之證人黃建舜於本院到庭證述：不知道系爭95
07 年匯款予張文欽之事，後來附表一編號6房地要過戶給我和
08 弟弟黃建復、妹妹黃文君時才知道，在回家時姑姑黃秋綠跟
09 我說要過戶房子給我們，要我拿印鑑證明與印章給她，她說
10 之前有從我們這邊借過錢，所以這房子要過戶給我們，借錢
11 給何人我不知道，我原本不知道有這個錢，姑姑、姑丈說這
12 錢是我過世的父母留下來的，當時我是住黃秋綠他們家，我
13 從國中到我當完兵結婚初期都住他們家。我國小一年級時給
14 大伯黃石吟照顧過，住多久我忘記了，後來又搬去我叔叔黃
15 世融那裡住，國中才去姑姑黃秋綠家住。我弟弟是直接由我
16 姑姑黃秋綠扶養，我妹妹是待過我叔叔黃世融那裡，後來再
17 去我姑姑黃秋綠那裡。姑姑說跟我們3兄妹借錢，借錢金
18 額、時間、有無還款，我完全不知道，我不知道上訴人公司
19 有無跟何人有合建關係，是在房子過戶時再去向姑姑黃秋綠
20 了解父母過世後留下保險金給我們兄妹3人的事情，我以前
21 不知道父母保險金由何人幫我們兄妹3人保管，阿嬤拿我們
22 印章、存簿給姑丈匯款的事情我是近期才知道，他們商量的
23 事情我也不知道。我們兄妹當時有提供過戶資料給黃秋綠辦
24 理房地過戶手續，沒有支付任何費用，房地現在還是我們兄
25 妹3人所有等語（本院卷二第10至16頁）。足認黃建舜3人雖
26 在未支付買賣價金之情形下，共同取得如附表一編號6所示
27 房地，但對於系爭95年匯款，因當時年幼均由家族中長輩照
28 顧及管理財產，並不知該匯款究係張文欽向其等借款以清償
29 貸款之消費借貸關係，抑或其等經由該匯款而取得000地號
30 土地權利之買賣關係；其等對於其後上訴人於他人所有土地
31 上合建如附表一所示房屋等過程，更無所知，遑論與上訴人

01 間有何成立系爭建案之合建契約之意思表示。

02 ②證人黃蔡粟經本院通知未到庭，嗣經兩造捨棄調查（本院卷
03 二第99頁），並由黃雅文到庭提出黃蔡粟證明書（本院卷二
04 第21頁），其上記載「工程名稱：利長軒建設朴子住宅新建
05 工程」、「工程地段：嘉義縣○○市○○段00000號」、
06 「此土地之購置係由黃石吟主導，為以黃氏家族共同持有，
07 當時為黃石吟因購地而接受檢察官圖利調查，為避免其他司
08 法糾紛，故以張文欽名義借名登記，爾後司法判決並無圖利
09 等事，並以黃建舜等三人父母身故保險金給付後續土地貸
10 款。此地實為黃石吟為主等黃氏家族共同持有，張文欽僅為
11 借名登記。特此證明，此土地為張文欽借名登記。由於本人
12 身體年邁，無法出庭，故以書面證明澄清其事實」，下方並
13 有「黃蔡粟」簽名及指印1枚。惟被上訴人否認上開證明書
14 之形式真正（同卷第8至9、103、124頁），且依被上訴人提
15 出之黃蔡粟107年8月27日警詢筆錄（同卷第127至132頁），
16 黃蔡粟向警方表示其不識字，且整份筆錄僅有捺指印而無簽
17 名，則上開黃蔡粟證明書之形式真正實有疑義，不得以作為
18 本件證據。上訴人再提出上證7之錄音光碟及譯文（同卷證
19 物袋、第265至267頁），主張為黃蔡粟與黃石吟、郭淑珍、
20 黃建復等他人間之錄音對話內容，惟被上訴人亦否認其形式
21 真正（同卷第273至275、325頁），況且，該譯文內容倘屬
22 真正，黃蔡粟之身心狀況即無不能到庭作證之情事，自不能
23 以其於法庭外真實性不明之錄音內容取代到庭作證，因此，
24 上開錄音光碟及譯文亦不得以作為本件證據。

25 (4)上訴人再主張000地號土地最初係黃石吟、徐明勳出資各2分
26 之1購買，並登記於徐明勳名下及以其名義辦理貸款，嗣於9
27 1年間徐明勳退出，其2分之1權利由黃石吟承接，經黃石吟
28 將該土地借名登記於張文欽名下及以其名義辦理貸款，清償
29 徐明勳名義之前揭貸款，嗣系爭95年匯款清償張文欽名義貸
30 款後，該土地仍借名登記於張文欽名下等節。然查：

31 ①依證人黃石吟於本院證述：000地號土地是我87年跟徐明勳

01 合夥在朴子市公所標得的土地，總價2,340萬元，當時徐明
02 勳說他金錢有一點問題，以徐明勳名義將這筆土地拿去土地
03 銀行借900萬元，給朴子市公所現金1,440萬元加上土地銀行
04 900萬元，總共2,340萬元買這塊地。91年徐明勳跟我說希望
05 將他這筆土地的資金拿回來，當時合夥要1,170萬元，徐明
06 勳只有900萬元，我幫徐明勳代墊、借他270萬元，91年徐明
07 勳跟我講後，他的出資就賣給我，不用還我借他的錢，我只
08 要付土地銀行利息就好，不用再拿錢給徐明勳，徐明勳說他
09 只有付利息，損失不大。我拿出1,440萬元買地，包括代墊
10 徐明勳270萬元部分，我出資的部分沒有證明，當時土地登
11 記在徐明勳的名下，1,440萬元都是我拿現金給徐明勳去
12 繳。當時張文欽在我團隊裡面，受僱於我，所以我借張文欽
13 的名義登記這筆土地，土地銀行的利息付到92年，我才拜託
14 我媽媽將我二弟生前的錢，拿900萬元出來讓我把土地銀行
15 的900萬元還掉，我跟我母親商量以黃建舜父母的錢來還，
16 把000-0地號土地的房屋賣給他們3人。在全部清償銀行貸款
17 之前，那幾年的利息都是我自己拿去付的。92年還土地銀
18 行的錢以後，我向京城銀行說我做生意，錢須要活用，問京
19 城銀行是否在1,000萬元以內活用，京城銀行答應，我用張
20 文欽名義辦理，因為土地是張文欽名義，張文欽有同意，因
21 為土地本來就不是他的，92年到95年我有跟京城銀行借2筆
22 錢，一筆490多萬元、一筆500萬元，95年還清，還清以後，
23 98年我還拿000地號土地到東石鄉農會借300多萬元，在98年
24 我又還清，一直到104、105年間，我想說自己的土地要規劃
25 蓋房子，申請上訴人公司，董事長是我太太，實際負責人是
26 我，105年開始規劃，在000地號土地上蓋10戶，我母親跟我
27 講我當時跟黃建舜父親借900萬元，我母親說要幫黃建舜3人
28 買一間，我說好，所以登記000-0地號給他們，上訴人公司
29 跟黃建舜3人沒有合建的關係，只有借錢的關係。107年房子
30 快蓋好，被上訴人跟我說他也想買那裡的房子，他看上000-
31 0地號，當時房價1,260萬元，張文欽借名讓我登記，所以他

01 的女婿要買房子，我便宜100萬元，以1,160萬元賣給他，當
02 時講好他匯200萬元定金給我，其餘的錢等蓋好房子再銀行
03 貸款給我，到現在都沒有還錢等語（本院卷二第188至197
04 頁）。再經質之張文欽名義92年向京城銀行貸款990萬元，
05 清償徐明勳向土地銀行之貸款，之後張文欽在京城銀行之貸
06 款有用張文欽帳戶從92年11月24日至95年2月15日扣繳利息
07 共89萬4,741元，係何人所繳乙節，證人黃石吟又稱：這些
08 錢都是我交給張文欽去還的，他當時在我那邊工作，拿錢給
09 張文欽去還貸款沒有證明，我都是拿現金給他等語（同卷第
10 195至196頁）。

11 ②惟徐明勳向朴子市公所標得000地號土地之價額為2,319萬
12 元，有朴子市公所函稿附卷可稽（另案一審卷一第436至437
13 頁），並非證人黃石吟所述之2,340萬元；且徐明勳向土地
14 銀行貸款金額應為1,014萬5,000元，有該行嘉興分行108年3
15 月18日在卷可查（同卷第209頁），亦非黃石吟所述之900萬
16 元。又黃石吟證稱其當時與徐明勳合夥而出資現金1,440萬
17 元（包括幫徐明勳代墊之270萬元），均無證明，是全部拿
18 現金給徐明勳去繳款乙節，其就支出1,440萬元之鉅額款
19 項，竟未能提出任何憑證，顯與社會常情不符，殊難採信。
20 再者，黃石吟所證述張文欽受僱於伊，因而借用其名義登記
21 000地號土地乙情，已為張文欽到庭作證時明確否認（本院
22 卷二第199至202頁），黃石吟或上訴人亦未提出黃石吟僱用
23 張文欽之事證，黃石吟此部分證述尚無從採信。另黃石吟所
24 證述其於92年拜託其母以黃建舜3人父母留下的錢拿900萬元
25 出來清償土地銀行之貸款900萬元，上訴人公司跟黃建舜3人
26 沒有合建的關係，只有借錢的關係，之後000地號土地上蓋1
27 0戶，其母說之前向黃建舜父親借款900萬元，要幫黃建舜3
28 人買一間，其就把000-0地號土地的房屋賣給黃建舜3人乙
29 節，核與本院前述系爭95年匯款之時間、金額均有不符，顯
30 見黃石吟對000地號土地之買賣價金、付款方式及歷次清償
31 貸款等過程均不清楚，其所稱因借款關係而出賣如附表一編

01 號6房地予黃建舜3人乙節，亦與上訴人所主張其與黃建舜3
02 人為合建關係並不一致。再依黃石吟先稱：在全部清償銀行
03 貸款之前，那幾年的利息都是其自己拿去付的等語；之後又
04 稱：張文欽帳戶扣繳如附表二所示貸款利息，是其交給張文
05 欽去還款等語，非但先後證述矛盾，且均無任何憑證，實無
06 任何可信度可言。

07 ③再佐以前揭證人黃町文於另案一審所證述：這塊土地一開始
08 是黃石吟叫我處理，實際上賣出去的是000-0到000-0、000-
09 00。張文欽分000-0那間，000-0分給他們兄弟黃志賢的兒子
10 和女兒（即黃建舜3人）等語（另案一審卷二第11至13
11 頁）；及於原審所證述：00號房屋登記給被上訴人名下，這
12 間房子坐落在000-0地號土地，是分配給張文欽的，當時老
13 闆（即黃石吟）說00號的房子跟旁邊的房子要給兄弟姊妹，
14 00號那間是要給張文欽，00號旁邊那間是要給黃志賢（即黃
15 建舜3人父親），當時會計說用公司的名義蓋房子，稅金比
16 較省，才申請一個建設公司，所以才是用買賣的，實際上是
17 要給他們的，一開始老闆就有說那個房子要給張文欽的等語
18 （原審卷第171、174頁），暨張文欽、黃秋綠、黃建舜前揭
19 證述附表一編號5、6房地之過戶經過，確實係由張文欽出面
20 與黃町文接洽辦理，堪認上訴人公司之實際負責人黃石吟確
21 有指示該公司負責系爭建案之員工黃町文要將系爭建案中如
22 附表一編號5、6房地分別分配予張文欽及黃建舜3人，均由
23 張文欽出面與黃町文接洽辦理而以買賣方式辦理過戶，其中
24 張文欽受分配部分係依其指定過戶予被上訴人，但上開2間
25 房地實際上均無買賣之事實。是證人黃石吟所證述其出資購
26 買000地號土地，及因僱用張文欽而借用其名義登記該土
27 地，暨被上訴人、黃建舜3人分別向上訴人購買房地等節，
28 均不足採。

29 (5)關於張文欽於其被訴竊電之刑案中之陳述並不影響本件之判
30 斷：

31 ①張文欽於該案中雖曾提出108年1月16日刑事陳述意見狀（張

01 文欽刑案卷一第57至61頁)記載：「被告(即張文欽)名下
02 之土地原本向銀行貸款，後無力繳納，由黃建復、黃建舜、
03 黃文君由其父親黃志賢過世所獲遺產去清償京城銀行貸款90
04 0多萬元，被告名下土地之實際權利已移轉給黃建舜、黃建
05 復、黃文君，該土地因與建設公司合建，約定將由黃建舜、
06 黃建復、黃文君取得一棟房子」等語；及於108年9月11日審
07 理中當庭供稱：(就告訴人指訴你名下所有000-0至000-00
08 地號土地有脫產的行為，有何意見?)土地本來就不屬於
09 我，上開土地沒有分割之前，就是000地號，我當初是跟徐
10 明勳購買，土地原本是徐明勳與黃石吟兄弟向朴子市公所標
11 得，徐明勳的持分是2分之1，徐明勳於90幾年賣給我，並且
12 移轉給我，過戶在我名下，後來93年間我沒有錢繳納貸款，
13 我就跟我3個姪子借錢繳納貸款，並說以後這些土地就給他
14 們，因為當時他們年紀還小。後來3個姪子長大了，他們說
15 要跟上訴人公司合蓋房子，他們要過戶給買家，我就把印鑑
16 證明等相關資料拿給上訴人公司，讓他們辦理。後來我分到
17 的房子，就過戶到我3個姪子名下。房子什麼時候蓋好，我
18 不清楚。還沒有發生本案之前，我就要過戶給我姪子。只是
19 剛好那段時間發生本案，所以告訴人才說我要脫產。這幾間
20 房子沒有過戶到我女兒及我其他孩子的名下。(為何有間房
21 子是過戶到你女婿名下?)是我女婿跟建設公司購買的。
22 (你有一半的土地持分，為何只有分到一間?)我分到兩
23 間，我女婿是跟黃文君他們購買的等語(張文欽刑案卷二第
24 281至284頁、本院卷一第285至287頁)。

25 ②惟依張文欽於本院到庭證述：當時律師跟我說自己的人就簡
26 單講就好，當初因為卡在竊電案件還沒有處理完，所以才會
27 這樣講，實際上是我剛才所述的才是正確。當時這房子已經
28 蓋到三樓了，擔心房子會因為竊電案而受影響。當時在刑事
29 庭跟法官講是因為顧忌到黃石吟有竊電的關係才會那樣講，
30 當初律師跟我商量怕以後會不會牽涉到蓋房子的問題，所以
31 我才會這樣跟法官說等語(本院卷一第180至182、191

01 頁)，足見張文欽當時確實涉及竊電之刑案，並經檢察官認
02 其就系爭建案之房地有脫產之嫌疑，衡情張文欽為避免系爭
03 建案之房地遭受波及，有於刑案中對於上開房地權利義務之
04 歸屬作出不實陳述之動機，因此，尚不得以其於該刑案中之
05 陳述，逕認000地號土地之權利於系爭95年匯款後已歸黃建
06 舜3人所有之事實。

07 (6)至於兩造不爭執事項(六)所示另案履行契約等事件，第一審法
08 院雖認定黃惠怡與上訴人簽訂104年9月30日合建契約書，及
09 張文欽與上訴人於105年10月25日簽立之合建契約書，均為
10 有效成立之契約，但該案原告黃世融與張文欽無債權債務關
11 係，不能依據民法第242條代位行使利益分配請求權，而為
12 黃惠怡勝訴、黃世融敗訴之判決，上訴人就其敗訴部分不
13 服，提起上訴，嗣經本院廢棄改判駁回黃惠怡依上開合建契
14 約書請求上訴人給付出售合建房地之利益，有另案一、二審
15 判決在卷可查（原審卷第85至101、103至112頁），及兩造
16 均不爭執上訴人與張文欽間之上開合建契約書係為貸款而簽
17 訂（兩造不爭執事項(五)），雖無從以該合建契約書而認定張
18 文欽與上訴人於105年10月25日達成合建之合意。然衡酌000
19 地號土地登記於張文欽名下，其為該土地之法律上所有權
20 人，且於104年間進行分割後，由上訴人公司於其上興建如
21 附表一所示之系爭建案10間房屋後，將如其中編號5、6房地
22 分別分配予張文欽及黃建舜3人，均由張文欽出面與黃町文
23 接洽辦理而以買賣方式辦理過戶，其中張文欽受分配部分係
24 依其指定過戶予被上訴人，但上開2間房地實際上均無買賣
25 之事實，業經本院認定如前。姑不論張文欽與黃建舜3人就
26 系爭95年匯款之實際原因關係為何，以及為何張文欽實際僅
27 支付如附表二所示貸款利息共89萬4,741元即得受分配系爭
28 房地（此部分並非本件訴訟標的，應由張文欽與黃建舜3人
29 另行處理），惟依交易形式上觀之，上訴人公司作為建商，
30 於當時登記在張文欽名下之000-0至000-00地號土地（均分
31 割自000地號土地）上興建如附表一所示之10間房屋，上訴

01 人亦未證明其與張文欽間就上開土地為借名登記關係，則在
02 客觀上由上訴人在張文欽所有土地上興建房屋，由上訴人取
03 得房屋所有權，張文欽分配部分房屋之事實，並綜上各情判
04 斷，本院認為被上訴人所主張兩造間由被上訴人授權張文欽
05 與上訴人就系爭房地所簽訂之系爭契約，係隱藏上訴人與張
06 文欽間履行合建契約利潤分配之指示給付關係之他項法律行
07 為，被上訴人為張文欽指定之受領合建利益之人，因而受有
08 系爭房地所有權移轉登記等情，應屬可採。至於張文欽與黃
09 建舜3人間有無借名登記之內部關係，並不影響張文欽本於0
10 00地號土地所有人之地位與上訴人成立合建契約之法律關
11 係，上訴人亦不得以黃建舜3人與張文欽間有何原因關係，
12 據以對抗張文欽。

13 五、綜上所述，兩造所簽訂之系爭契約並無買賣之真意而為通謀
14 虛偽之意思表示，並隱藏上訴人與張文欽間履行合建契約利
15 潤分配之指示給付關係之他項法律行為，被上訴人為張文欽
16 指定之受領合建利益之人，因而受有系爭房地所有權移轉登
17 記，故兩造間不成立買賣關係。則上訴人依系爭契約、民法
18 第345條、第367條規定，請求被上訴人給付買賣價金尾款96
19 0萬元及法定遲延利息，暨假執行之聲請，均無理由，不應
20 准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本
21 院未盡相同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘
22 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
27 項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
29 民事第五庭 審判長法官 張季芬

30 法官 洪挺梧

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10

上為正本係照原本作成。
上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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。
被上訴人不得上訴。

11 中華民國 113 年 9 月 11 日

書記官 翁欣欣

12
13

【附註】

14
15
16
17
18
19
20
21
22

民事訴訟法第466條之1：
(1)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。
(2)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。
民事訴訟法第466條之2第1項：
上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

23 附表一：

24

編號	基地地號：嘉義縣 ○○市	建物建號：	門牌號碼：嘉義 縣○○市	建物移轉登記情形：
1.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○○路000號	上訴人於107年11月1日以買賣為原因移轉登記予張家宏
2.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○○路000號	上訴人於107年11月2

				日以買賣為原因移轉登記予吳俊穎
3.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○○路000號	上訴人於107年11月2日以買賣為原因移轉登記予吳俊緯
4.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○○路000號	上訴人於107年11月1日以買賣為原因移轉登記予李依潔
5.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○路00巷00號	上訴人於107年10月25日以買賣為原因移轉登記予被上訴人；被上訴人於112年3月28日以買賣為原因移轉登記予蔡孟翰
6.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○路00巷00號	上訴人於107年10月25日以買賣為原因移轉登記予黃建舜、黃文君、黃建復
7.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○路00巷00號	上訴人於107年10月25日以買賣為原因移轉登記予黃雅淳；黃雅淳於108年7月26日以買賣為原因移轉登記予陳筱君
8.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○路00巷00號	上訴人於107年10月25日以買賣為原因移轉登記予黃雅如；黃雅如於108年9月23日以買賣為原因移轉登記予李靜怡
9.	○○段000-0地號	同段0000建號	○○路00巷00號	上訴人於108年1月9日以買賣為原因移轉登記予黃雅文；黃雅文於108年9月30日以買賣為原因移轉登記予楊明哲
10.	○○段000-00地號、000-0地號	同段0000建號	○○路00巷00號	上訴人於107年11月1日以買賣為原因移轉

(續上頁)

01

				登記予何佳旻
--	--	--	--	--------

02

附表二：

03

編號	日期	摘要	金額
1.	92年11月24日	轉出(繳息)	37,838元
2.	92年12月24日	轉出(繳息)	36,617元
3.	93年1月27日	轉出(繳息)	37,838元
4.	93年2月24日	轉出(繳息)	37,838元
5.	93年3月24日	轉出(繳息)	35,397元
6.	93年4月26日	轉出(繳息)	37,838元
7.	93年5月24日	轉出(繳息)	36,617元
8.	93年6月24日	轉出(繳息)	37,838元
9.	93年7月26日	轉出(繳息)	36,617元
10.	93年8月24日	轉出(繳息)	37,838元
11.	93年9月24日	轉出(繳息)	37,838元
12.	93年10月25日	轉出(放款)	9,937,838元
13.	93年11月25日	轉出(繳息)	37,903元
14.	93年12月27日	轉出(繳息)	37,594元
15.	94年1月25日	轉出(繳息)	38,847元
16.	94年2月25日	轉出(繳息)	38,880元
17.	94年3月25日	轉出(繳息)	35,543元
18.	94年4月25日	轉出(繳息)	39,351元
19.	94年5月25日	轉出(繳息)	38,141元
20.	94年6月27日	轉出(繳息)	40,274元
21.	94年7月25日	轉出(繳息)	38,637元
22.	94年8月25日	轉出(繳息)	39,279元

(續上頁)

01

23.	94年9月26日	轉出(繳息)	40,066元
24.	94年12月26日	轉出(放款)	10,016,036元
25.	95年2月15日	轉出(繳息)	60,112元
			(含放款)合計：20,848,615元
			(不含放款)合計：894,741元