

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更二字第114號

上訴人即變

更之訴原告

蔡河彬

蔡宗宏(即蔡忠直)

0000000000000000

吳守仁

吳煊寶

吳錦榮

潘清炎

陳秋桐

住雲林縣四湖鄉四湖村中山東路市○

巷00號

陳進樹

江榮聖

江佳坪

江佳勇

吳明勳

吳明坤

吳明標

居新北市○○區○○○路○段0巷00弄

00號0樓之0

吳碧容

蔡協吉

住○○市○○區○○路0段000○○號00

樓

吳孟儒

住雲林縣○○鄉○○村0鄰○○○路00

號

0000000000000000

吳鑫泳

吳昱輝

吳東京

蔡坤成

01	蔡秀錦
02	蔡依靜
03	蔡錦華
04	蔡瀚達
05	蔡姝珊
06	吳憶玲
07	吳東芄
08	吳姝岳
09	吳進堃
10	吳春燕
11	吳春蓉
12	徐吳春菊
13	吳春蓮
14	蔡安娜
15	林明玉
16	蔡岳宸
17	蔡孟芳
18	蔡家茜
19	官玉芳
20	0000000000000000
21	吳瑞卿
22	0000000000000000
23	吳冠龍
24	0000000000000000
25	0000000000000000
26	上42人共同
27	訴訟代理人 黃永琛律師
28	複代理人 孫誠偉律師
29	劉桂君律師
30	被上訴人即變
31	更之訴被告 蔡樹鴻

01 訴訟代理人 江松鶴律師

02 被上訴人即變

03 更之訴被告 莊國安

04 0000000000000000

05 陳慧珊

06 莊寶堂

07 0000000000000000

08 上三人共同

09 訴訟代理人 劉炳烽律師

10 顏火炎律師

11 上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國104年1
12 2月30日臺灣新北地方法院104年度重訴字第99號第一審判決提起
13 上訴，並為訴之變更，經最高法院第二次發回更審，本院於111
14 年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 一、被上訴人莊國安、陳慧珊、莊寶堂應分別將新北市○○區○○
17 段○○○段○○○地號土地於民國一百零二年十二月十二日以
18 買賣為原因所為之所有權移轉登記，莊國安權利範圍百分之六
19 十五，陳慧珊權利範圍百分之三十，莊寶堂權利範圍百分之五
20 予以塗銷。

21 二、前項塗銷後，蔡樹鴻應再將前項土地所有權移轉登記予蔡河
22 彬。

23 三、變更之訴及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面

26 一、上訴人在原審對被上訴人起訴求為如本院前審107年度重上更
27 一字第87號判決附表一所示，主張訴外人蔡子琴（即被上訴人
28 蔡樹鴻之被繼承人）僅為借名登記或信託登記之土地所有人，
29 惟原審為上訴人敗訴之判決。上訴人上訴後於民國105年12月2
30 7日在本院前前審為訴之變更（見本院105年度重上字第191號卷
31 2第231頁），主張蔡子琴於72年5月9日書立同意書（下稱系爭

同意書），訂立第三人利益契約，約定蔡子琴應將系爭土地所有權移轉登記予蔡河彬，基於系爭同意書之法律關係聲明如本院前審判決之附表二所示。則原訴已因而視為撤回，第一審就原訴所為判決，當然失其效力，本院應專就新訴為裁判。

二、上訴人吳快於108年11月9日死亡，其繼承人蔡坤成、蔡秀錦、蔡依靜、蔡錦華、蔡瀚達、蔡姝珊、蔡安娜於110年12月20日具狀聲明承受訴訟（見本院卷2第437頁）；上訴人吳忠和於111年8月16日死亡，其繼承人官玉芳、吳瑞卿、吳冠龍同年9月12日具狀聲明承受訴訟（見本院卷4第389頁），均應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：蔡河彬、江鐵雄（105年5月27日死亡，由江榮聖、江佳坪、江佳勇繼承）、蔡竹生（107年2月28日死亡，由蔡協吉繼承）、吳錦榮、潘清炎、吳茂林（106年2月3日死亡，由吳明勳、吳明坤、吳明標、吳碧容繼承）、陳秋桐、陳進樹、蔡宗宏（下稱蔡河彬等9人）及訴外人梁阿箱（於78年6月22日將債權讓與吳守仁）、吳德川（93年10月13日死亡，由吳孟儒、吳鑫泳、吳忠和〈於111年8月16日死亡，由官玉芳、吳瑞卿、吳冠龍繼承〉、吳昱輝、吳東京、吳春燕、吳春蓉、徐吳春菊、吳春蓮繼承）、蔡等（102年8月4日死亡，由蔡坤成、蔡秀錦、蔡依靜、蔡錦華、林明玉、蔡瀚達、蔡姝珊、蔡安娜、吳快〈於108年11月9日死亡，由蔡坤成、蔡秀錦、蔡依靜、蔡錦華、蔡瀚達、蔡姝珊、蔡安娜〉繼承）、王椅（74年6月25日死亡，由吳憶玲、吳煊寶、吳東莞、吳姝岳、吳進堃及吳寶貴〈105年11月23日死亡，由蔡岳宸、蔡孟芳、蔡家茜〉繼承）於65年11月間，與訴外人蔡子琴（93年4月16日死亡，由被上訴人蔡樹鴻繼承）共同集資，購買坐落新北市○○區○○段○○○段000地號（下稱系爭土地），及同小段2-3、2-5、12、12-1等地號土地（與系爭土地合稱12-1地號等5筆土地），借名登記蔡子琴名下。蔡子琴嗣於72年5月9日與蔡河彬等9人及梁阿箱、吳德川、王椅、蔡等（以下與蔡河彬等9人合稱梁阿箱等13人）共同書立系爭同意書，成立第三人利益契

約，約定應將系爭土地移轉登記予蔡河彬名義，蔡樹鴻於蔡子琴死亡後，依繼承及契約之法律關係，應將系爭土地移轉登記於蔡河彬，竟於102年間與被上訴人莊國安、陳慧珊、莊寶堂（下合稱莊國安等3人）通謀虛偽意思表示，以買賣為原因（下稱系爭契約），將系爭土地移轉登記予莊國安等3人（莊國安應有部分65/100，陳慧珊為30/100，莊寶堂為5/100）等情；先位之訴，依民法第87條、第113條、第767條、第242條規定，及系爭同意書、第三人利益契約之法律關係，求為命莊國安等3人將系爭土地上開應有部分，於102年12月12日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，蔡樹鴻應將該土地所有權移轉登記予蔡河彬。縱認無通謀虛偽意思表示情事，蔡樹鴻仍負有移轉系爭土地予蔡河彬之義務，惟因可歸責於蔡樹鴻之事由而陷於給付不能；備位之訴，依系爭同意書、第三人利益契約法律關係，及民法第226條第1項規定，求為命蔡樹鴻給付蔡河彬相當於系爭土地價值新臺幣（下同）1億7903萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。變更聲明如本院前審判決附表二所示。

二、被上訴人則以：臺灣新北地方法院（改制前臺灣臺北地方法院板橋分院，下稱新北地院）74年度訴字第825號民事判決（下稱第825號判決），新北地院72年度訴字第2968號、本院72年上字第4149號請求所有權移轉登記事件判決（下合稱第2968號判決），已否定蔡河彬本於買賣關係之所有權移轉登記請求權確定，伊等間就系爭土地買賣及所有權移轉登記，並非基於通謀虛偽意思表示，應屬有效，縱認系爭同意書真正，上訴人之請求權亦已罹於消滅時效，伊等為時效抗辯，係權利之正當行使，並無違反誠信原則。蔡樹鴻另以：系爭土地係蔡子琴所出資購買，與梁阿箱等13人無涉，否認系爭同意書之真正，且伊並未承認債務，並無時效中斷情事等語，資為抗辯。

三、系爭土地原登記為蔡子琴所有。蔡子琴與蔡河彬、訴外人青天宮管理委員會執有同意書各一紙，蔡河彬執有屏東○○○○○○○○於72年5月7日核發之名義為蔡子琴之印鑑證明乙紙，

01 該同意書載明梁阿箱等13人於72年5月9日簽立同意書。蔡子琴
02 於93年4月16日死亡，系爭土地於102年7月5日以繼承為原因登
03 記為蔡樹鴻所有。被上訴人就系爭土地簽立買賣契約書，約定
04 價金1億6500萬元。蔡樹鴻於102年12月12日以買賣為原因，將
05 系爭土地移轉登記為莊國安等3人共有，應有部分分別為65%、
06 30%及5%等事實，為兩造所不爭執（見本院卷1第334、335頁，
07 本院卷2第136、137頁、第217至218頁），堪信為真實。

08 四上訴人先位請求被上訴人將系爭土地於102年12月12日以買賣
09 原因之所有權移轉登記予以塗銷、蔡樹鴻將所有權移轉登記予
10 蔡河彬，備位請求蔡樹鴻賠償相當於系爭土地價值之損害，為
11 被上訴人以上開情詞置辯。茲就爭點分述如下：

12 (一)上訴人得否依系爭同意書、第三人利益契約之法律關係，請求
13 蔡樹鴻移轉系爭土地所有權，並非第825號判決、第2968號判
14 決之主要爭點，該二判決於本件無爭點效之適用。

15 1. 學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標
16 的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果
17 所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資
18 料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭
19 點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之
20 判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法
21 理而來，是爭點效之適用，必須該重要爭點，在前訴訟程序已
22 列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之攻擊、
23 防禦，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理
24 判斷，與該重要爭點有關之他訴訟始應受拘束。

25 2. 梁阿箱等13人於新北地院73年度訴字第664號（附表一編號1）
26 刑事訴訟程序附帶提起民事訴訟，依民法第184條第1項規定，
27 請求蔡子琴返還系爭土地及同小段12、12-1地號土地所有權，
28 並請求返還侵占款項3016萬2200元本息，經第825號判決認定
29 蔡子琴詐騙梁阿箱等13人，依民法第184條第1項規定，判命蔡
30 子琴給付梁阿箱等13人700萬元本息，至返還土地部分，因非
31 屬蔡子琴詐欺犯罪行為所受之損害，駁回梁阿箱等13人該部分

之請求確定之事實，有第825號判決及確定證明在卷可稽（見本院重上卷1第217至221頁）（附表一編號6）。可知關於蔡河彬等13人得否請求蔡子琴返還系爭土地所有權部分，並非第825號判決侵權行為損害賠償等事件之訴訟標的，且未經該訴訟程序列為足以影響判決結果之主要爭點，未經當事人為充分之舉證，未如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，亦未使當事人為適當而完全之辯論，未經該法院為實質上之審理判斷。梁阿箱等13人得否請求蔡子琴返還系爭土地所有權，非第825號判決經當事人充分攻防之主要爭點，於本件無爭點效之適用。

3. 蔡河彬曾起訴主張：蔡子琴於72年5月間將系爭土地出賣予伊，總價320萬9100元，伊已付清價金，雙方並委託施坤涇代書提出所有權移轉登記之申請，詎蔡子琴翻悔向地政機關撤回申請，致無法辦妥過戶手續，爰依買賣關係，訴請蔡子琴為所有權移轉登記等語，經第2968號判決認為：蔡河彬在分局訊問時供稱有購地以蔡子琴名義登記，參與購地之人同意將合購土地過戶蔡河彬名下，因此由蔡子琴立下同意書，當時蔡子琴已偷賣4000多坪土地，大家怕他繼續賣土地，所以要他變更名義，參以系爭同意書記載蔡子琴將系爭土地所有權全部移轉登記為蔡河彬名義等語，堪認系爭土地為兩造及梁阿箱等人合買，先以蔡子琴名義登記為所有權人，嗣後因故兩造合意變更，擬登記為蔡河彬，兩造於施代書處所訂土地買賣所有權移轉契約，係為達到變更所有權人名義之目的而為之通謀虛偽意思表示，兩造無真正買賣關係存在，蔡河彬依據買賣關係請求蔡子琴所有權移轉登記，為無理由（見原審卷1第179至184頁、本院重上卷1第89至93頁）（附表一編號3）。蔡河彬在第2968號事件係基於買賣關係請求蔡子琴所有權移轉登記，該事件之主要爭點在於雙方是否有買賣關係存在，而本件上訴人係依系爭同意書、第三人利益契約之法律關係請求，至上訴人與蔡子琴間有無買賣關係，並非本件訴訟標的，亦非本件爭點，於本件無爭點效之適用。

(二) 蔡樹鴻無出售系爭土地之意，而與莊國安等3人為通謀虛偽之

買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，應屬無效。

1. 表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效，為民法第87條第1項本文所明定。準此，因出於通謀虛偽意思表示所為之買賣債權行為及其所有權移轉登記物權行為自應認為無效。第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責；又應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽，是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事實為必要。
2. 附表一編號1、3、4、5所示民刑訴訟判決認為：蔡子琴明知系爭土地及2-3、2-5、12、12-1地號土地為蔡河彬等多位信徒於67、68年間共同集資購買登記為蔡子琴名義，所有權狀為蔡河彬持有，蔡子琴卻謊報權狀遺失申請補發新狀，並於土地虛偽設定抵押權，旋即將土地轉售他人，蔡子琴為安撫梁阿箱等13人，成立協議，願將系爭土地過戶與捐款人代表蔡河彬名下，有同意書、委託書、土地買賣所有權移轉契約書、登記申請書、印鑑證明書、戶籍謄本等影本附卷可證，有新北地院73年度訴字664號、本院73年度上訴字第3377號、最高法院74年度台上第1443號刑事判決(見原審卷1第17至19頁，原審卷2第85至91頁)(附表一編號1)，第2968號民事判決(見原審卷1第179至184頁，本院重上卷1第89至93頁)(附表一編號3)，新北地院75年易字第3222號刑事判決2份(見原審卷1第20頁、第39頁)(附表一編號5)，第825號民事判決(見本院重上卷1第217至220頁)(附表一編號6)。蔡樹鴻於73年間即知悉蔡子琴有簽立系爭同意書答應將系爭土地移轉登記予蔡河彬之事，詳如下(四)2. 中段所述，蔡樹鴻復於95年3月29日、96年1月18日聲請閱覽第777號執行卷，書狀所載送達代收人為江金林(見新北地檢105年偵續一字第44號卷1第244、245頁)。系爭買賣契約第11條第1

01 項約定：「甲方(即莊國安等3人)於與乙方(即蔡樹鴻)商議價
02 購前，乙方除已將關於本件買賣標的物之新北地方法院76年執
03 字第777號、95年執字第21935號執行卷及卷內相關文件等影本
04 交付甲方，並再由乙方出具委任狀予甲方指定之劉炳峰律師，
05 就上開二案號強制執行事件聲請閱覽及影印卷內相關文件查證
06 無訛」(見本院卷1第173頁)，即系爭契約簽約前，蔡樹鴻已將
07 第777號執行卷相關文件影本交付莊國安等3人，並由蔡樹鴻出
08 具委任狀予莊國安等3人指定之劉炳峰律師聲請閱卷查證。系
09 爭契約之買賣雙方即被上訴人均已閱覽第777號執行卷，而第7
10 77號執行事件之執行名義為825號民事判決。第825號民事判決
11 理由欄三明確記載：「查被告(即蔡子琴)於原告等(即梁阿箱
12 等13人)查覺被矇騙後為安撫原告等，曾與原告協議，允諾將
13 系爭2-4地號土地移轉登記與原告等之代表人蔡河彬，有兩造
14 簽訂之同意書，委託代書辦理過戶登記之委託書、土地買賣所
15 有權移轉契約書、登記申請書、被告之印鑑證明等附於本院73
16 年度訴字第664號刑事案卷內可稽」(見本院重上卷1第219頁)
17 (附表一編號6)，足見被上訴人均瞭解「蔡子琴曾與梁阿箱等1
18 3人協議將系爭土地移轉登記予蔡河彬」之事實，即被上訴人
19 均知悉蔡子琴依協議(含同意書)對梁阿箱等13人負有將系爭土
20 地移轉登記予蔡河彬之義務。

- 21 3. 被上訴人所簽系爭契約約定買賣總為1億6500萬元，買方為莊
22 國安等3人，賣方為蔡樹鴻，江金林為蔡樹鴻之連帶保證人，
23 其收付款明細表列有六期(見本院卷1第169、179、181頁)。
24 莊國安等3人付款明細如附表二所示，其中編號1、2、3、4、6
25 有金流，其中編號5之4500萬元為系爭契約第12條第3款扣抵占
26 用排除費用，並未實際支付，又附表二編號2、3、4為由莊國
27 安等3人直接向稅捐機關等繳納款項，亦未交付蔡樹鴻，僅附
28 表二編號1所示簽約金含訂金300萬是開立支票予蔡樹鴻，編號
29 6所示第六期尾款9400萬3692元由莊國安等3人匯款至蔡樹鴻帳
30 戶。就附表二編號1、2所示款項，蔡樹鴻之運用如表三編號1
31 至5所示，即(1)就蔡陳快剩餘財產分配請求權，委由江金林提

01 領3823萬0120元匯予蔡佳宜(附表三編號1、2)；(2)委由江金林
02 提領2500萬0270元支付蕭正輝、許耕榕、江志鴻(下合稱蕭正
03 輝等3人)仲介費(附表三編號3)；(3)委由江金林提領220萬元
04 匯予蔡玫瑰清償借貸債務(附表三編號4)；(4)委由江金林提領3
05 000萬0310元匯至蔡樹鴻合庫商銀信託財產專戶(附表三編號
06 5)。分述如下：

07 (1)蔡子琴死亡時，名下雖登記有系爭土地，惟同時亦對梁阿箱等
08 13人就系爭土地負有移轉所有權予蔡河彬之債務(如上2.所
09 述)，互抵結果，蔡子琴之遺產不會因系爭土地而增加。蔡陳
10 快(即蔡子琴之配偶)之剩餘財產分配請求權，不得僅計算蔡
11 子琴名下系爭土地之價值，而不計算其就系爭土地之債務。94
12 年12月14日財政部臺灣省北區國稅局(下稱國稅局)遺產稅核定
13 通知書記載：系爭土地核定金額為1億0218萬4500元，未償債
14 務700萬元，民法第1030-1條0元…等，課稅遺產淨額為8564萬
15 3841元，應納稅額為2960萬6974元(見本院卷3第205頁)。蔡
16 陳快於96年3月22日向國稅局提出申請書，以其為蔡子琴之配
17 偶，遺產稅尚在該局審理中，依民法1030條之1規定提出申請
18 扣除依剩餘財產差額分配請求權計算為蔡陳快之財產部分(見
19 本院卷3第137頁)。國稅局(補發)遺產稅核定通知書記載：遺
20 產總額8597萬0154元，民法第1030-1條3822萬9750元，應納未
21 納稅捐182萬5657元，未償債務1280萬5062元，課稅遺產淨額2
22 470萬9685元，應納稅額為584萬7196元(見本院卷3第229
23 頁)。國稅局111年7月28日回覆本院函文記載：被繼承人蔡子
24 琴所遺系爭土地原核定金額為1億0218萬4500元，經繼承人蔡
25 樹鴻主張土地被第三人所有之建物違章占用，依據財政部84年
26 2月14日台財稅第000000000號函規定核減價值1689萬9344元
27 (違章占用面積4988平方公尺*公告現值12100元*4%*7=1689萬9
28 344元)，更正核定遺產價值為8528萬5156元；又應納未納稅
29 捐係蔡子琴欠繳地價稅經送強制執行金額182萬5657元；未償
30 債務係新北地院74年訴字第825號民事判決蔡子琴應給付蔡河
31 彬等人700萬元及應計利息580萬5062元等共計1280萬5062元；

01 民法第1030條之1規定剩餘財產差額分配請求權扣除額，依據
02 財政部86年2月15日台財稅第000000000號函規定，經核算配偶
03 財產及負債皆為0元，核定剩餘財產差額分配請求權扣除額為3
04 822萬9750元，檢附生存配偶依民法1030條之1規定主張分配剩
05 餘財產核定表影本1份供參（見本院卷3第239至244頁）（詳見
06 附表一編號23、25、26）。可知國稅局係為核算蔡樹鴻應繳納
07 繼承蔡子琴財產之遺產稅金額，依據蔡樹鴻所提出之聲請項目
08 計算剩餘財產差額分配請求權扣除額為3822萬9750元，而除欠
09 稅之外，蔡樹鴻就蔡子琴生前未償債務，僅列有第825號判決7
10 00萬元本息之債務，並未將蔡子琴對梁阿箱等13人就系爭土地
11 負有移轉所有權予蔡河彬之債務列入。若將蔡子琴對梁阿箱等
12 13人就系爭土地負有移轉所有權予蔡河彬之債務列入，依財政
13 部94年12月14日遺產稅核定通知書記載系爭土地價值為1億021
14 8萬4500元，96年4月23日計算系爭土地被占用核減價值後核定
15 遺產價值8528萬5156元，則遺產價值8528萬5156元扣除系爭土
16 地價值後，蔡陳快（101年8月3日死亡）之剩餘財產差額分配
17 請求權扣除額為0元，應認蔡佳宜（蔡陳快之繼承人，江金林
18 之配偶）對蔡樹鴻並無債權存在。是以蔡樹鴻主張因支付蔡佳
19 宜繼承蔡陳快剩餘財產差額分配請求權，而委託江金林將簽約
20 金含訂金提領290萬元匯予蔡佳宜（附表三編號1），第六期款
21 即尾款提領3533萬0120元匯予蔡佳宜（附表三編號2），共計3
22 823萬0120元（計算式：2,900,000+35,329,750=38,230,12
23 0），顯為巧立名目。

24 (2)江金林於102年12月16日代理蔡樹鴻匯款予己2550萬元（提款
25 單及款申請書見本院重上卷第117頁）（附表三編號3）。被上
26 訴人主張是蔡樹鴻委託江金林支付蕭正輝等3人仲介費等語。
27 經查，依系爭契約約定系爭土地買賣總價1億6500萬元（包含
28 扣抵拆屋費用而未支付之4500萬元）計算，每坪為6萬4589
29 元，而系爭土地當時之市價分三種情形：地上無任何建物為每
30 坪11萬5000元、地上有「合法占用權源」建物為每坪14萬1887
31 元、土地有「無合法占用權源」建物為每坪10萬3500元（詳如

下4.所述)。蕭正輝在本院105年重上字第816號證稱：土地一坪江金林開8、9萬元，我有跟許耕榕說要賣1坪8、9萬元等語（見本院更一卷1第213、214頁），然江金林在本院證稱：我一開始向蕭正輝提到要出售的價金每坪10萬元等語（見本院卷3第45頁）（附表五編號2），而莊國安在本院證稱：江金林一坪開12萬或15萬元，比市價要高一些等語（見本院卷3第404頁）（附表五編號2），則就江金林之開價，蕭正輝、江金林、莊國安所述均有所不同，是否確有仲介或買賣，並非無疑。蕭正輝等3人在本院105年重上字第816號作證時，許耕榕證稱成交價高於委託價，蕭正輝卻證述委託價高於成交價，顯然矛盾；另就仲介費用如何計算，許耕榕證稱：「我拿到7、800萬元…是依據蕭正輝跟我講的價格去加價，超出底價的價格由我與蕭正輝、江志鴻三個人平分」為「成交價超過委託價之差額」，蕭正輝證述「1坪1萬元」，江志鴻則證以「按成交價20%計算」，截然不同；許耕榕、蕭正輝均先證稱仲介本件買賣並未簽署任何文件，經被上訴人提示委託書後，始改稱有簽署等語，且觀諸該委託書第2條記載委託人蔡樹鴻同意以2550坪，每坪1萬元計算應支付受託人佣金及受託人應協辦事項之勞務費用之總酬金共計2550萬元，與許耕榕、江志鴻上述證述不符；3名仲介人所證委託書之簽立時間，均不相同（筆錄影本見本院更一卷1第204至222頁，委託書影本見本院更一卷1第201、202頁），系爭土地之買賣果由其3人仲介成交並均分仲介費用，就此仲介最為攸關事項之證述，竟迥不相符，實屬可疑。參諸財政部中區國稅局北斗稽徵所107年1月29日中區國稅北斗綜所字第1072850464號函覆綜合所得稅結算申報國稅局審核專用申報書，許耕榕於102年及103年申報所得稅為零，且於102年12月17日、103年1月2日江金林匯入報酬後，許耕榕自103年1月7日起，幾乎逐日提領現金47萬元至49萬元，另以金融卡提領每日提款上限12萬元，迄103年3月2日僅餘15萬餘元，有臺灣土地銀行（下稱土地銀行）中壢分行106年3月17日壢存字第1065001026號函檢送帳戶交易明細可稽（見本院更一卷1

第255至263頁），與其證述要用錢再去領款已有未合，且其如有大筆資金需求，本可臨櫃一次提領，卻於短短2個月內，逐日接續提領不超過金融機構防制洗錢辦法規範限制之50萬元金額，以規避後續資金流向查核；蕭正輝於102年並未申報所得稅，有財政部北區國稅局桃園分局107年1月25日北區國稅桃園綜字第1071113323號函可佐（見本院更一卷1第225頁），且江金林於102年12月17日、103年1月2日匯入報酬後，蕭正輝即每日以提款卡提領現金上限12萬元，迄103年6月19日帳戶僅剩3萬餘元，有土地銀行桃園分行106年4月7日桃存字第1065001158號函檢送帳戶交易明細足憑（見本院更一卷1第233至241頁），而江金林以現金給付813萬元之鉅額款項予江志鴻，有違常理，莊國安、莊寶堂復為江志鴻之表哥、舅舅，與其關係密切，尚難徒憑其證言逕認其有仲介系爭買賣契約及自蔡樹鴻取得仲介報酬。依蕭正輝等3人於本院作證，及莊國安、莊寶堂依當事人詢問結果，可知江金林欲出售系爭土地，將地籍圖交給蕭正輝，蕭正輝再將之交給許耕榕，許耕榕再將之交給江志鴻，江志鴻再將之交給莊寶堂，莊寶堂再將之交給莊國安，莊國安至現場看完後，請江志鴻找地主出來談，其後均由江金林與莊國安洽談（附表四編號6、附表五編號2），可知莊正輝等3人僅輾轉介紹。又蕭正輝3人均證稱其等於簽約時不在場，另江志鴻於成交後經莊寶堂告知成交，江志鴻再告知許耕榕，與江金林證述簽約之前有告知蕭正輝3人簽約時間、蕭正輝3人有到地王公司等情不符（見附表四編號10）。內政部訂定不動產仲介經紀業報酬計收標準規定向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%及市場行情，蕭正輝等3人僅輾轉介紹購買系爭土地之機會，未處理其他事務，即可獲得系爭買賣契約約定總價15.45%之鉅額報酬（ $25,500,000/16,500,000=0.1545$ ），倘以買方實付總價1億2000萬元計算，更高達21.25%（ $25,500,000/120,000,000=0.2125$ ），明顯不合常理。蔡樹鴻支付高額仲介費予並未實際參與處理之蕭正輝等3人，顯異於一般土地交易之常情。蕭正輝等3

人就仲介經過及費用所證內容互有歧異，且取得鉅額報酬後以類似洗錢方式提領殆盡，均與常情有異。則是否確實有該等鉅額仲介費，並非無疑。另蔡樹鴻針對本院詢問「江金林是否有提領現金給你？」，答稱：「應該是沒有」之後，其訴訟代理人提示更二被上證8領據詢問：「這張領據是不是證人(即蔡樹鴻)簽收」，其答稱：「是」(見本院卷3第61至62頁)，查該103年3月7日由蔡樹鴻簽名之領據，記載江金林代支付蕭正輝等3人酬金剩餘款現金111萬元由蔡樹鴻親收領回等語(見本院卷2第305頁)，與蔡樹鴻最先回答江金林沒有提領現金予其等語，有所不同，而蔡樹鴻果若有收取111萬元大額現金，應不致於遺忘，蔡樹鴻是否有收受該現金亦屬有疑。

(3)江金林另於102年12月16日代理蔡樹鴻匯款220萬元予蔡玫瑰(蔡樹鴻之兄蔡樹燭之女)(附表三編號4)。就匯款原因江金林於新北地院103年訴字第421號證稱：蔡樹鴻是因為年輕時受到蔡玫瑰的父親很多幫助，可能是回饋或報答蔡玫瑰的父親以前的幫助等語(見新北地院103年訴字第765號卷1第295頁)，惟證人蔡樹燭(蔡玫瑰之父)於本院105年度重上字第816號證述：蔡樹鴻在賣土地前，有陸續跟我女兒蔡玫瑰借錢，賣完土地後有還220萬元給我女兒等語(見本院更一卷2第219頁)，互相歧異。而蔡樹鴻在本院當事人詢問程序，針對本院詢問：「蔡樹鴻歷來是否有負債？」答稱：「沒有負債」(見本院卷3第56頁)。蔡樹鴻自陳歷來沒有負債，又關於匯款200萬元予蔡玫瑰之原因，江金林及蔡樹燭所述完全不同，無從認為蔡樹鴻對蔡玫瑰曾有債務存在。

(4)江金林於103年1月2日代理蔡樹鴻自蔡樹鴻帳號006791帳戶提領3000萬0310元，轉匯3000萬元至「金庫商業銀行受託信託財產專戶－蔡樹鴻」(匯費310元)(上證15提款單及匯款單見本院重上卷第119頁)。蔡樹鴻於被上訴人102年12月13日給付尾款後1週內，旋於102年12月19日與合作金庫商業銀行(下稱合庫銀行)訂立信託金額3000萬元之信託契約，並由江金林擔任信託監察人，此經蔡樹鴻在本院106年重上字第907號證稱：出

01 售系爭土地過程伊全權委託江金林處理，伊出售系爭土地所得
02 3000萬元，在合庫銀行辦理信託，因江金林怕伊一下子把錢領
03 走，所以要伊信託，以江金林為監察人等語（見本院106年重
04 上字第907號卷3第302頁），並有合庫銀行幸福長壽退休安養
05 信託約定書足佐（見本院重上卷1第120至122頁）。系爭土地
06 果由蔡樹鴻出賣予被上訴人，被上訴人所交付之價金當歸蔡樹
07 鴻所有，然蔡樹鴻只分得尾款其中之3097萬3942元，且為避免
08 蔡樹鴻自由處分，復信託由江金林監控，此顯與買賣之常情不
09 同。再者，上開信託於106年3月1日終止信託契約，於同年月1
10 4日自合庫銀行信託部存入3040萬3589元至蔡樹鴻在合庫銀行
11 中壢分行帳號00000000000000帳戶，於同年月31日自該帳戶提
12 領1000萬元，自同年4月5日起逐日提領45萬元或43萬元，迄同
13 年6月16日結清銷戶等情，有合庫銀行中壢分行107年11月21日
14 合金中壢字第1070005462號函檢送歷史交易明細查詢結果（見
15 本院更一卷2第397至401頁）可稽。蔡樹鴻於本院106年重上字
16 第907號證稱：終止信託後106年3月31日領款1000萬元，是要
17 買拆除的設備，例如怪手（1台要3、400萬元）、工具，投資
18 拆屋事業，是和蔡平三合作，有開設公司，以前叫金穎有限公
19 司，現在叫大德有限公司，目前仍在營業，股東就伊、蔡平
20 三，自106年4月5日起至同年6月16日銷戶止，因為要規避金管
21 會相關規定，單筆領不能超過50萬元之限制，所以每天領款45
22 萬元，也是作為投資上開公司經營事業之用等語（見本院106
23 年重上字第907號卷3第305、304頁）。針對本院當事人詢問：
24 「蔡樹鴻於106年3月31日提領1000萬元，自106年4月5日起至
25 同年6月16日頻繁現金提款或轉帳之原因為何？提領後款項交
26 予何人？實際用途為何？」，蔡樹鴻答稱：「全部都是我自己
27 提領，我自己使用，1000萬元是投資大德公司的怪手使用，是
28 用我的名義買的，其他領出來的還是投資在大德公司，後來也
29 是繼續買怪手及器具。」，並表示將另具狀提出買怪手及器具
30 之相關資料（筆錄見本院卷3第61至62頁）。其後蔡樹鴻具狀
31 表示：依大德工程企業有限公司（下稱大德工程公司）之資

料，代表人蔡平三係蔡樹鴻之姪子，陳報更二被上證10買賣合約書，該買入DSX-200A全新大剪刀及D-211F全新大割機之款項，係由蔡樹鴻交付蔡平三前去購買，另更二被上證11大德工程公司111年財產目錄可證蔡樹鴻投入相當之資金予大德公司等語。經查，大德工程公司之代表人為蔡平三（見本院更一卷3第97頁），而非蔡樹鴻，更二被上證10之106年5月20日買賣合約書影本，契約當事人為蔡平三、厚記重機有限公司，買賣價金為340萬元，106年5月20日預付訂金100萬元，預計交貨期2個月（見本院卷3第157頁），蔡樹鴻並非契約當事人，與蔡樹鴻上開陳稱是用其名義購買不符；觀更二被上證11大德工程公司111年財產目錄，其上印文均為蔡平三，且所列機械設備之取得時間為107年1月19日至111年1月7日，與上開提領日期自106年3月31日至同年月16日不符，尚難認為蔡樹鴻有投資大德工程公司。衡情領款投資，無規避金融機構查核必要，要無於2個月內每日定額領款以規避金融機構防制洗錢辦法查核之必要，似為隱匿資金流向，益證蔡樹鴻所述並非實在。系爭買賣契約簽約金含訂金300萬元、第六期款（即尾款）9400萬3692元（附表二編號1、6），形式上支付予蔡佳宜、許耕榕等3人、蔡玫瑰之款項共6302萬9750元（35,329,750+25,500,000+2,200,000=63,029,750），系爭土地出賣人蔡樹鴻取得3097萬3942元，僅占系爭買賣契約約定總價1億6500萬元之19%，且蔡樹鴻就終止信託契約存入之3040萬3589元，於2個月內每日定額提領現金，資金流向未明，有悖交易常情及經驗法則。

4. 系爭土地面積8445平方公尺，合2554.6125坪（計算式：8445×0.3025=2554.6125），系爭契約約定買賣總價1億6500萬元（包含扣抵拆屋費用而未支付之4500萬元），每坪6萬4589元（計算式：165,000,000÷2554.6125=64,589）。本院109年重上更一第78號拆屋還地等事件將系爭土地送麗業不動產估價師事務所鑑定102年10月3日及102年12月12日之無任何建物、有合法建物（即有合法占用權源）、有非法建物（即無合法占用權源）三種情形之價格，鑑定機關參考區內交易行情，按系爭土

地與比較標的所具備之條件差異狀況，經由情況因素、價格日期、區域因素及個別因素等調整過程，並依其條件差異程度予以各比較標的試算價格不同加權比例後，求取土地上無建物之土地單價為每坪11萬5000元，土地總價為2億9378萬0438元；土地上有合法建物之土地單價為每坪18萬元，系爭土地雖為農牧用地，一般作為農業使用，然其上有合法建物之使用，使土地及建物及創造出更高之價值，使農牧用地帶有建地之效益在內，土地貢獻價格為3億6243萬9954元，土地貢獻單價為每坪14萬1877元；土地上有非法建物時，經協調或訴訟後，將建物拆除並歸還土地於土地所有人，土地即為無建物之情況，回復一般農牧使用，每坪單價為10萬3500元，土地總價為2億6440萬2394元，有不動產估價報告書影本在卷可稽（見本院卷3第313至391頁）。兩造雖曾就系爭土地之價值，提出附近土地交易價格資料，惟系爭土地既經鑑定機關為上開專業鑑定，應認該鑑定結果較為可採。系爭契約之系爭土地買賣總價1億6500萬元，扣除第12條第4項之莊國安等3人自行處理第三人占用之排除費用4500萬元（此部分莊國安等3人並交付買賣價金之金流，而係直接自買賣價金中扣除）後為1億2000萬元，該二價格均遠低於上開三鑑定價格即市場行情。

5. 綜上，蔡樹鴻對蔡佳宜、蔡玫瑰並無債務存在，卻由江金林分別提領3533萬0120元、220萬元匯予該2人；蔡樹鴻由江金林提領2550萬0270元支付高額仲介費予未實際參與之蕭正輝等3人以類似洗錢方式提領殆盡；蔡樹鴻依江金林之意就3000萬元辦理信託，在信託期間無法處分、動用，而終止信託契約後存入之3040萬3589元，則於2個月內每日定額提領現金完畢，顯然有意規避檢查致資金流向未明，參以系爭土地價格顯低於市場行情，異於一般土地交易之常情，衡諸經驗法則，足認蔡樹鴻並無出售系爭土地之意，而與莊國安等3人為通謀虛偽之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，應屬無效。

(三)依蔡子琴與蔡河彬等人之約定，蔡子琴負有義務移轉系爭土地所有權予蔡河彬之義務。蔡子琴死亡後，蔡樹鴻繼承該義務。

- 01 1. 債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名
02 義，行使其權利，民法第242條定有明文。此項代位權行使範
03 圍，凡以權利保存或實行為目的之一切審判上或審判外之行
04 為，僅須非專屬於債務人本身者，債權人皆得代位行使。所謂
05 「怠於行使權利」，係指債務人就其對於第三人之權利可得行
06 使而不行使者而言，債務人如怠於行使其權利，不問其原因如
07 何，或有無故意過失，債權人均得行使代位權。
- 08 2. 民法第759條之一第2項固規定：「因信賴不動產登記之善意第
09 三人，已依法律行為物權變動之登記者，其變動之效力，不因
10 原登記物權之不實而受影響。」，惟於作成原不動產物權變動
11 登記之當事人間不得主張。登記之公信力僅是為保護因信賴登
12 記而取得不動產權利之第三人而設，此自條文明訂適用主體為
13 第三人觀之即明，故在作成該登記之當事人間，不能主張登記
14 之公信力，倘不動產物權行為無效時，在第三人未取得不動產
15 權利前，真正權利人對於登記名義人仍得主張之（最高法院33
16 年上字第4983號參照）。所謂真正權利人對於登記名人仍得主
17 張之，係指真正權利人（如所有人）仍得對登記名義人主張其
18 真正權利（例如所有權）之存在，或本於所有權或物權，對之
19 提起塗銷物權變動登記之訴（院字第1956號、39年台上字第11
20 09號）。反之，該登記名義人不得以登記之公信力主張受其保
21 護。例如不動產所有人甲與乙通謀虛偽為不動產所有權移轉行
22 為，已辦畢登記，此不生所有權移之變動，所有權仍屬於甲，
23 甲既可以向乙主張其所有權，亦得依所有權之物上請求權請求
24 其塗銷該不動產所有權之移轉登記。本件蔡樹鴻與莊國安等3
25 人為通謀虛偽之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為，已
26 辦畢登記，此不生所有權移之變動，所有權仍屬於蔡樹鴻，蔡
27 樹鴻得向莊國安等3人主張其所有權，亦得依所有權之物上請
28 求權請求莊國安等3人塗銷該不動產所有權之移轉登記。
- 29 3. 蔡子琴涉犯背信（詐欺）罪嫌，經告訴人（指蔡河彬、吳德
30 川、江鐵雄、蔡等、蔡竹生、蔡忠直，見原審卷1第17頁背
31 面）發覺後，為安撫被害人，簽立系爭同意書。72年5月9日系

01 爭同意書記載：「立同意書人蔡河彬等13人，茲有蔡子琴將所
02 有坐落台北縣○○鄉○○段○○○000地號、田、面積8,445平
03 方公尺所有權全部辦理移轉登記為同意書人名義，事因上開之
04 土地標示應保留1,304.6坪供給青天宮管理委員會為蓋建廟宇
05 之用，因受農地耕作限制尚難辦理於青天宮之名義……」，第
06 2頁「立同意書人」欄下方由蔡河彬簽名並用印，「立會人兼
07 青天宮負責人」下方由蔡子琴簽名並用印（同意書影本見本院
08 重上卷1第178至181頁）。可知蔡子琴與蔡河彬等13人以系爭
09 同意書訂定向蔡河彬為給付，故蔡河彬等13人得請求蔡子琴將
10 系爭土地所有權移轉登記予蔡河彬。製作系爭同意書之代書施
11 坤浚於73年6月8日在新北地檢署73年度偵字第1969號偵查中證
12 稱：「該字據是我寫的，蔡子琴要將青天宮之土地過戶給告訴
13 人（即蔡河彬等13人），蔡未辦理手續前立此字據」（訊問
14 筆錄影本見本院更一卷1第441、443頁）。蔡子琴復於73年6月
15 14日在上開偵查中陳稱：「1250坪土地是告訴人的」（訊問筆
16 錄影本見本院更一卷1第185至190頁）。新北地檢署檢察官於7
17 3年6月間以73年偵字第1969號起訴書對蔡子琴提起公訴，認蔡
18 子琴涉犯背信罪嫌，經告訴人發覺後，始以系爭同意書表明願
19 將系爭土地全移轉登記予蔡河彬，有新北地檢73年偵字第1969
20 號起訴書節本影本可按（見本院更一卷1第273至277頁）。嗣
21 經本院刑事庭於73年12月14日以73年上訴字第3377號判決認定
22 蔡子琴涉犯詐欺罪，為安撫被害人，始書立系爭同意書，將系
23 爭土地所有權移轉予蔡河彬，因此判處蔡子琴有期徒刑3年，
24 並經最高法院於74年3月21日以74年台上字第1443號刑事判決
25 駁回高檢署檢察官之上訴確定，有該判決影本可證（見本院重
26 上卷1第94至96頁）。足見蔡子琴為系爭同意書之締約人，因
27 此負有義務移轉系爭土地所有權予蔡河彬；而蔡子琴死亡後，
28 蔡樹鴻應繼承蔡子琴之上開義務。上訴人依系爭同意書、第三
29 人利益契約之法律關係，得請求蔡樹鴻將系爭土地所有權移轉
30 登記予蔡河彬。蔡樹鴻得依所有權之物上請求權請求莊國安等
31 3人塗銷所有權移轉登記（如上2.所述）而怠於行使，則上訴人

01 代位蔡樹鴻請求莊國安等3人塗銷系爭土地所有權移轉登記，
02 塗銷後，蔡樹鴻再將該土地所有權移轉登記予蔡河彬，為有理由。
03

04 (四)上訴人之請求權未罹於時效。

05 1. 按受發回或發交之法院，應以第三審法院所為廢棄理由之法律
06 上判斷為其判決基礎，民事訴訟法第478條第4項定有明文。最
07 高法院109年度台上字第2243號號判決廢棄本院前審(107年度
08 重上字更一字第87號)判決，並闡釋：「民法第129條第1項第2
09 款所謂之承認，為認識他方請求權存在之觀念表示。又債務人
10 於時效完成後所為之承認，固無中斷時效之可言，然既明知時
11 效完成之事實而仍為承認行為，自屬拋棄時效利益之默示意思
12 表示，且時效完成之利益，一經拋棄，即恢復時效完成前狀
13 態，債務人顯不得再以時效業經完成拒絕給付。又證據之證明
14 力，固應由審理事實之法院依自由心證認定之，惟不得違反論
15 理法則及證據法則，否則即屬違背法令。又對於證人之證言，
16 應綜合其前後陳述之全部內容加以判斷，以形成心證，如僅片
17 斷摭取其有利或不利之部分，作為認定事實之依據，即屬違反
18 論理法則，所為判決自難謂無違背法令。」，依上開規定，本
19 院應以上開廢棄發回理由之法律上判斷作為判決基礎。

20 2. 證人李進明即蔡子琴死亡後至喪家致意者證稱：「93年4月間
21 蔡子琴往生後，…，因為我父親是鄉長，我是他的助理，…我
22 有去蔡子琴靈堂致意。有遇到吳守仁，…喪家有拿香給他拜，
23 之後就一起聊天，吳守仁有指責蔡樹鴻說蔡樹鴻何時將包公廟
24 的土地歸還我們（吳守仁），吳守仁說他代表十幾個人來跟蔡
25 樹鴻要土地，蔡樹鴻說他在辦喪事，不要大小聲，等他喪事辦
26 完後再辦理過戶，我也有叫吳守仁到旁邊去說請他不要鬧，叫
27 他不要在喪家大小聲，因為吳守仁講話很大聲，後來吳守仁答
28 應後就離開」（見本院更一卷2第234頁）。李進明同日亦證
29 述：「（問：十幾年前的事你還記得？）…因為鄉下地方蔡樹
30 鴻的爸爸侵占別人的土地，很多人在閒言閒語，所以我記得
31 得」、「因為吳守仁當天直接大聲指責蔡樹鴻，何時將包公廟

01 土地歸還我們，所以我記得蔡樹鴻名字」、「（問：吳守仁來
02 拜託你作證當年喪家的事，你當時就想起當年的事？）聊了一
03 下，我才慢慢想起來，因為我有二個朋友是蔡家的隔壁鄰居，
04 所以我才想起來」（見本院更一卷2第235、237、239 頁），
05 可見李進明已說明本已耳聞有關蔡子琴之土地糾紛，及其因吳
06 守仁之提醒而憶及當時在場聞見之事實。則李進明能就所見聞
07 事實確定蔡樹鴻有承認吳守仁之請求。而李進明經吳守仁請其
08 出庭作證前，原難期其可記得時隔已久之93年間發生之事，李
09 進明證述其本不記得此事，與常情無違。又蔡子琴72年5月9日
10 簽立系爭同意書答應將系爭土地移轉登記，但未履行，並對蔡
11 河彬等人提出妨害自由告訴，經新北地檢署不起訴處分，該署
12 73年偵續字第52號不起訴處分書記載：「訊之告訴人（即蔡子
13 琴）稱其被脅迫時有錄音帶乙捲可證，惟經命其面告與其同住
14 之兒子蔡樹鴻存放處（蔡子琴因侵占等罪，經另案收押），而
15 蔡樹鴻到庭答稱：『依其父交待之地方並遍尋全屋均沒找到』
16 …」（詳附表一編號4），蔡子琴於73年間面告與其同住之蔡
17 樹鴻其被脅迫簽立同意書答應系爭土地移轉登記時之錄音帶存
18 放處，蔡樹鴻找尋後到庭向檢察官表示沒有找到，可知蔡樹鴻
19 於73年間知悉蔡子琴有簽立系爭同意書答應將系爭土地移轉登
20 記之事。新北地院92年度禁字第203號裁定記載：「蔡子琴於7
21 4年間中風後，長年臥病在床，意識不清，精神喪失」（見95年
22 度執字第21935號影卷第54至56頁），蔡子琴無可能在74年之
23 後告知蔡樹鴻對蔡河彬等人負有過戶義務。則蔡樹鴻於73年間
24 知悉蔡子琴有簽立系爭同意書答應將系爭土地移轉登記之事，
25 經過20年之後，於93年間對吳守仁稱「不要大小聲，等他喪事
26 辦完後再辦理過戶」等語，應係認識吳守仁請求權存在之觀念
27 表示，且於其同意過戶時，明知時效已完成而為拋棄時效利益
28 之承認。上訴人主張：蔡樹鴻於93年4月間蔡子琴治喪期間承
29 認上訴人之移轉登記請求權，伊之請求權並未罹於時效等語，
30 應屬可信。被上訴人所為時效抗辯，並不足採。

31 五綜上所述，上訴人變更之訴先位依民法第87條第1項前段、第2

42條前段、第767條、系爭同意書及第三人利益契約之法律關係，請求莊國安等3人應分別將系爭土地於102年12月12日以買賣為原因所為之所有權移轉登記，莊國安權利範圍65%，陳慧珊權利範圍30%，莊寶堂權利範圍5%予以塗銷，塗銷後，蔡樹鴻再將該土地所有權移轉登記予蔡河彬，為有理由，應予准許。本件先位之訴為有理由，備位之訴即毋庸判決。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七據上論結，本件變更之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 22 日
民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 古振暉

法 官 游悅晨

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 111 年 11 月 22 日
書記官 魏淑娟

附表一（本件相關事件時序）

編號	日期	事件	資料所在卷頁
1	65年11月起至74年3月31日	蔡子琴在臺北縣○○市○○路0段00巷00號附近供奉包公，供人膜拜，被害人（即梁阿箱等13人）為蔡子琴原籍地雲林縣四湖鄉友或鄰近居民，蔡子琴意圖為自己不法之所有，基於概括意，於65年11月間，以包青天顯靈需將廟宇改建並廣興慈善慈善事業為詞，擬具「三重市清天宮興辦公益或慈善事	臺北地院板橋分院（下稱新北地院）73年度訴字664號73年8月16日刑事判決（見原審卷1第17至19頁）、

		業計畫書」虛載將成立財團法人協助地方建設，增建公園遊樂園約2000坪，興建圖書館約200坪，興建醫院以1000坪為目標等不實事項，陸續向被害人勸募，並允給蔡河彬、江鐵雄、蔡竹生、蔡忠直等以董事之職，致被害人陷於錯誤，交付款項共700萬元。得手後，除一少部分用以改建廟宇(未成工)以掩飾外，其餘大部分均用以購買鄰近土地，並登記為自己名義，旋即將土地轉售他人。蔡子琴為安撫梁阿箱等13人，成立協議，願將系爭土地過戶與捐款人代表蔡河彬名下，有同意書、委託書、土地買賣所有權移轉契約書、登記申請書、印鑑證明書、戶籍謄本等影本附卷可證，苟蔡子琴無收鉅額捐款，何以願將2000餘坪之土地過戶給被害人，雖據辯稱係遭脅迫所為，但其提出之告訴，業已處分不起訴，有73年偵續字第52號處分書可據，足見被害人之指訴核與事實相符而堪採信，蔡子琴事後無一兌現，而將大部分捐款飽入私囊，其有使用詐術騙取被害人之捐款，亦甚明顯。蔡子琴所為係犯刑法第339條第1項之罪，審酌一切情狀量處有期徒刑3年。	本院73年度上訴字第3377號73年12月14日刑事判決(見原審卷2第89至91頁)、最高法院74年度台上第1443號74年3月31日刑事判決(見原審卷2第85至87頁)，蔡子琴連續意圖為自己不法之所有，以詐術使人將本人之物交付，處有期徒刑3年確定。
2	72年5月9日至同年月27日	蔡子琴與梁阿箱等13人成立協議，願將系爭土地過戶與捐款人代表蔡河彬名下。	1. 上證19同意書(見本院重上卷1第178至181頁) 2. 上證20印鑑證明書、土地買賣所有權移、轉契約書、委託書、農地承受人自耕能力證明書、土地增值稅繳納通知書(見本院重上卷1第182至187頁) 3. 新北地院73年度訴字664號、本院73年度上訴字第3377號、最高法院74年度台上第1443號刑事判決，見原審卷1第17至19頁，原審卷2第85至91頁
3	72年5月至73年1月30日	蔡河彬主張：蔡子琴於72年5月間將系爭土地出賣予伊，總價320萬9100元，伊已全部付清，雙方並委託施坤滋代書提出所有權移轉登記之申請，詎蔡子琴竟然翻悔，向地政機關撤回申請，致無法辦妥過戶手續，爰依買賣關係，訴請蔡子琴將系爭土地所有權移轉登記與伊等語。第2968號判決認為：蔡河彬在分局訊問時供稱有購地以蔡子琴名義登記，參與購地之人同意將合購土地過戶蔡河彬名下，因此由蔡子琴立下同意書，當時蔡子琴已偷賣4000多坪土地，大家怕他繼續賣土地，所以要他變更名義，參以系爭同意書記載蔡子琴將系爭土地所有權全部移轉登記為蔡河彬名義等語，堪認系爭土地原由兩造及梁阿箱等人合買，先以青天宮負責人即蔡子琴名義登記為所有權人，嗣後因故合意變更，擬登記為蔡河彬，是兩造於代書處所訂土地買賣所有權移轉契約書，係達到變	新北地院72年度訴字第2968號請求所有權移轉登記事件72年11月8日民事判決(見原審卷1第179至184頁)，本院72年上字第4149號請求所有權移轉登記事件73年1月30日民事判決(見本院重上卷1第89至93頁)。

		更所有權人名義之目的而為之通謀虛偽表示，兩造既無真正之買賣關係存在，則蔡河彬依據買賣關係請求蔡子琴將系爭土地所有權移轉記，為無理由。	
4	73年5月25日	蔡子琴簽立系爭同意書後未履行，並對蔡河彬等人提出妨害自由告訴，經新北地檢署為不起訴處分，73年偵續字第52號不起訴處分書記載：「經查被告（即蔡河彬等人）所述，有同意書乙份、會議紀錄乙份、土地登記簿謄本五份在卷可，並經證人施坤宏（辦理土地所有權移轉登記之代理人）及立同意書時在場之呂德川到場供證屬實，依該同意書之署名多達十餘人，並均註明依各人捐款數所能購得土地之坪數，均足證被告等所辯不虛。訊之告訴人（即蔡子琴）稱其被脅迫時有錄音帶乙捲可證，惟經命其面告與其同住之兒子蔡樹鴻存放處（蔡子琴因侵占等罪，經另案收押），而蔡樹鴻到庭答稱：『依其父交待之地方並遍尋全屋均沒找到』，復查無其他積極證據足認被告等犯罪，應認被告等犯罪之嫌疑不足。」	新北地檢73年偵續字第52號73年5月25日不起訴處分書節本見新北地檢105年度偵續一字第44號卷1第257頁
5	73年4月3日至74年9月13日	1. 新北地院75年易字第3222號蔡子琴偽造文書案件82年4月20日刑事判決主文記載：「蔡子琴共同連續明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾及他人，免刑」。其「理由」欄記載：因蔡子琴犯後身罹重病已痴呆至無行為能力之程度。其「事實」欄記載：蔡子琴明知坐落台北縣○○鄉○○段○○○段000地號土地係蔡河彬等多位信徒於68年共同集資購買而信託登記為蔡子琴名義，所有權狀在蔡河彬手中，詎蔡子琴為達其設定抵押權侵奪財產之目的，於73年4月3日向新北市新莊地政事務所稱系爭2-4地號權狀遺失，致使不知情之該地政事務所承辦人員為不實之登記，並核補新狀，73年5月間蔡子琴因詐欺案被收押而無法繼續處理，直至74年9月13日竟利用腦中風保外就醫返還休養時，趁機勾串其親友葉楠、林正宗、何玉貞、何萬發、陳忠志、林福綠、葉榮堃虛偽成立假債權…，並由蔡子琴之女婿葉榮元（按即蔡淑女之配偶、江金林之岳父）委由不知情之土地代書陳新添向新莊地政事務所共同設定虛偽之抵押債權1710萬元，使不知情之該所承辦人員據以將此不實之事項登載於職務上掌管之土地登記簿上，企圖避免蔡河彬等債權人追索，足生損害於地政機關土地登記之正確性及蔡河彬等債權人。 2. 新北地院75年易字第3222號何萬發等7人偽造文書75年11月29日刑事判決：何萬發、葉楠、林正宗、何玉貞、葉榮堃共同連續明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾及他人，各處有期徒刑6月。陳忠志、林福綠共同連續明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾及他人，各處有期徒刑5月。其事實欄記載：「蔡子琴（罹患中風，另結）明知…（同上1.所載事實）」	1. 新北地院75年易字第3222號蔡子琴偽造文書案件82年4月20日刑事判決，見原審卷1第20頁 2. 原證11新北地院75年易字第3222號何萬發等7人偽造文書案件75年11月29日刑事判決，見原審卷1第39頁
6	74年8月26日	梁阿箱等13人（原告）訴請蔡子琴（被告）侵權行為損害賠償，主張：原告於65年間出資700萬元，委由被告代購2-3、2-4、2-5、12、12-1地號土地5筆作為建廟之用，詎被告將土地登記為自己所有，復將其中2-3、2-5地號土地出售與他人，將其中12、12-1號土地持向他人抵押借款，得款共計3016萬2200元，基於侵權行為法律關係訴請被告將2-4、12-1、1	1. 新北地院74年訴字第825號侵權行為損害賠償事件74年8月26日民事判決，見本院重上卷1第217至220頁，外放95年

		2-3土地所有權移轉登記予原告，並賠償3016萬2200元及法定遲延利息。第825號判決理由欄三記載：「次查被告雖否認詐取原告等之捐款云云；惟查被告於原告等查覺被矇騙後為安撫原告等，曾與原告協議，允諾將系爭2-4地號土地移轉登記與原告等之代表人蔡河彬，有兩造簽訂之同意書，委託代書辦理過戶登記之委託書、土地買賣所有權移轉契約書、登記申請書、被告之印鑑證明等附於本院73年度訴字第664號刑事案卷內可稽，若被告未收受原告等之金錢，豈肯允諾將上開土地移轉所有權登記，被告所辯為不足採，原告等主張各交付如附倩所載金額共700萬元之事實，堪以採信。又被告收受原告等之金錢後，並未興辦公益事業，反將土地轉售圖利，所得款項據為己有，足認被告顯有詐取原告等金錢之不法意圖…被告故意不法侵害他人權利之事實，堪以認定…」，認原告依侵權行為法律關係訴請蔡子琴賠償出資金額700萬元之損害及自72年9月30日起法定遲延利息為有理由，逾此數額核屬無據；至訴請移轉2-4、12-1、12-3土地所有權登記部分，因梁阿箱等人以因蔡子琴犯罪而受損害之被害人身分，於刑事訴訟程序附帶提起民事訴訟，其所得請求回復之損害，應以因被告犯罪事實所生之損害為限，梁阿箱等人訴請蔡子琴移轉土地所有權登記，並非因蔡子琴詐欺犯罪行為所受損害，此部分請求為無理由。	度執字第21935號（下稱第21935號）影卷第209至217頁 2. 第825號判決，為新北地院76年度民執字第777號執行事件之執行名義
7	76年1月17日	梁阿箱等人以新北地院74年度訴字第825號民事判決正本及確定證明書正本為執行名義，聲請就蔡子琴所有之系爭土地於617萬5000元及自72年9月30日起利息之範圍內為強制執行（案號新北地院76年度民執字第777號）。	上證18強制執行聲請狀見本院重上卷1第125至128頁
8	76年2月10日	新北地院76年度民執字第777號強制執行事件，就系爭土地到現場制作查封筆錄	76年2月10日查封筆錄見本院重上卷第183至184頁，第777號影卷第20至21頁
9	76年3月28日	臺北縣五股鄉公所函覆執行法院：系爭土地應買人須具自耕能力。	第777號執行影卷第45頁
10	76年4月20日	臺北縣政府土地價格鑑定書記載系爭土地每平方公尺1000元，即系爭土地鑑定價格為844萬5000元	第777號執行影卷第48頁
11	76年8月26日	第777號民事裁定駁回梁阿箱13人強制執行聲請，理由為其未將拍賣公告刊登新聞紙，致拍賣程序無從進行	第777號裁定見本院重上卷1第236頁
12	76年10月2日	本院76年抗字第1989號民事裁定「原裁定（新北地院76年民執公字第777號）廢棄」	見外放本院76年抗字第1989號影卷
13	92年9月22日	蔡河彬具狀就第777號強執事件，願與蔡子琴協議，聲請延緩執行	延緩執行聲請狀見第21935號影卷第45頁
14	92年11月30日	蔡子琴之配偶蔡陳快聲請向新北地院聲請宣告蔡子琴禁治產，經新北地院92年度禁字第203號裁定宣告為禁治產人，裁定理由記載：蔡子琴於74年間中風後，長年臥病在床，意識不清，精神喪失，致不能處理自己事務，新北地院採用鑑定醫師之意見，認蔡子琴曾中風，中風後左半邊癱瘓，臥床無法行動，因家人照顧上有問題，因此送至安養中心照料，蔡子琴住院後無法言語，雖有些生理反應，但意識狀態已無法辨識，依目前狀況研判，蔡子琴之精神狀態應無法回復正常狀態，且蔡子琴無法自理生活，其精神狀態已達心神喪失之	新北地院92年度禁字第203號裁定見第21935號影卷第54至56頁

		程度，爰依法宣告蔡子琴為禁治產人，並由其配偶即蔡陳快為蔡子琴之監護人。	
15	92年12月4日	債務人蔡子琴代理人蔡陳快具狀代理聲請繼續執行	繼續執行聲請狀見第21935號影卷第46至49頁
16	92年12月21日	蔡河彬具狀就777號強執事件聲請繼續執行	繼續執行聲請狀見21935號影卷第59頁
17	93年4月16日	蔡子琴死亡	
18	93年4月間	1. 蔡子琴告別式。 2. 李進明證稱：我有前去蔡子琴靈堂捻香致意，在場聽聞吳守仁指責蔡樹鴻何時要將包公廟的土地歸還他們，吳守仁說他代表十幾個人來跟蔡樹鴻要土地，蔡樹鴻說他在辦喪事，不要大小聲，等他喪事辦完後，再辦理過戶給吳守仁，我也有叫吳守仁到旁邊，請他不要在喪家大小聲，吳守仁答應後就離開等語	李進明筆錄見本院更一卷2第234頁
19	93年6月15日	蔡陳快、蔡樹燭、蔡淑女、蔡招治拋棄繼承狀記載：於93年4月16日知悉對於被繼承人蔡子琴開始繼承，表示拋棄繼承，新北地院於93年6月15日以板院通家任93年度繼字第932號函主旨：「本件拋棄繼承准予備查」。	新北地院93年6月15日93年度繼字第932號函，見本院重上卷1第116頁
20	93年7月12日	蔡樹鴻於93年7月12日提出遺產呈報限定繼承，遺產清冊所列不動產有8筆、債務有12筆。不動產為系爭土地權利範圍全部及雲林縣7筆土地，債務為台北縣稅捐稽徵處新莊分處債權額182萬5657元、吳德川137萬5000元、梁阿箱等人計700萬元。	蔡樹鴻呈報狀及遺產清冊，見第21935號影卷第85至88頁
21	93年7月14日	1. 蔡樹鴻因其被繼承人蔡子琴於93年4月16日死亡，開具遺產清冊承報新北地院，聲請限定繼承，新北地院依法為公示催告，凡被繼承人之債權人應於本公示催告最後登載新聞紙之翌日起六個月內向繼承人報明其債權。新北地院於93年7月14日為93年度繼字第1068號裁定。 2. 新北地院執行法院於93年7月14日經債權人導至系爭土地債務人不在，據地政人員指界陳稱執行之土地現有數十棟未辦保存登記建物，並有青天宮廟。債權人兼代理人蔡河陳稱地上未辦保存登記建物係債權人各自搭建占用，且另有債務人找第三人自行搭建，現無法查明使用人及使用權源，並稱債務人已死亡	1. 新北地院93年度繼字第1068號裁定見本院重上卷第115頁 2. 93年7月14日查封筆錄見95年執字第21935號影卷第67頁
22	93年12月21日	蔡樹鴻向執行法院提出陳報狀，列自己為聲請人，送達代收人為江金林，記載案號為76年執公字第777號，內容為「為陳報繼承人已為限定繼承事：一本件強制執行事件之債務人蔡子琴已於93年4月16日因病死亡，其第一順位之繼承人除聲請人外，其他之繼承人蔡陳快、蔡淑女、蔡招治、蔡樹燭均已依法聲明拋棄繼承，聲請人亦已依法聲請限定繼承在案，為此特爰狀陳報鈞院鑒核」	陳報狀見第21935號影卷第119頁
23	94年12月14日	94年12月14日財政部臺灣省北區國稅局遺產稅核定通知書記載：系爭土地核定金額為1億0218萬4500元，未償債務700萬元，民法第1030-1條0元…等，課稅遺產淨額為8564萬3841元，應納稅額為2960萬6974元。	94年12月14日財政部臺灣省北區國稅局遺產稅核定通知書，見本院卷3第205頁
24	96年1月16日	執行法院於96年1月16日95年度執字第21935號(原案號76年度執字第777號)裁定：債務人蔡子琴於93年4月16日死亡，其繼承人蔡樹鴻為限定繼承，惟尚未辦理繼承登記，須先由聲請人代為辦理繼承登記，始得再進行拍賣程序，本院函請新莊	96年1月16日裁定見第21935號影卷第196至199頁

		地政准由聲請人代辦系爭土地之繼承登記，並副知聲請人，復於95年11月8日通知聲請人於文到10日內陳報代辦繼承登記結果，詎聲請人僅由蔡彬提出仍登記所有人為蔡子琴之土地登記謄本，而未依限補正，本件強制执行程序不能進行，依強制執行法第28條之1規定，駁回強制執行之聲請。	
25	96年3月22日	蔡陳快於96年3月22日向財政部臺灣省北區國稅局提出申請書，以其為蔡子琴之配偶，遺產稅尚在該局審理中，依民法1030條之1規定提出申請扣除依剩餘財產差額分配請求權計算為蔡陳快之財產部分。	蔡陳快96年3月22日申請書見本院卷3第137頁
26	96年4月23日	1. 財政部臺灣省北區國稅局(補發)遺產稅核定通知書記載：遺產總額8597萬0154元，民法第1030-1條3822萬9750元，應納未納稅捐182萬5657元，未償債務1280萬5062元，課稅遺產淨額2470萬9685元，應納稅額為584萬7196元。 2. 依財政部北區國稅局111年7月28日回覆本院函文記載：被繼承人蔡子琴所遺系爭土地原核定金額為1億0218萬4500元，經繼承人蔡樹鴻主張土地被第三人所有之建物違章占用，依據財政部84年2月14日台財稅第000000000號函規定核減價值1689萬9344元(違章占用面積4988平方公尺*公告現值12100元*4%*7=1689萬9344元)，更正核定遺產價值為8528萬5156元；又應納未納稅捐係蔡子琴欠繳地價稅經送制執行金額182萬5657元；未償債務係新北地院74年訴字第825號民事判決蔡子琴應給付蔡河彬等人700萬元及應計利息580萬5062元等共計1280萬5062元；民法第1030條之1規定剩餘財產差額分配請求權扣除額，依據財政部86年2月15日台財稅第000000000號函規定，經核算配偶財產及負債皆為0元，核定剩餘財產差額分配請求權扣除額為3822萬9750元，檢附生存配偶依民法1030條之1規定主張分配剩餘財產核定表影本1份供參。	1. 財政部臺灣省北區國稅局(補發)遺產稅核定通知，見本院卷3第229頁 2. 財政部北區國稅局111年7月28日北區國稅審二字第1110009301號函，及所檢送之製表日期96年4月23日生存配偶依民法1030條之1規定主張分配剩餘財產核定表，見本院卷3第239至244頁。
27	96年5月16日	1. 財政部臺灣省北區國稅局96年5月16日函江金林：「主旨：台端申請被繼承人蔡子琴君遺產依民法第1030條之1規定扣除生存配偶剩餘財產差額分配請求權價值乙節，經本局審查結果，核准自遺產總額中扣除之配偶剩餘財產差額分配請求權價值計38,229,750元，請查照。說明：一依據台灣96年3月22日申請書辦理。…」 2. 江金林係為繼承人蔡樹鴻委託代為辦理被繼承人蔡子琴遺產稅申報之受任人。	1. 財政部臺灣省北區國稅局96年5月16日函，見本院卷3第131頁 2. 財政部臺灣省北區國稅局111年5月4日函，見本院卷3第135頁
28	101年8月3日	蔡陳快(即蔡子琴之配偶)死亡	
29	102年7月5日	1. 新北市新莊地政事務所102年7月5日函：系爭土地經本所76年收件1395號依貴院76民執公字第777號函辦理查封登記在案，今財政部北區國稅局三重稽徵所以前開函代位申辦繼承完畢，原查封轉載登記予該繼承人。 2. 依列印時間102年9月24日及102年11月8日系爭土地謄本記載，系爭土地權利範圍全部於102年7月5日以「繼承」為原因移轉登記為蔡樹鴻所有，原因發生日期為93年4月16日，其他登記事項欄記載新北地院76年民執公字第777號函辦理查封登記，76年2月16日9時40分登記；土地他項權利部記載葉楠、林正宗、何玉貞、何萬發、陳忠志、林福綠、葉榮堃、何萬發於74年9月18日為抵押權設定登記，擔保債總額為1710萬元。	1. 新北市新莊地政事務所102年7月5日新北莊地登字第10236320382號函，見第21935號影卷第245頁 2. 土地謄本見第21935號影卷第247頁，102年司執字第125179號影卷第6至9頁

30	102年9月26日	蔡樹鴻(代理人劉炳烽律師)具狀聲請塗銷系爭土地查封登記	民事聲請狀見第21935號影卷第246頁
31	102年10月3日	蔡樹鴻、莊國安等3人就系爭土地簽立「不動產買賣契約書」，買方莊國安3人(簡稱甲方)、賣方蔡樹鴻(簡稱乙方)，不動產買賣契約書第2條約定：「本件不動產買賣總價金為1億6500萬元整」，第11條第1項約定：「甲方於與乙方商議價購前，乙方除已將關於本件買賣標之物之新北地方法院76年執字第777號、95年執字第21935號執行卷及卷內相關文件等影本交付甲方，並再由乙方出具委任狀予甲方指定之劉炳烽律師，就上開二案號強制執行事件聲請閱覽及影印卷內相關文件查證無訛，乙方並提示買賣標的登記謄本有吳德川之查封登記及其他限制登記等與口頭告知甲方買賣標的上有不明人士占有之情事予甲方知悉…」，第12條第1項約定：「甲方於簽訂本契約前，就本件買賣土地上有第三人占用之地上物(包括但不限於第三人以鋼鐵、鐵皮搭建或水泥磚牆興建之房屋、柏油道路、青天宮占用之建築物及其以水泥鋪設之廣場等)之現狀，已有充分之了解。」，第12條第2項約定：「甲方於簽訂本契約時，亦知悉本件買賣土地上有葉楠等7人所設定第一順位擔保債權總金額1710萬元之抵押權設定，惟依臺灣高等法院76年度上易字第2036號判決確定上開葉楠等7人之抵押權設定為不實，葉楠等7人對蔡子琴並無上開債權。」，第12條第3項約定：「甲、乙雙方同意，由乙方支付甲方4500萬元，作為由甲方自行處理前二項有關第三人占用情形之排除及抵押權之塗銷等所需之一切費用，並自甲方應支付乙方之尾款內扣抵之，甲、乙雙方均無異議。」，第12條第4項約定：「本件買賣標的之新北地院76執公字第777號人為吳德川等人之強制執行查封登記，雖已於96年1月16日經新北地院以96年度執字第21935號裁定駁回該強制執行之聲請，惟如於將本買賣土地所有權移轉予甲方前，上開債權人再次查封本買賣土地或其他因素查封本買賣土地時，甲、乙方同意依下列方式處理…」，契約未立契約書人(簽名蓋章)欄記載：甲方(買方1)莊國安(登記持分比例65%)，甲方(買方2)陳慧珊(登記持分比例30%)，甲方(買方3)莊寶堂(登記持分比例5%)，乙方(賣方)蔡樹鴻，乙方連帶保證人江金林	不動產買賣契約書，上證10見本院重上卷1第105至113頁，更二被上證1見本院卷1第169
32	102年11月8日	法務部行政執行署新北分署102年11月8日函覆執行法院：「有關義務人蔡子琴滯納地價稅執行案件，本分署曾於99年1月26日以板執丑93年地稅執專字第99642號函請貴院撤回併案執，義務人亦於102年10月9日繳清，故無繼續執行義務人不動產(新北市○○區○○段○○○段000地號)之必要。」	法務部行政執行署102年11月8日函見第21935號影卷第250頁
33	102年11月15日	蔡河彬持新北地院74年訴字第825號確定判決向執行法院聲請強制執行(102年度司執字第125179號)，執行標的為系爭土地，經執行法院就系爭土地為查封登記。	見外放102年度司執字第125179號影卷第3頁
34	102年11月27日	1. 司法事務官詢問蔡河彬對於96年1月16日駁回裁定是否有收受送達並對裁定提起抗告?蔡河彬答：「該時我們有收到裁定，但沒有提起抗告」，司法事務官再詢問就本件塗銷系爭土地查封登記有何意見?蔡河彬答：「沒有意見，就本件債權人未受清償之債權，我們會另行檢具相關文件聲請執行」，司法事務官「諭知本件塗銷查封登記」 2. 執行法院102年11月27日函新莊地政辦理系爭土地塗銷查封登記	1. 執行法院102年11月27日執行筆錄(訊問)見第21935號影卷第259頁 2. 執行法院102年11月27日函見同上卷第263頁

35	102年12月3日	新北市新莊地政事務所102年12月3日函：蔡樹鴻系爭土地本所業以102年12月3日收件102莊登字第437920、437930號辦理塗銷查封登記後再接續查封登記完畢。復貴處102年11月27日新北院清102司執木125179號函。	新北市新莊地政事務所102年12月3日函見第21935號影卷第277頁
36	102年12月10日	蔡樹鴻之代理人江金林於102年12月10日給付蔡河彬151萬1375元，執行法院於同日塗銷系爭土地之查封登記。	1. 兩造不爭執（同上列） 2. 執行法院102年12月10日執行筆錄（訊問）見第125179號影卷第25頁 3. 執行法院102年12月10日函見原審卷1第40頁
37	102年12月12日	蔡樹鴻以買賣為原因，將應有部分65/100、30/100、5/100依序移轉登記予莊國安、陳慧珊、莊寶堂。	
38	103年12月3日	本件訴訟繫屬	原審卷1第3頁
39	105年12月27日	上訴人為訴之變更。變更前、後之聲明如本院107年度重上更一字第87號判決附表一、附表二所示，改依系爭同意書、第三人利益契約之法律關係請求。	105年12月27日言詞辯論筆錄見本院重上卷2第231頁
40	109年2月20日	莊國安等3人請求王的等人拆屋還地，經新北地院103年訴字第421號判決、本院105年重上字第816號判決，莊國安等3人提起上訴，最高法院於109年2月20日以108年台上字第753號判決廢棄發回本院，本院109年重上更一字第78號審理中。	
41	110年7月8日	莊國安等3人請求吳燕琪等人拆屋還地，經新北地院103年訴字第765號判決、本院106年重上字第907號判決，莊國安等3人提起上訴，最高法院於110年7月8日以109年台上字第2184號判決廢棄發回本院，本院110年重上更一字第142號審理中。	

說明：

一、蔡子琴與蔡陳快為夫妻關係，兩人育有子女蔡淑女、蔡招治、蔡樹燭、蔡樹鴻。蔡佳宜為蔡淑女之女，江金林為蔡佳宜之配偶。蔡子琴(93年4月16日死亡)之遺產由蔡樹鴻繼承（其餘繼承人拋棄繼承），蔡陳快(101年8月3日死亡)之遺產由蔡佳宜繼承（其餘繼承人拋棄繼承）。蔡陳快繼承系統表見本院卷3第155頁。

二、依76年2月10日之新北市○○區○○段○○○段000地號土地（即系爭土地）謄本記載，面積8445平方公尺，地目田，編定使用種類依次為農業用地（42年6月15日）、一般農業區水利用地（70年5月5日）、一般農業區農牧用地（74年7月1日），蔡子琴於68年4月23日以買賣原因登記取系爭土地所有權全部（原因發生日期68年3月28日），葉楠、林正宗、何玉貞、陳忠志、林福綠、蔡榮堃、何萬發於74年9月14日為抵押權設定登記，權利價值為債權額1710萬元（原因發生日期為74年9月13日）。（舊式謄本見新北地院76年民執公字第777號影卷第13、14頁）

三、依95年4月11日系爭土地謄本記載，面積8445平方公尺，地目田，使用分區一般農業區，使用地類別農牧用地，蔡子琴於68年4月23日以「買賣」原因登記為所有權人，權利範圍全部（原因發生日期68年3月28日），其他登記事項欄記載：76年2月16日新北地院76民執777號查封登記、90年1月3日新北市政府稅捐稽徵處新莊分處辦理禁止處分登記（納稅義務人蔡子琴）；葉楠、林正宗、何玉貞、陳忠志、林福綠、蔡榮堃、何萬發74年9月18日為抵押權設定登記，權利價值為債權額1710萬元。（謄本見新北地院95年執字第21935號影卷第137至140頁）

四、依102年9月24日及102年11月8日系爭土地謄本記載，面積8445平方公尺，地目田，使用分區一般農業區，使用地類別農牧用地，蔡樹鴻於102年7月5日以「繼承」原因登記為所有權人，取得權利範圍

(續上頁)

01

全部(原因發生日期93年4月16日)，其他登記事項欄記載：76年2月16日新北地院76民執777號查封登記，葉楠、林正宗、何玉貞、陳忠志、林福綠、蔡榮堃、何萬發74年9月18日為抵押權設定登記，權利價值為債權額1710萬元。(土地謄本見新北地院95年執字第21935號影卷第247頁，新北地院102年司執字第125179號影卷第6至9頁)

02

03

附表二莊國安等3人買賣價金支付明細

編號	日期	買賣契約期別	金額	付款方式	證據所在卷頁
1	102年10月3日	簽約金含訂金	300萬元	發票人莊國安、受款人蔡樹鴻、面額300萬元之支票	本院卷1第181、183頁
2	102年10月9日	第二期款	1225萬2953元(包含遺產稅〈國稅〉715萬3396元、地價稅〈地方稅〉475萬0915元、新莊地政登記費〈含罰鍰〉32萬4314元、執行費2萬4328元，共計1225萬2953元)	發票人莊國安、受款人蔡樹鴻、面額1225萬2953元之支票	本院卷1第181、185、187、189頁
3	102年12月10日	第三期款	151萬1375元	發票人彰化商銀行五股工業區分行、受款人臺灣新北地方法院、面額151萬1375元之支票(臺北地院102年司執字第125179號案款)	1. 本院卷1第181、191、193頁 2. 江金林以債務人蔡樹鴻代理人之身分，在新北地院民事執行處表示要清償本件債務，請求塗銷查封函，自行送達地政事務所(執行筆錄見本院重上卷1第118頁)
4	102年12月11日	第四期款	924萬9948元(包含土地增值稅887萬8617元、102年地價稅37萬1331元)	莊國安開立面額887萬8617元、37萬1331元之支票分別向新北市政府稅捐稽徵處繳納土地增值稅、102年地價稅	本院卷1第181、195至201頁
5	102年12月13日	第五期款	4500萬元	「直接扣抵估用排除、塗銷抵押權」	本院卷1第181頁
6	102年12月13日	第六期款(尾款)	9400萬3692元	1. 莊國安匯款7600萬3692元至蔡樹鴻帳號006791帳戶 2. 陳慧珊匯款1200萬元至蔡樹鴻帳號006791帳戶 3. 莊寶堂匯款600萬元至蔡樹鴻帳號006791帳戶	1. 上證17蔡樹鴻帳號006791帳戶交易明細，見本院重上卷1第124頁 2. 存款憑條見本院卷1第203頁

04

05

附表三蔡樹鴻就買賣價金之運用

編號	價金期別	運用金額	流向	蔡樹鴻陳述	江金林證述
1	簽約金含訂金	290萬元	江金林於102年10月8日代理蔡樹鴻提領290萬元匯至蔡佳宜土地銀行南桃園分行帳戶(取款憑條及匯款申請書見新北地檢105年度偵續一字第44號卷第283頁)	因為委託代書江金林處理，這要問他，我不知道原因(筆錄見本院卷3第60頁)	因為我太太繼承蔡陳快剩餘財產差額分配請求權債權，這是由蔡樹鴻支付給我太太(筆錄見本院卷3第48頁)
2	第六期款	3533萬0120元	江金林於102年12月13日代理蔡樹鴻提領3533萬0120元，並將3532萬9750元匯給蔡	因為江金林說還有要支付仲介費、蔡佳宜繼承的部分，至於其他的部分是江	這也是蔡樹鴻支付我太太繼承蔡陳快剩餘財產差額分配請求權之一部

02
03
04

04

			介，忘記有否成功仲介其他案子	資範圍內支出。我沒有擔任不動產仲介，只有本案這件。		
2	102 年間有無負債	沒有負債	102年間沒有負債	102、103年間債務只有銀行的卡債金額約幾萬元，沒有多少	沒有債務	沒有負債。
3	102 年間是否有至系爭土地	去過2次，第1次江金林，第2次跟許耕榕，去看系爭土地的界線，要看看幾坪	好像 1、2 次，都是與蕭正輝、江金林去現場看一下土地的位置，當時蕭正輝、江金林沒有說什麼	我去成交之前去過現場2次，我都是自己去，確認案件的所在地。	102年初我帶蕭正輝去看過現場狀況，102年底系爭土地成交後，我與蕭正輝、江志鴻再到現場看地政鑑界	國稅局通知我繼承之後，江金林有帶我去過1次。
4	於 102 時對系爭土地及其附近土地交易行情是否清楚	不瞭解	忘記了	不瞭解	不清楚	不清楚
5	系爭土地及其附近土地 102 年時之使用狀況	系爭土地上有鐵皮屋，附近土地我不管	我不瞭解，忘記了	系爭土地上當時有一間廟及鐵皮屋工廠，附近土地的使用狀況我不清楚	系爭土地有地上物，附近很多土地情況也大概都有些地上物	系爭土地使用狀況有蓋一個廟及幾間鐵皮屋。附近土地使用狀況只有附近有蓋幾間樓房，大部分都是工廠蓋鐵皮。
6	就系爭土地仲介實際處理何事	我負責牽線，江金林說系爭土地要賣，我找許耕榕商量，許耕榕介紹江志鴻，江志鴻再找買主。買賣是江金林和買主自己去談。地上物迄今未拆我也有責任，開庭我也會協助，例如本件我有來開庭。我們都跟江金林接觸而已。	我只是牽線而已，蕭正輝拿地籍圖給我，讓我找買主，我將地籍圖拿給江志鴻，江志鴻再去找買主	許耕榕問我能否幫他找買家，我介紹多人來看系爭土地看有無購買意願，後莊國安評估後有意願，請我連繫江金林蔡樹鴻到他地王不動產去談，之後我就都沒有經手。	1. 蔡子琴於93年死亡後，蔡樹鴻委託我辦理遺產稅申報，一直到102年時，因為遺產稅申報以後稅金相當多，本來一開始核定將近3000萬元，有考慮是否土地出售以後就有能力繳納稅金，遺產稅後來地上有占用的狀況下，國稅局核定遺產總金額調整比較低，後來還有申請蔡子琴的配偶蔡陳快剩餘財產差額分配請求權，之後遺產稅的稅金降到大約500多萬元，在93年至102年中間，蔡樹鴻也有委託我看有無人要買地，中間有幾個人我認識的仲介有來看過但都沒有消息，直到差不多102年時蕭正輝跟我說可能有人要買這塊地，所以才從102年之後才跟莊國安他們成交這塊土地。	1. 系爭土地我全部都委託代書江金林處理。 2. (關於系爭土地之買賣，蔡樹鴻是否有親自與證人許耕榕、蕭正輝、江志鴻接洽?) 沒有。(請說明許耕榕、蕭正輝、江志鴻實際辦理仲介事務之期間及內容。) 我不清楚。

					2. 蔡樹鴻委託我協助系爭土地相關事宜，包括辦理遺產稅申報及找買主。我有向蔡樹鴻收取申請遺產稅的代辦費用約20萬元，除了遺產稅代辦費用，沒有其他的報酬。 3. 許耕榕、蕭正輝、江志鴻就系爭土地介紹買主，協議書上有提到如果蔡樹鴻有需要處理與系爭土地有關的債務問題時，需要協助蔡樹鴻出面處理。	
7	江金林是否有說系爭土地有訴訟跟違建	江金林說系爭土地的訴訟跟違建江金林他們會處理，我只是負責牽線、介紹	蕭正輝跟我說系爭土地有訴訟跟違建	我不認識江金林	當時提到除了有地上物占用外，還有法院的查封登記。	
8	買賣接洽經過及由何人洽定	我曾到地王公司約2次，由江金林直接和買主在辦公室談，我在會客室等江金林談完，我不清楚買主有幾人	江金林跟買主洽定，我沒有參與，我只是牽線	經由許耕榕聯絡江金林蔡樹鴻，他們負責賣方，我負責買方，因為買方莊國安是我表哥，我們只連絡他們雙方到地王不動產，後續是他們買賣雙方自己去談，我們沒有經手及介入	1. 我到過莊國安的地王不動產公司很多次，但我忘記次數，期間許耕榕、蕭正輝、江志鴻有時3人有時2人會到，但是他們是坐在外面的沙發區，我是在莊國安的辦公室裡和莊國安談。 2. 系爭土地買賣契約簽約前都是我跟買方接洽。	系爭土地我全部都委託代書江金林處理。
9	買賣委託出售金額、成交金額	委託出售金額忘記多少錢，委託出售金額比成交金額高，成交金額約1億6000多萬元	委託出售金額、成交金額我都忘記了	委託出售金額我忘了，事後知道成交金額是1億2000萬元	我一開始102年4、5月左右口頭向蕭正輝提到要出售的價金大約每坪10萬元，最後成交金額1坪大約6萬元左右。	(當時委託出售之金額為若干?)答：我沒有講。是由江金林自行和仲介接洽。
10	系爭不動產買賣契約簽約時蕭正輝等3人是否在場	我不在場。 (問：證人何時知悉系爭土地成交?由何人告知?) 答：江金林告訴我的，何時忘了。	我沒有在場 (問：證人何時知悉系爭土地成交?由何人告知?) 答：江志鴻跟我講有人要買。	不在 (問：證人何時知悉系爭土地成交?由何人告知?) 答：我舅舅莊寶堂告知我土地成交，莊國安與蔡樹鴻成交以後，我舅舅告訴我的，時間我忘記了。	簽約的當天蕭正輝、許耕榕、江志鴻有來地王不動產公司坐在外面的沙發區，我是與蔡樹鴻在莊國安的辦公室裡和莊國安、陳慧珊、莊寶堂他們三人簽約。簽約之前我就有告知蕭正輝等3人系爭土地簽約的日期、時間。	
11	系爭土地仲介費之約定	我們沒有與蔡樹鴻接洽，蔡樹鴻委託江金林，系爭土地2500多坪，江金林說仲介費每坪1萬元，包括拆除地上物，有事情我們必須要協助。上更證7委託書簽的時間地點忘記了，簽的時候，買主有眉目	仲介費依政府規定，這是固定的，不用定。	成交之前江金林說看成交金額的幾%做為仲介費，讓我們幾個人去分，有簽一張協議書，是在買賣之前江金林拿給我簽的，是江金林請我們幫忙介紹找買方的勞務費。仲介費金額是江金林主動提出	1. 仲介費不是我主動提出的，是蕭正輝3人要求的。 2. 蕭正輝等3人的仲介費各813萬元，是上更證7的委託書來約定，是蔡樹鴻跟蕭正輝3人所約定。 3. 蔡樹鴻在仲介過程中沒有跟蕭正輝3人接洽，是透過我接洽，但都是蔡樹鴻、蕭正輝3人親自簽名的。	(問：蔡樹鴻出售系爭土地除江金林之外，是否有委請仲介?如有，其姓名、約定之仲介報酬為何?實際給付報酬之金額?) 答：我不清楚。

		了，有找到買主還沒有確定。		的，仲介費金額說定時，還沒找到買方。	4. 委託書是我拿給他們四人簽的，蔡樹鴻、蕭正輝3人沒有同時簽名。蕭正輝3人是同時簽的。 5. 本件的報酬，比不動產仲介經紀業報酬計收標準規定向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%還高，因為系爭土地在93年蔡子琴過世以後，至102年土地成交中間，將近快10年，遺產稅都無法繳，因為蔡樹鴻無資力繳納，每年的地價稅是逐年一直往上調高，到102年時應該每年會繳到30多萬元，而且在將近10年的時間土地一直無法出售就是因為有地上物的占用及土地的查封，相關的訴訟一直無法處理，但是稅的部分不只是遺產稅、地價稅要繳，還要負擔相關的利息，如果要處理就是要趕快賣掉，否則光稅就要被壓垮，在102年時剛好買方有意願要購買，因為這麼久以後都無法處理的情況下，就願意給仲介較高的仲介費，這就是為何仲介費會高於上開規定的原因。 6. 蕭正輝3人原來要求的金額比1坪1萬元還要高，仲介費1坪1萬元是我與蕭正輝3人協調後的金額，然後由我跟蔡樹鴻說。上更正7委託書是蕭正輝3人要求簽立。	
12	仲介費交付收取經過及金額	仲介費用我、許耕榕、江志鴻3人分配，江金林匯款至我帳戶	好幾百萬，忘記了	800多萬元。我記得有分2次，金額各400多萬元，都是由江金林領現金給我。	1. 蔡樹鴻要給蕭正輝等3人的仲介費是存到我的銀行戶頭，我再轉給他們3人，是分2次，原本依委託書約定要分3次，但他們認為時間會拖比較久，所以就改成2次。第1次是各373萬元在102年12月中左右土地銀行台北分行，許耕榕、蕭正輝我是直接轉帳給他們，江志鴻是直接拿現金，第2次各440萬元是在103年1月2日在土地銀行八德分行，許耕榕、蕭正輝我是直接轉帳給他們，江志鴻是直接拿現金。 2. 蕭正輝等3人的仲介費各拿到813萬元。	

01

13	仲介費 後交付 收取後 之處理	我實際取得100多萬元，其他的我分配給徐文耀等5人，時間忘記了，徐文耀以外之人名字忘記了，我只是認識他們，他們在本件實際上有處理何事我也不清楚，如果我需要他們作證他們就出來作證，本件徐文耀等人到目前沒做什麼事情。我將錢交給徐文耀，再由徐文耀分配，我不清楚他們做何使用。	我生活上要用才去取款，買生活用品之類的	我將款項花掉了，用在生活支出、還銀行卡債、交通罰單等。800多萬元全部在6、7年前花掉了，我在104年朋友設立的松工事業股份有限公司(下稱松工公司)擔任負責人，經營不善，伊仲介費6、700萬元用來貼補松工公司的虧損，因為我是負責人所以要負責公司的盈虧，松工公司目前已經停業，我無法提出相關資料，我在外欠款有2、3000萬元有些是民間借款。		
說明： 上開許耕榕證詞筆錄見本院卷3第18至24頁，蕭正輝證詞筆錄見本院卷3第25至32頁，江志鴻證詞筆錄見本院卷3第33至39頁，江金林證詞筆錄見本院卷3第40至53頁，蔡樹鴻當事人詢問筆錄見本院卷3第56至59頁。						

附表五江金林、蔡樹鴻、莊國安、陳慧珊、莊寶堂關於系爭土地買賣契約之證述或陳述

02

03

04

編號	項目	江金林	蔡樹鴻	莊國安	陳慧珊	莊寶堂
1	買賣系爭土地之原因	系爭土地在93年蔡子琴過世以後，至102年土地成交中間，將近快10年，遺產稅都無法繳，因為蔡樹鴻無資力繳納，每年的地價稅是逐年一直往上調高，在將近10年的時間土地一直無法出售就是因為有地上物的占用及土地的查封，相關的訴訟一直無法處理。	在我繼承之後稅金每年增加很嚴重到5、600萬元，所以我就拜託代書(江金林)看有沒有辦法賣出系爭土地，假如無法賣出去就讓法院拍賣。	購買系爭土地之原因：純粹投資，目的：待以後漲價賺錢，地目可能會變更，政府可能會重劃將農地變成建地。	我們在投資，不動產的事我都交給我先生莊國安處理	投資
2	系爭契約洽談之經過情形	1. 我一開始102年4、5月左右口頭向蕭正輝提到要出售的價金大約每坪10萬元，最後成交金額1坪大約6萬元左右。買主在成交前有詢問我地上物的問題，問我為何會有地上物，還有土地查封的事情，我有跟買方講是第三人占用的，我們也	系爭土地我全部都委託代書江金林處理。	1. 我表弟江志鴻向我叔叔莊寶堂介紹，莊寶堂拿地籍圖等資料給我說這塊地價格可以談便宜一點問我有沒有興趣，因為莊寶堂和我說這塊土地有糾紛，上面有人占用，我看完地籍圖等資料我有自己到現場看，我看完之後真的有很多戶占用，我想來談談看，莊寶堂就請江志鴻找地主出來談，地主是由江金林為代表出來和我洽談，我問江金林上面那些占用戶是誰，江金林說他也不清楚，那些都是無權占用，因為江金林有說那些是無權占用，所以我覺得告拆屋還地訴訟應該沒有問題，之後就談價錢，談了約1、2個月，過程我也有請劉炳烽律師去法院民事執行處閱卷調蔡子琴之前的訴訟案，包括	1. 系爭契約經過情形我不清楚，我都沒有處理。 2. 我只在簽約時簽名，其餘沒有參與。	1. 我出的錢只有600萬元，系爭契約的經過情形我都沒有參與，莊國安有看過資料。 2. 簽約之前大約一個多月左右江志鴻拿系

	不清楚占用人是誰，法院查封的問題後來有委託買方去查相關執行卷。 2. (問：買賣契約條款是否由證人代理蔡樹鴻與莊國安協商簽定?) 答：是。(買賣總價金1億6500萬元，當初是如何決定?) 答：1億6500萬元是買方最後決定願意出的價格。(提示本院卷1第179頁，證人當初蓋保證人欄位，江金林是否為你簽名?為何會擔任乙方的連帶保證人?) 答：是。因為買方莊國安認為土地洽談的過程都是與我接洽，只在簽約前見過蔡樹鴻一次，及簽約當日見過第二次面之外，其他所謂地上物或是查封的問題都是與我詢問，莊國安認為我跟他講的我必須負責任，所以要我簽連帶保證人。 3. (問：系爭買賣契約第12條第3款約定買賣價金扣除4500萬元，4500萬元是如何計算出來?) 答：也是由我代表蔡樹鴻跟買方大家磋商決定，買方要以4500萬元為準，沒有特別什麼計算方式。(證人前開所稱，民事判決已經判定1710萬元抵押債權不存在，證人是否有跟買方確認上開事實?) 答：強制執行事件債權人提出的抗告狀有這樣的記載之外，抵押權的抵押權人也沒有提出債權憑證，我與買方認為應該債權不存在。		稅捐處也有被查封，因為我要瞭解蔡子琴、蔡樹鴻這塊地總共欠了多少債權，如果金額太高我可能還不了我就不買，所以我需要請劉律師幫我調資料出來看，看完之後我和劉律師討論，主要蔡子琴欠債權人蔡河彬11個人總共700萬元，之前76、93年這些債權人都有聲請拍賣，所以我確認這就是債權行為，因為當時只有700萬元加上利息，再怎麼加都不會超過2000萬元，所以我認為我去買包括遺產稅、地價稅只要我買的價錢超過所有負債這個案子應該就沒有問題，就可以順利成交，所以我才出價購買，我記得江金林好像一坪開12萬還是15萬元，我說若以一坪12還是15萬元都比市價還要高一些我不考慮，江金林問我想要購買的價錢要我出價，我後來出公告現值的價錢1億6500萬元，我跟江金林說因為上面有27戶占用，要給我保留4500萬元作為處理上面這些要拆除的違建戶及一間包公廟的費用，後來談妥總價1億6500萬元後，我跟江金林說我要看到地主，所以江金林就找蔡樹鴻出來，我確認蔡樹鴻是地主之後，蔡樹鴻說全部都是由江金林處理就好，我就跟江金林談付款細節，談好後就簽約。 2. 系爭契約簽約前，買方由我接洽，賣方是由江金林來接洽。簽約前洽談之對象為江金林，洽談次數好幾次，至少有4、5次，洽談的內容是問江金林，債權人除了蔡河彬等人之外還有哪些人，請江金林查清楚，江金林不是很清楚，他認為應該沒有。 3. 系爭契約之前，我自己去系爭土地看了2、3次。我除了看標的物外我還會看附近500公尺的環境怎麼樣，我才能決定購買後有無未來性，我看完之後才會決定殺價購買。(問：你剛才所述有到系爭土地現場，你去現場除了看附近土地以外還有做什麼?) 答：沒有，只有開車慢慢經過看看而已。(問：去現場看到這麼多房子占用，怎麼不下車去問占用人實際占用的原因?) 答：我還沒買到之前，我沒有身分及理由，沒有辦法問那些占用人。(系爭土地附近土地的使用狀況為何?) 答：很多違章建築，做工廠使用。 4. 因為系爭土地是在市中心旁邊，我認為政府不久後一定會重劃，地目會變更。我剛開始看時我認為就是很單純的債權行為，債權人跟債務人拿錢就好，我會留4500萬元，我的想法是每一個戶賠100萬元，其他留2000萬再和廟那邊協調看看狀況如何。 5. 我當時有看一些法拍資料，若以法拍資料來看更寮段附近幾公里不點交的土地一坪5、6萬元。因為系爭土地上有第三人占用，所以無法點交，我就用法拍不點交的價格來評估。評估出來不點交的價格一坪5、6萬元與公告現值差不多，所以我就以公告現值的價格來出價。除了江金林之外，我在價格和江金林談的差不多時找蔡樹鴻出來後，見到蔡樹鴻時我有問他上面占有人是誰，他說他不清楚，我問蔡樹鴻有沒有什麼合法權源讓第三人租或借用，蔡樹鴻說都沒有就是無權占用。	3. 我不知道土地狀況，不瞭解交易行情	爭土地地籍圖過來給我，我把地籍圖給莊國安，後來就由莊國安處理，我沒有參與。 3. 簽約前我沒有到系爭土地現場，不清楚系爭土地使用狀況，不清楚交易行情，不清楚與上訴人間之法律糾紛或訴訟案件。 4. 系爭契約我沒有參與，我只有在莊國安跟我說已經做成買賣要我來簽名而已，詳細細節我不清楚；買方實際支付賣方之總金額不清楚。 5. 簽約後地上物由莊國安處理，我不清楚，我也不會
--	---	--	--	----------------------------	---

				6. 取得系爭土地隔天後我就找我公司的法務去現場拜訪現場占用人，並且瞭解他們為何占用，及他們有無意願和解搬走，他們不願意搬走所以我就提起拆屋還地訴訟迄今。現況已經被占用，是以現況點交方式，第三人占用情事之排除是由我自己處理，所以在買賣價金中有扣除4500萬元詳參系爭契約第12條第3項約定。系爭契約第11條第1項約定，是賣方要確認我已經知道系爭土地被查封了，我還是願意買。第12條第1項是要確認雙方都知道上面有第三人占用，第12條第2項抵押權1700多萬元不實是不存在的。第12條第3項4500萬元是全部占用由我自己排除，以後我不能再向地主請求被占用的問題要他們協助拆除或排除。 7. 因為我接觸跟談的過程都是跟江金林，所以我認為江金林應該要連帶保證，我聽起來江金林應該比蔡樹鴻還要瞭解，系爭土地包括何人查封及稅務狀況，整個都是江金林比較清楚，包括蔡樹鴻出來也是說直接找江金林，所以我要求江金林也要當連帶保證人我才要買。我請江金林當連帶保證人，他剛開始不願意，因為江金林不當連帶保證人我不購買，江金林要求除了本件買賣價金之外我額外要付700萬元給他，他才願意當連帶保證人，我同意，後來我有付給江金林700萬元。	
說明： 上開江金林證詞筆錄見本院卷3第41至54頁，蔡樹鴻當事人詢問筆錄見本院卷3第57頁，莊國安當事人詢問筆錄見本院卷3第402至412頁，陳慧珊當事人詢問筆錄見本院卷3第415至418頁，莊寶堂當事人詢問筆錄見本院卷3第419至424頁。					