臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第399號

上　訴　人　上海商業儲蓄銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳善忠

訴訟代理人　陳思菱律師

被 上訴 人　照崧科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃易騰

被 上訴 人　王錦娟

訴訟代理人　易定芳律師

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國108年2月26日臺灣士林地方法院第一審判決（106年度重訴字第338號），提起上訴，本院於109年2月4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：被上訴人照崧科技股份有限公司（下稱照崧公司）前邀同訴外人黃易騰（原名黃宏業）、黃尚業為連帶保證人，向伊申請借貸，並共同簽發票面金額新臺幣（下同）3,000萬元之本票交與伊。照崧公司自民國105年12月間即未依約繳納借款本息，迄今尚有1,879萬2,767元及利息、違約金未清償，詎其與黃易騰之岳母即被上訴人王錦娟（下稱王錦娟）通謀虛偽，於105年12月9日就其所有如附表1-1、1-2所示之不動產（下稱系爭不動產）成立買賣契約，並於106年1月16日移轉登記予王錦娟，依民法第87條規定均屬無效，伊自得依民法第242條、第767條第1項中段規定，代位照崧公司請求王錦娟塗銷該項登記。如認被上訴人上開買賣

行為及所有權移轉登記行為（下合稱系爭法律行為）非通謀虛偽，被上訴人就系爭不動產所為之系爭法律行為，均屬無償行為，且害及伊之債權，伊亦得依民法第244條第1項、第4項規定，訴請撤銷系爭法律行為，並命王錦娟塗銷登記。爰先位依民法第87條、第242條、第767條第1項中段規定，備位依民法第244條第1項、第4項規定，提起本件訴訟等情（原審駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、上開廢棄部分：1.先位部分：⑴確認被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為均不存在；⑵王錦娟應塗銷系爭不動產於106年1月16日以買賣為原因所為之所有權移轉登記。2.備位部分：⑴被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為均應撤銷；⑵王錦娟應塗銷系爭不動產於106年1月16日以買賣為原因所為之所有權移轉登記。

二、被上訴人則分別以：

㈠、王錦娟部分：黃易騰為照崧公司負責人，亦為伊之女婿，於104年起陸續向伊借款，嗣因照崧公司之上包訴外人理成營造有限公司（下稱理成公司）於105年11月間跳票，黃易騰建議伊承購系爭不動產作為投資，照崧公司可減少房貸支出，並能償還欠款250萬元。伊買賣之資金來源為照崧公司返還借款及訴外人王錦雀、王智麗、楊皓宇、洪在益、光遠照明有限公司（下稱光遠公司）貸與款項，分別匯入伊所申設第一商業銀行恆春分行帳號00000000000、00000000000號帳戶（下分別稱王錦娟帳戶①、②，詳如附表2所示），並已陸續依約給付，匯入照崧公司所申設第一商業銀行忠孝分行帳號00000000000號帳戶（下稱照崧公司帳戶）及上訴人仁愛分行帳號00000000000000、00000000000000號帳戶（下分別稱照崧公司備償專戶①、②），全數付清買賣價金1,200萬元（詳如附表3所示），系爭法律行為確屬真實，非通謀而為虛偽意思表示，且為有償行為等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

㈡、照崧公司部分：伊因上包理成公司放款不順而有資金需求，乃商請王錦娟依當時房價1,200萬元購買系爭不動產，付款方式如附表3所示，照崧公司實際收到433萬6,699元（如附表3編號1至4所示），用於106年1月5日起陸續支付員工薪資、支票票款、利息等，共計支出551萬8,851元。伊出售系爭不動產係為取得營運資金，以利繼續營業，絕非脫產等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷一第131、105、107、208、252頁、本院卷二第114、115頁）：

㈠、照崧公司前邀同黃易騰、黃尚業為連帶保證人，向上訴人申請借貸。

㈡、系爭不動產原為照崧公司所有，被上訴人於105年12月9日就系爭不動產簽署不動產買賣契約書，並於106年1月16日辦理所有權移轉登記予王錦娟。

㈢、黃易騰為照崧公司董事長，其配偶陳喬琪擔任董事，王錦娟為陳喬琪之母。

㈣、系爭不動產於106年2月9日以訴外人康期企業社王錦雀為出租人，出租予訴外人瀚訊資訊有限公司（下稱瀚訊公司），租賃期限自106年3月1日起至106年7月31日止。

㈤、王錦雀、王智麗均為王錦娟胞妹，光遠公司負責人為黃易騰胞姊，楊皓宇曾為照崧公司員工。

四、法院之判斷：

㈠、先位部分：

1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。上訴人主張：被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為，均係通謀而為虛偽意思表示，藉此逃避上訴人之追償，應屬無效等情，既均為被上訴人所否認，則被上訴人間就系爭不動產所為之系

爭法律行為是否有效存在，影響系爭不動產於106年1月16日之所有權移轉登記應否塗銷而回復登記為照崧公司所有，則上訴人即可向照崧公司取得執行名義後聲請強制執行，拍賣系爭不動產取償，以滿足其債權，難謂上訴人私法上之地位無受侵害之不安狀態存在，且該不安狀態得以本件確認判決除去之，揆諸前開說明，上訴人有即受確認判決之法律上利益，應無疑義。

2.次按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。而所謂通謀而為虛偽意思表示，係指表意人與相對人相互明知為非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。如第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人自應負舉證之責。上訴人主張：照崧公司為脫免債務，而與王錦娟間就系爭不動產所為之系爭法律行為，均係通謀而為虛偽意思表示，應屬無效云云，無非係以王錦娟購買系爭不動產之資金來源均與照崧公司或黃易騰有關，且移轉登記後仍由照崧公司負責人黃易騰及其配偶陳喬琪管理、使用、支配等節，為其主要論據。然被上訴人均否認系爭法律行為係通謀而為虛偽意思表示，並分別以前揭情詞置辯。是依前揭舉證責任分配之法則，自應由主張通謀而為虛偽意思表示之上訴人盡舉證責任，亦即上訴人應舉證證明被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為，均係出於非真意之表示及相與為非真意之合意。

3.兩造不爭執系爭不動產原為照崧公司所有，被上訴人於105年12月9日就系爭不動產簽署不動產買賣契約書，並於106年1月16日辦理所有權移轉登記予王錦娟等節（參兩造不爭執之事實㈡）。針對出售系爭不動產之原因，照崧公司抗辯：伊因上包理成公司跳票欠款，而有資金周轉需求，於105年4月22日召開董事會決議出售系爭不動產，並委由仲介於105年5月17日至105年8月16日以1,555萬6,000元出售系爭不動

產未果，乃於105年11月23日召開董事會決議以1,200萬元出售予王錦娟，所得如附表3編號1至4所示款項，均係用於給付員工薪資、支票票款、利息等支出等情，業據提出105年4月22日、105年11月23日董事會議事錄、不動產專任委託銷售契約書、理成公司債權人登記表、理成公司致廠商函文、付款交易證明單、薪資轉帳交易證明單、支存明細查詢、存款往來交易明細表暨對帳單在卷可參（見原審卷一第98至106頁、第108頁、第113至126-1頁），相互勾稽與其所辯相符，當非子虛。足見照崧公司確有資金需求，並曾委請仲介銷售系爭不動產未果，方轉向岳母王錦娟求助，藉此取得營運資金以利繼續營業，其應有出售系爭不動產之合理動機無訛。

4.又觀諸被上訴人簽署之不動產買賣契約書記載被上訴人約定系爭不動產之買賣價金為1,200萬元，給付方式為106年1月5日付款150萬元、106年1月10日付款170萬元、106年1月11日付款95萬元、106年1月17日付款785萬元（見原審卷一第79、109頁）。王錦娟辯稱：伊已依約分別於106年1月5日、10日、11日匯款150萬元、170萬元、95萬元予照崧公司，並於同年月16日匯款766萬3,401元予上訴人以清償照崧公司之系爭不動產貸款，再於同年月17日匯款18萬6,699元予照崧公司付清尾款（詳如附表3所示）等節，亦有王錦娟帳戶①、②之存摺封面、內頁明細、存摺存款客戶歷史交易明細表、匯款申請書回條附卷為憑（見原審卷一第83至86頁、第235至238頁、原審卷二第158至159頁）。照崧公司並未爭執王錦娟付款之事實，上訴人亦不否認形式上有如附表3所示之金流紀錄存在（見本院卷一第251頁），堪信王錦娟確有依約給付系爭不動產買賣價金1,200萬元予照崧公司（詳如附表3所示）。上訴人主張被上訴人間就系爭不動產所為系爭法律行為均屬通謀虛偽意思表示云云，已難遽認可採。

5.上訴人雖主張：照崧公司變賣系爭不動產用以清償債務，屬讓與主要部分財產，惟未踐行公司法第185條規定之股東會

特別決議，應屬無效云云。惟按公司法第185條第1項第2款規定所謂讓與主要部分之營業或財產，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就者而言。而照崧公司經營工程業，系爭不動產之用途僅供照崧公司出租；原承租人訴外人黃星球於照崧公司買受系爭不動產前即承租使用，並於照崧公司買受後繼續承租等情，業經證人黃易騰、黃星球分別於原審結證明確（見原審卷二第56、59、163頁）。照崧公司出售僅供其出租他人使用之系爭不動產，何以足以影響其所營事業之不能成就，上訴人並未舉證以實其說，此部分主張自無足取。照崧公司既已經董事會決議出售系爭不動產予王錦娟，王錦娟亦依約給付買賣價金，並辦畢所有權移轉登記，仍難謂被上訴人間並無買賣系爭不動產之真意。

6.上訴人又主張：王錦娟用以購買系爭不動產之資金來源（詳如附表2所示）不明，或無法證明有簽訂借據、約定利息及交付借款，或實際源自於照崧公司或黃易騰，難認系爭不動產之買賣為真實云云。惟如附表2所示之資金來源，核與王錦娟帳戶①、②之存摺存款客戶歷史交易明細表相符（見原審卷一第235至238頁），照崧公司並未爭執，上訴人亦不否認形式上有如附表2所示之金流紀錄存在（見本院卷一第251頁）。經查：

⑴附表2編號1、2返還借款之部分：

王錦娟辯稱：黃易騰於104、105年間向伊周轉，105年間陳喬琪訂婚歸寧有1筆禮金約100萬元，前後向伊借貸250萬元，是伊取得如附表2編號1、2所示250萬元，係先前借款之返還等語，與證人黃易騰於原審結證稱：照崧公司匯款予王錦娟是返還之前向王錦娟所借款項等語（見原審卷二第74頁），證人陳喬琪於原審結證稱：黃易騰曾向王錦娟借貸，伊看過1、2次，王錦娟會拿現金給黃易騰，其中有1筆是在歸寧那天，把禮金100萬元借給黃易騰，那時照崧公司需要資金周轉等語（見原審卷二第174至175頁），

互核大致相符，以王錦娟身為黃易騰岳母之身分關係，衡情未必當然書立借據及約定利息，且上訴人不否認王錦娟在屏東縣政府警察局恆春分局擔任內勤文書工作20餘年及年薪近50萬元之事實（見原審卷二第207、211頁），況細繹王錦娟最近5年稅務電子閘門財產所得調件明細表、綜合所得稅各類所得資料清單（見原審卷一第260至274頁、第287頁），其所有房屋、土地（扣除系爭不動產）之財產價值，仍達300餘萬元，堪認以王錦娟之經濟狀況陸續出借250萬元（含陳喬琪訂婚歸寧禮金100萬元），亦無不合理之處，足徵王錦娟上開所辯非無可信。

⑵附表2編號3至7貸與款項之部分：

①附表2編號3至6之部分：資金來源王錦雀、王智麗為王錦娟胞妹，楊皓宇為黃易騰友人亦曾為照崧公司員工，光遠公司負責人為黃易騰胞姊（參兩造不爭執之事實㈤），分別與王錦娟、黃易騰具有相當程度之親屬、情誼關係，衡情未必當然書立借據及約定借款利息，且不能僅以具有親屬、情誼關係，或未書立借據及約定借款利息，或資金來源係由黃易騰介紹，即遽謂借款之金錢往來關係不實。上訴人主張資金來源實際為照崧公司或黃易騰提供云云，未舉證以實其說，難認可採。

②附表2編號7之部分：王錦娟抗辯此640萬元係向洪在益借款一節，業據證人洪在益於原審結證稱：伊先前係由友人介紹認識王錦娟，王錦娟於105年底打電話給伊，提及買房需要約6、700萬元，但當時還沒確定，嗣於106年1月確定借款660萬元，約定利率百分之5加計手續費共20萬元，2個月要還款，約好同年月16日取款，惟王錦娟無法北上，委由黃易騰點收，伊就把錢拿到黃易騰辦公室等語綦詳（見原審卷二第103至104頁）；證人黃易騰亦於原審結證稱：洪在益已將現金點交給伊，原先是要用伊名義匯款，但洪在益要求匯款應有他的資料才能夠證明是他借的，故伊用洪在益名義匯款，伊沒有看

過關懷提問表，上面的字也不是伊所寫，當時銀行應該有詢問匯款用途，伊可能隨口回答是還款等語（見原審卷二第58頁、第64至65頁），並有借款契約書（兼作借據）、第一商業銀行華山分行107年4月16日一華山字第00013號函暨所附存款憑條、交易明細資料、提領大額款項關懷提問表在卷可稽（見原審卷一第332至333頁、原審卷二第30至31頁），足徵王錦娟所辯其向洪在益借款640萬元一事，尚非全然無據。上訴人主張資金來源實際為照崧公司或黃易騰提供云云，未舉證以實其說，難認可採。

③上訴人雖主張：王錦娟均未舉證證明此部分資金來源之借款確有交付之事實云云。然所謂「交付」者，原不以現實交付為限，倘貸與人已依轉帳匯款方式，將貸款撥入借用人之銀行帳戶內以代交付者，自仍發生與現實交付同等之效力。如附表2編號3至7所示資金來源之借款，均已分別匯入王錦娟帳戶①、②，業如前述，自生交付借款之效力，上訴人執此質疑資金來源不實，仍非有據。至附表2所示資金來源總計僅1,172萬元，不足之28萬元並非至鉅，以前述王錦娟之經濟狀況觀之，當非不得自行籌措並以現金支付，亦難執此遽謂資金來源不實，併此敘明。

⑶準此，王錦娟抗辯如附表2所示之資金來源，均已提出相當之具體事證為憑，經核並無明顯不合理之處。上訴人主張王錦娟購買系爭不動產之資金來源實際為照崧公司或黃易騰提供云云，未提出積極證據以資佐憑，難認已善盡舉證之責，其主張自無可採，亦無從據此推論被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為係通謀而為虛偽意思表示。

7.上訴人再主張：系爭不動產售予王錦娟後，實際仍由照崧公司負責人黃易騰及其配偶陳喬琪與承租人瀚訊公司聯繫，而仍由渠等管理、使用、支配云云。王錦娟則抗辯：伊與配偶

討論不願提高報稅數額，而以胞妹王錦雀之康期企業社名義出租等語。經查：

⑴系爭不動產係由康期企業社（負責人王錦雀）名義出租予瀚訊公司（參兩造不爭執之事實㈣），並有房屋租賃契約附卷為據（見原審卷一第87至88-1頁）。觀之房屋租賃契約記載「所有權人王錦娟授權委由康期企業社管理並設定為出租人」，授權出租人康期企業社簽章欄記載「電話：(00)000-0000」、「聯絡人：黃先生00000000000」。黃易騰則於本院陳稱：聯絡人黃先生係指伊，是伊配偶陳喬琪所寫，實際聯絡人是陳喬琪；00000000000是室內節費電話，由陳喬琪申請使用等語明確（見本院卷一第253頁）。

⑵參以證人陳喬琪於本院結證稱：系爭不動產轉手給王錦娟後，由伊出面處理出租事宜，與瀚訊公司蘇小姐聯絡，因王錦娟為公務員，必須申報財產，故委由王錦雀之康期企業社出租，瀚訊公司支付租金予康期企業社，康期企業社再將租金轉給王錦娟等語（見本院卷一第370至372頁）。證人即瀚訊公司員工蘇琬雯亦於本院結證稱：瀚訊公司原向照崧公司承租系爭不動產，嗣經告知轉售予王錦娟，改與康期企業社簽約，簽約都是用郵寄方式，契約雖有記載聯絡人黃先生及其電話，但都聯絡不上他，後來是以簡訊與陳喬琪聯絡，租金是用匯款至新租約之帳戶等語（見本院卷一第365至367頁）。審諸上開2位證人均經具結以擔保證言之憑信性，並經隔離訊問，證述內容大致相符，且未與被上訴人所辯有明顯矛盾之處，尤以證人蘇琬雯僅為系爭不動產前承租人之員工，與兩造均無親屬、情誼或嫌怨關係，所證情節更足堪採信。

⑶綜觀上情可知，王錦娟委由其胞妹王錦雀經營之康期企業社名義出租系爭不動產，並由承租人瀚訊公司將租金匯予康期企業社之金融機構帳戶，惟因康期企業社設址屏東縣（見本院卷一第245頁），王錦娟亦在屏東縣居住及工作

（詳前述），針對位於新北市汐止區之系爭不動產出租事宜，委由王錦娟之女、王錦雀之外甥女即陳喬琪處理，均無不合理或與常情相違之處，自不能僅以親屬間相互支援協助為由，遽認系爭不動產仍由黃易騰、陳喬琪管理、使用、支配，亦無從據此推論被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為係通謀而為虛偽意思表示。上訴人之上開主張未舉證以實其說，殊難採信。

8.上訴人雖另主張：王錦娟尚有負債，且對系爭不動產之諸多買賣事宜，或稱忘記無法確定或前後說詞不一，實悖於合理正常情況，系爭法律行為之真實性堪疑云云。惟照崧公司係因上包理成公司跳票欠款而生資金周轉需求，委由仲介出售系爭不動產未果，方轉而向王錦娟求助，並由王錦娟取得如附表2所示資金來源後，依約如數支付買賣價金如附表3所示。衡諸債務人於債務履行困難時，為求持有現金或減少債務而出售不動產之情形，尚屬常見，且為避免有購買意願之外人乘債務人亟欲脫手而藉機任意殺價，而由至親本於協助心態承買者，亦所在多有，堪認被上訴人所辯情節，尚非全然無據，亦未與常情相悖。再佐以王錦娟曾以系爭不動產，分別向日盛國際商業銀行股份有限公司及彰化商業銀行股份有限公司申辦貸款，此有各該公司回函暨所附申貸文件資料在卷足憑（見原審卷一第226至233頁、第362至394頁），足徵王錦娟確有積極利用系爭不動產之行為。被上訴人辯稱渠等就系爭不動產所為之系爭法律行為確屬真實一節，當非無稽。上訴人徒以前揭王錦娟購買系爭不動產之行為或態度與常情不符云云為由，質疑王錦娟無購買系爭不動產之真意，惟未舉出積極事證以實其說，顯係臆測之詞，亦無從據此推論上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為係通謀而為虛偽意思表示。上訴人之上開主張未舉證以實其說，仍非可採。

9.準此，上訴人未舉證證明「被上訴人間就系爭不動產之買賣關係及移轉所有權登記，互相故意為非真意之表示，及相與

為非真意之合意」等節為真實。是其主張被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為，均係通謀而為虛偽意思表示云云，未善盡舉證之責，自無可採。故上訴人先位依民法第87條、第242條、第767條第1項中段規定，請求確認被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為均不存在及王錦娟應塗銷系爭不動產所有權移轉登記，要非有據，不能准許。

㈡、備位部分：

按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限，民法第244條第1項、第4項固分別定有明文。然上訴人未舉證證明被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為係通謀而為虛偽意思表示，業如前述，且王錦娟亦有支付1,200萬元買賣價金之金流紀錄（詳如附表3所示），堪認系爭法律行為應屬有償行為，而與民法第244條第1項規定「無償行為」之要件不符。故上訴人備位依民法第244條第1項、第4項規定，請求撤銷被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為及王錦娟應塗銷系爭不動產所有權移轉登記，仍非有據，不能准許。

五、綜上所述，上訴人先位依民法第87條、第242條、第767條第1項中段規定，請求：⑴確認被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為均不存在，⑵王錦娟應塗銷系爭不動產於106年1月16日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，備位依民法第244條第1項、第4項規定，請求：⑴被上訴人間就系爭不動產所為之系爭法律行為均應撤銷，⑵王錦娟應塗銷系爭不動產於106年1月16日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，均非有據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨猶執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，非有理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘

明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　18　　日

民事第十八庭

審判長法　官　吳青蓉

法　官　周美雲

法　官　賴彥魁

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　　109　　年　　2　　月　　18　　日

書記官　高瑞君

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。

附表1-1：

編號	土地坐落					地目	面積	應有部分
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	新北市	汐止區	○○	--	0000	--	16,777.14	10000分之20

附表1-2：

編號	建號	建物門牌 ---------- 【基地坐落附表1-1所示土地】	建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺) 樓層面積合計	建物面積(平方公尺) 附屬建物	應有部分
1	0000	新北市○○區○○路0段000○00號7樓	鋼筋混凝土造、10層	7層：170.88 合計：170.88	陽台 13.77	全部
2	000	新北市汐止區○○路0段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000之1至000之12底1、2層	鋼筋混凝土造、10層	B1：12,171.29 B2：14,442.38 合計：26,613.67		10000分之20
3	000	新北市汐止區○○路0段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000之1至000之12底3、4層	鋼筋混凝土造、10層	B3：14,723.26 B4：14,589.61 合計：29,312.87		2763分之6

附表2：

編號	資金金額	日期	資金來源	資金來源	備註
1	1,500,000元	105.12.27	照崧公司匯入王錦娟帳戶②	返還借款	原審卷一第237頁
2	1,000,000元	105.12.28	照崧公司匯入王錦娟帳戶②	返還借款	原審卷一第237頁
3	320,000元	106.01.10	王錦雀匯入王錦娟帳戶①	借貸	原審卷一第236頁
4	1,000,000元	106.01.11	王智麗匯入王錦娟帳戶①	借貸	原審卷一第236頁
5	600,000元	106.01.16	光遠公司匯入王錦娟帳戶②	借貸	原審卷一第238頁
6	900,000元	106.01.16	楊皓宇匯入王錦娟帳戶②	借貸	原審卷一第238頁
7	6,400,000元	106.01.16	洪在益匯入王錦娟帳戶②	借貸	原審卷一第238頁

附表3：

編號	給付金額	日期	給付方式	資金來源	備註
1	1,500,000元	106.01.05	王錦娟帳戶②匯入照崧公司帳戶	附表2編號1	原審卷一第238頁
2	1,000,000元	106.01.10	王錦娟帳戶②匯入照崧公司帳戶	附表2編號2	原審卷一第238頁
3	700,000元	106.01.10	王錦娟帳戶①匯入照崧公司帳戶	附表2編號3及王錦娟帳戶①存款	原審卷一第236頁
4	950,000元	106.01.11	王錦娟帳戶①匯入照崧公司帳戶	附表2編號4	原審卷一第236頁
5	1,873,173元	106.01.16	王錦娟帳戶②匯入照崧公司備償專戶①	附表2編號5至7	原審卷一第238頁

（續上頁）

6	5,790,228元	106.01.16	王錦娟帳戶②匯入照崧公司備償專戶②	附表2編號5至7	原審卷一第238頁
7	186,699元	106.01.17	王錦娟帳戶②匯入照崧公司帳戶	附表2編號5至7	原審卷一第238頁
總計	12,000,000元				