

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第571號

原告 楊美玲

訴訟代理人 鄒玉珍律師

被告 家新建設股份有限公司

法定代理人 葉宸恩

訴訟代理人 李漢中律師

葉曉宜律師

被告 蘇肇邦

廖許桃妹

林郭淑貞

林益男

上四人共同

訴訟代理人 溫令行律師

被告 曾文健

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾陸萬玖仟貳佰柒拾陸元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、原告之訴，起訴不合程式者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正。起訴，應以訴狀表明下列各款事項，提出於法院為之：一、當事人及法定代理人。二、訴訟標的及其原因事實。三、應受判決事項之聲明。民事訴訟法第249條第1項第6款、第244條第1項定有明文。

01 二、本件原告主張後開原因事實，依買賣契約之法律關係，請求
02 辦理不動產所有權移轉登記。原告起訴時聲明：被告應將如
03 附表1所載土地及建物所有錢轉登記予原告，嗣變更為如後
04 開之聲明。蘇肇邦、廖許桃妹、林郭淑貞、林益男（下稱蘇
05 肇邦等4人）抗辯：蘇肇邦等4人並非如附表1編號2、4建物
06 所有權人，亦並非坐落桃園市○○區○○段0000地號土地
07 （下以地號稱之）之所有權人，坐落同段1077之1地號土地
08 亦僅蘇肇邦、林益男為共有人，原告訴之聲明非但未載明其
09 請求各該當事人辦理移轉登記之範圍，無從判決、無從執行
10 云云，然原告訴之聲明確實已經具體到，被告可得提出本案
11 上的抗辯、本院可得審理裁判的程度，起訴之程式已備，至
12 於蘇肇邦等4人前開所陳，是本案請求有無理由的問題，渠
13 等據以抗辯原告起訴不合法云云，於法無據，並無可採。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：

16 （一）兩造前於民國110年12月25日、111年11月10日先後簽定不
17 動產買賣契約書（下合稱系爭契約書），約定原告向被告
18 買受「紐約幸運星」建案如附表1所示土地及建物。原告
19 已依約給付如附表2所示價金，其中對第三人付款而非匯
20 入家新公司帳戶部分，乃原告與訴外人即家新公司前負責
21 人江進國約定，由原告清償家新公司債務以抵付價金。惟
22 被告未依約移轉登記，爰依買賣契約之法律關係，請求被
23 告辦理過戶等語。

24 （二）並聲明：(1)被告應將如附表1編號1、2所示土地及建物之
25 所有權移轉登記於原告；(2)家新建設股份有限公司（下稱
26 家新公司）、蘇肇邦、曾文健應將如附表1編號3、4所示
27 土地及建物之所有權移轉登記於原告。

28 二、被告則以：

29 （一）家新公司以：

30 1. 系爭契約書未經家新公司簽章，其上「葉宸恩」的印文並
31 非葉宸恩親自蓋章，且110年12月25日契約書簽定時，葉

01 宸恩尚非家新公司董事長。

02 2. 原告所稱其以清償家新公司債務之方式抵付價金云云，實
03 係江進國與原告之借貸關係，與家新公司無涉，該等款項
04 之給付，亦不生清償價金之效力，縱認系爭契約書為有
05 效，家新公司亦得為同時履行抗辯等語，以資抗辯。

06 3. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

07 (二) 蘇肇邦等4人以：

08 1. 蘇肇邦等4人沒看過系爭契約書，遑論簽署或受領價金，
09 系爭契約書跟原告另案提供之買賣契約也不一樣，蘇肇邦
10 等4人與原告並無買賣關係，原告不得據以有何請求。

11 2. 又原告未依系爭契約書第3條約定，於簽約時給付簽約款
12 新臺幣（下同）200萬元；如附表2所示給付，與系爭契約
13 書的簽署日期根本沒有足以對應的時間點，並且夾雜對第
14 三人之給付，原告主張有給付價金云云，並非事實。縱認
15 系爭契約書為有效，蘇肇邦等4人亦得為同時履行抗辯。

16 3. 另如附表1編號2、4所示房屋，現在查封拍賣中，無從辦
17 理移轉登記等語，以資抗辯。

18 4. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

19 (三) 曾文健以：

20 1. 1073地號土地應有部分10000分之224是家新公司借名登記
21 於曾文健名下，實為家新公司所有；又系爭契約書與原告
22 在另案提供者不同，亦非曾文健親自蓋章，那是江進國蓋
23 的；又家新公司帳上查無原告給付價金之紀錄等語，以資
24 抗辯。

25 2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

26 三、關於本件應適用之規範：

27 (一) 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
28 付價金之契約。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使
29 其取得該物所有權之義務。民法第345條第1項、第348條
30 第1項定有明文。

31 (二) 因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒

01 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。
02 他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之
03 給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。民
04 法第264條定有明文。

05 (三) 數人有同一債權，而其給付不可分者，各債權人僅得請求
06 向債權人全體為給付，債務人亦僅得向債權人全體為給
07 付。除前項規定外，債權人中之一人與債務人間所生之事
08 項，其利益或不利益，對他債權人不生效力。民法第293
09 條第1項、第2項定有明文。

10 (四) 無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
11 認，對於本人不生效力。民法第170條第1項定有明文。

12 四、得心證之理由：

13 (一) 關於系爭契約書之效力：

14 1. 本件原告主張：兩造前於110年12月25日、111年11月10日
15 先後簽定系爭契約書，約定原告向被告買受如附表所示土
16 地及建物，兩份契約書約定的價金都是890萬元等語，並
17 提出系爭契約書為證（見本院卷第1宗第13至42頁），然
18 其不動產所有權移轉登記之請求，為被告所否認，並以前
19 詞抗辯，則依民事訴訟法第357條規定，就系爭契約書形
20 式上之真正，也就是，系爭契約書確經被告蓋章以示同意
21 的事實，原告應負舉證責任。

22 2. 蘇肇邦等4人雖抗辯沒看過系爭契約書云云，曾文健雖抗
23 辯：沒看過系爭契約書、未參與締約過程、未親自用印云
24 云，但這些都跟本件無關。爭點不是有沒有看過，而是有
25 沒有授權。

26 3. 家新公司部分：

27 (1) 110年12月25日契約書有家新公司蓋章，以負責人的名
28 義蓋章的是訴外人曾淑菁，而非葉宸恩。家新公司抗
29 辯：葉宸恩於110年間尚非家新公司董事長云云，顯然
30 弄錯了爭點。

31 (2) 證人江進國到庭證稱：家新公司是我以前創立的，

01 我曾在家新公司擔任副總，整個公司都是我管的，我是
02 公司的最高層，上面沒有總經理；原告提出的兩份契約
03 書，被告的章都是我蓋的等語（見本院卷第3宗第117、
04 118頁）；在被問到111年11月10日不動產買賣契約簽定
05 之際，家新公司的負責人已經換成葉宸恩，為什麼江進
06 國可以用葉宸恩的印章時，另證稱：「主要原因是因為
07 當時在過戶房子的時候，有去律師那邊公證合約，約定
08 這個建案所有房子產權都歸我，所有過戶的事情葉宸恩
09 不得干涉，包含新店的案子跟新竹的案子」等語（見本
10 院卷第3宗第118、119頁）。

11 (3)證人張嘉萍證稱：我曾在家新公司擔任行政人員，於
12 109年間離職；系爭契約書我沒有看過等語（見本院卷
13 第3宗第168、169頁）。經提示系爭契約書，問其上家
14 新公司的大小章是否為真正，另證稱：「應該是，曾淑
15 菁跟家新建設的章沒問題。但葉宸恩的章我不確定，因
16 為我在的時候負責人是曾淑菁」等語（見本院卷第3宗
17 第170頁）。

18 (4)江進國所述「去律師那邊公證合約」，經原告提出為
19 證，即卷附江進國與葉宸恩、訴外人簡宏霖於111年4月
20 1日簽定、經訴外人陽文瑜律師見證的協議書，該協議
21 書約定：江進國將家新公司全部股權移轉與葉宸恩、簡
22 宏霖（第1條），「紐約幸運星」建案之餘屋權利義務
23 屬於江進國，由江進國負責處理，責任不歸屬葉宸恩、
24 簡宏霖及家新公司，但葉宸恩、簡宏霖及家新公司須配
25 合江進國用印（第3條，見本院卷第3宗第161、162
26 頁）。

27 (5)從前開證人之證述及書證可以推認：

28 ①江進國前為家新公司實質負責人，曾淑菁擔任家新公
29 司負責人，是江進國的人頭。

30 ②110年12月25日契約書上家新公司與曾淑菁的章均為
31 真正，且係江進國經授權蓋印，形式上為真正。

01 ③葉宸恩、簡宏霖於111年4月1日向江進國買受家新公
02 司股份，依約就「紐約幸運星」建案餘屋，葉宸恩有
03 配合用印的義務。

04 ④前揭協議書第3條關於「家新公司須配合江進國用
05 印」之約定，因家新公司並非協議書當事人而不受拘
06 束，惟基於誠信原則，解釋上，葉宸恩須配合用印，
07 乃指作為家新公司負責人用印而言。

08 ⑤是以，111年11月10日契約書上家新公司跟葉宸恩的
09 印文係江進國經授權蓋印，形式上為真正。家新公司
10 空言否認，並無可採。

11 4. 蘇肇邦等4人部分：

12 (1)證人江進國到庭證稱：系爭契約書上被告的章是我蓋
13 的，當時蘇肇邦等4人有一個便章是專門打契約用的，
14 蘇肇邦等4人有授權給家新公司，是黃素卿在管的，後
15 來曾文健、黃素卿及其他員工都離職了；家新公司銷售
16 「紐約幸運星」建案，而需蘇肇邦等4人及曾文健在買
17 賣契約上用印時，全部都是用合約的專用章蓋的，大部
18 分都是我來蓋等語（見本院卷第3宗第117、118頁）。

19 (2)證人張嘉萍證稱：我在職期間，家新公司銷售「紐約幸
20 運星」建案，而需蘇肇邦等4人與曾文健在買賣契約上
21 用印時，那些章都是由我這邊蓋出去，都是家新建設跟
22 買方已經講成了，才會到我這邊來用印等語（見本院卷
23 第3宗第168頁）。

24 (3)按卷附蘇肇邦等4人與家新公司於106年3月21日簽定的
25 合建契約書所示，「紐約幸運星」建案乃蘇肇邦等4人
26 以坐落桃園市○○區○○段0000○○○○○○地號土地與
27 家新公司合建，其中第5條第2項約定：「為爭取辦理本
28 合建案相關法定程序之作業效率，甲方同意授權乙方代
29 刻印章乙枚，該印章委由信託機構監管，並依甲方授權
30 所限定之用途（詳載於附件代刻印章授權書內）專責使
31 用，如於使用上有超出授權範圍之情形，致甲方受有損

01 害時，乙方將依法負擔損害賠償責任。」（見本院卷第
02 3宗第93頁）。

03 (4)從前開證人之證述及書證可以推認：

04 ①蘇肇邦等4人基於合建契約書，授權家新公司代刻印
05 章，用於「紐約幸運星」建案之買賣契約。

06 ②以法學術語來說，蘇肇邦等4人對家新公司授予代理
07 權，其內容為家新公司得持其代刻之印章，在「紐約
08 幸運星」建案買賣契約出賣人之欄位蓋章，以為出賣
09 基地之意思表示。

10 ③家新公司是組織體，解釋上，蘇肇邦等4人授予代理
11 權的範圍，應包括家新公司對其「紐約幸運星」建案
12 之銷售人員得再授權。合建契約書附件代刻印章授權
13 書固然沒有提出附卷，但不這麼解釋，合建關係就無
14 法運作了。

15 ④是以，時任家新公司副理的江進國，而以蘇肇邦等4
16 人之印章在110年12月25日契約書蓋印，乃有權代
17 理，形式上為真正。

18 ⑤惟如前所述，111年11月10日契約書簽定時，江進國
19 已將家新公司股份出賣與葉宸恩、簡宏霖，並約定
20 「紐約幸運星」建案之餘屋權利義務屬於江進國，由
21 江進國負責處理，責任不歸屬葉宸恩、簡宏霖及家新
22 公司；換言之，在葉宸恩、簡宏霖買受家新公司股份
23 後，「紐約幸運星」建案餘屋之銷售並非家新公司之
24 營業，而係江進國個人之營業。

25 ⑥江進國既然不是作為家新公司銷售人員而簽定111年
26 11月10日契約書，其蓋用蘇肇邦等4人授權代刻印
27 章，不在蘇肇邦等4人對家新公司授予代理權的範圍
28 之內，蘇肇邦等4人又未對江進國個人授予代理權，
29 則江進國以該等代刻印章蓋在這份契約書上，就是無
30 權代理，依民法第170條規定，不生效力。

31 ⑦原告不能主張表見代理，因為依民法第169條規定，

01 表見代理的成立，必須要有本人也就是蘇肇邦等4人
02 的表見行為介入，渠等並無此類行為，一切都是江進
03 國個人所為，並無構成表見代理之餘地。

04 5. 曾文健部分：

05 (1)按前引證人江進國、張嘉萍證述所示，家新公司銷售
06 「紐約幸運星」建案而需曾文健在買賣契約上用印時，
07 於張嘉萍在職期間是由張嘉萍蓋印，110年12月25日、
08 111年11月10日契約書上曾文健的章則是江進國蓋的。

09 (2)承上，曾文健自認1073地號土地應有部分10000分之44
10 8，乃家新公司因興建「紐約幸運星」建案所需，借名
11 登記在其名下，則依交易習慣及誠信原則，解釋上，曾
12 文健與家新公司就借名登記達成合意時，亦有就該應有
13 部分「紐約幸運星」建案基地出賣之意思表示，對家新
14 公司授予代理權，且其授予代理權的範圍，應包括家新
15 公司對其「紐約幸運星」建案之銷售人員得再授權。

16 (3)是以，江進國擔任家新公司副理，而以曾文健的印章在
17 110年12月25日契約書蓋印，乃有權代理，其形式上真
18 正自可採認。

19 (4)惟基於在蘇肇邦等4人部分說明過的理由，江進國在葉
20 宸恩、簡宏霖買受家新公司股份後，以曾文健的印章蓋
21 在111年11月10日契約書，乃無權代理，依民法第170條
22 規定，不生效力。同樣基於前面已經說過的理由，原告
23 不得主張表見代理。

24 6. 蘇肇邦等4人與曾文健雖抗辯：系爭契約與原告在另案提
25 供之買賣契約不同云云，但同樣的當事人就同樣的標的
26 物，先後成立內容有異的買賣契約，這是以後契約變更前
27 契約，而原告於本件是依後契約即系爭契約書之約定，訴
28 請被告依約履行，本院審理的也是後契約即系爭契約書是
29 否成立生效，此部分抗辯意味不明，亦無從採認。

30 7. 據此，110年12月25日契約書形式上為真正，兩造簽定該
31 文件所合意之買賣契約，亦已成立生效；至於111年11月

01 10日契約書，僅原告與家新公司合意部分成立生效，關於
02 蘇肇邦等4人與曾文健部分，乃無權代理，不生效力。

03 (二) 關於價金之給付：

- 04 1. 系爭契約書第3條均約定，原告買受如附表1所示不動產，
05 價金均為890萬元，約定給付方式都是：(1)簽約款（含定
06 金）200萬元，於簽約時給付；(2)完稅款40萬元，於土地
07 增值稅、契稅稅單核下後給付；(3)交屋款650萬元，因有
08 貸款而依該等契約第5、6條約定辦理（見本院卷第1宗第
09 15、29頁）。
- 10 2. 原告主張其已給付價金如附表2所示，這項主張有幾個問
11 題：(1)系爭契約書約定的價金各為890萬元，而附表2所示
12 金額合計719萬9,489元，清償其中一份契約書約定的價金
13 都不夠；(2)原告給付價金的方式，與前揭不動產買賣契約
14 書第3條的約定不符；(3)除了附表2編號2、4、7所示給付
15 外，原告的給付對象都不是系爭契約書的出賣人。
- 16 3. 原告主張其與江進國協議，以如附表2所示給付作為買受
17 如附表1所示不動產之價金云云，江進國亦到庭結證有此
18 協議（見本院卷第3宗第119頁）；換句話說，關於如附表
19 2編號1、3、5、6、8至12所示給付，原告與江進國約定變
20 更給付價金之對象與方式，然而此約定依法應不生效力。
21 要解釋這一點，就得先回到系爭契約書的約定，釐清給付
22 價金之債的性質。
- 23 4. 原告給付價金之義務，其標的物為金錢，在物理性質上可
24 分，然被告如何分受價金，系爭契約書並未約定，而由於
25 各該被告出賣的標的物性質、價格顯不相同，系爭契約書
26 又只有約定總價，沒有就各該標的物分別約定價金，則價
27 金之受領對全體被告應不可分，系爭契約書上出賣人的價
28 金給付請求權，應屬不可分債權。按此性質，原告依民法
29 第293條第1項規定，向全體出賣人為給付者，固然合乎債
30 之本旨；惟蘇肇邦等4人與家新公司為合建關係、曾文健
31 與家新公司為借名登記關係，在此種開發建設模式當中，

01 通常是由建商也就是家新公司與買受人接洽、磋商、締
02 約，辦理過戶交屋事宜，則原告向家新公司給付價金者，
03 應亦合乎債之本旨。又依民法第293條第2項規定，關於價
04 金給付方式及其給付對象之變更，應由全體出賣人與買受
05 人合意，始能為之，由其中出賣人中之一人與原告合意變
06 更者，對他出賣人不生效力。

07 5. 江進國到庭作證時，並沒有清楚表明，變更價金給付方式
08 的合意，到底是他個人所為，還是代理家新公司為之。從
09 江進國設立家新公司又躲在後面當幽靈股東的情事來看，
10 這種「朕即公司」的心態一點也不意外。

11 6. 變更契約的合意倘為江進國個人與原告為之者，對被告並
12 無拘束力，乃屬當然；即使江進國是代理家新公司為之，
13 也同樣不生效力。這是因為，在江進國在把股份賣掉之
14 前，固然可以代理家新公司與原告為此契約變更之合意，
15 但依民法第293條第2項規定，這項合意對其他出賣人不生
16 效力；在江進國在把股份賣掉之後，家新公司並沒有就契
17 約變更授予代理權（葉宸恩與江進國約定配合用印，然江
18 進國與原告之契約變更乃口頭為之，並無文書，遑論用
19 印），江進國仍與原告合意變更者，不只對家新公司以外
20 的其他出賣人不生效力，就連關於家新公司部分都是無權
21 代理，依民法第170條規定，不生效力。

22 7. 其次，按江進國的證述，其與原告所為契約變更之合意，
23 顯非代理蘇肇邦等4人或曾文健為之，蘇肇邦等4人或曾文
24 健不受該合意之拘束，乃屬當然。

25 8. 證人江進國雖到庭結證，稱蘇肇邦等4人全部知道江進國
26 與原告協議將如附表2編號1、3、5、6、8至12所示匯款作
27 為價金的事情，因為剛剛提到的4筆土地抵押都是經過律
28 師公證的，所以蘇肇邦等4人全部都知道原告要買房子云
29 云（見本院卷第3宗第119、120頁），經追問：「請問地
30 主全數同意是指剛剛原告提示的原證4借貸契約嗎？」證
31 人江進國回答：「是」云云（見本院卷第3宗第120頁）。

01 然而，所謂「原證4借貸契約」當中，沒有任何關於系爭
02 契約書上價金給付方式的內容（見本院卷第3宗第15至21
03 頁）。證人江進國此等證述，信口雌黃，無可採信，從而
04 不能認定蘇肇邦等4人同意契約之變更。

05 9. 據此，只有如附表2編號2、4、7所示匯給家新公司這3筆
06 合計239萬元的款項，是對合乎債之本旨的給付對象所為
07 之給付。至於其他的，給付對象不合乎債之本旨，不生清
08 償之效力，縱依原告主張係代為清償家新公司對第三人之
09 債務，而對家新公司有民法第310條第3款所規定，債務人
10 向第三人為清償、債務人因而受利益之情事云云，依民法
11 第293條第2項規定，對於其他出賣人亦不生效力。原告僅
12 給付一部價金，被告方面又查無拒絕辦理移轉登記有違背
13 誠實及信用方法之情事，被告自得依民法第264條第1項規
14 定行使同時履行抗辯，拒絕給付。

15 五、綜上所述，原告本於買賣契約之法律關係，請求被告將如附
16 表所示土地及建物所有權移轉登記於原告，為無理由，應予
17 駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
19 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

20 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
21 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
22 第78條定有明文。本件訴訟費用16萬9,276元（包括第一審
23 裁判費16萬8,640元、複製電子卷證費100元、證人旅費536
24 元）應由原告負擔，爰判決如主文第2項。

25 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
28 民事第二庭 法 官 孫健智

29 正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表1：
 04

編號	標的物	權利範圍	備註
1	坐落桃園市○○區○○段0000○○0000地號土地	均為應有部分10000分之224	「紐約幸運星」建案A7棟，110年12月25日契約書，價金890萬元
2	同段625建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○段000巷00號）	全部（含附屬建物及共用部分同段716建號建物應有部分253602分之1479）	
3	坐落同段1073、1077之1地號土地	均為應有部分10000分之224	「紐約幸運星」建案A6棟，111年11月10日契約書，價金890萬元
4	同段624建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○段000巷00號）	全部（含附屬建物及共用部分同段716建號建物應有部分253602分之1479）	

05 附表2：
 06

編號	付款日期、對象及方式	備註
1	於110年1月14日匯款8萬元至曾淑菁臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）北桃園分行帳號：000000000000號帳戶（見第一商業銀行股份有限公司〔下稱第一銀行〕匯款申請書回條，本院卷第1宗第43頁）	證人江進國證稱：這8萬是幫我代付律師費用等語（見本院卷第3宗第119頁）。
2	於110年9月17日匯款32萬元至家新公司第一銀行幸福分行帳號：	證人江進國證稱：這32萬是因為公司不夠錢，請原

	00000000000號帳戶（見第一銀行平鎮分行存摺存款／支票存款憑條存根聯，本院卷第1宗第45頁）	告幫我墊一些公司的費用等語（見本院卷第3宗第119頁）。
3	於110年10月4日匯款60萬元至曾淑菁前揭土地銀行帳戶（見第一銀行平鎮分行匯款申請書回條，本院卷第1宗第47頁）	證人江進國證稱：這60萬元應該是當時公司不夠錢，向原告借錢支應等語（見本院卷第3宗第119頁）。
4	於110年9月17日匯款7萬元至家新公司前揭第一銀行帳戶（見第一銀行平鎮分行存摺存款／支票存款憑條存根聯，本院卷第1宗第49頁）	證人江進國證稱：這7萬元我忘記了，當時我們有跟原告借錢等語（見本院卷第3宗第119頁）。
5	於110年11月16日匯款180萬元至曾淑菁前揭土銀帳戶（見第一銀行平鎮分行匯款申請書回條，本院卷第1宗第51頁）	證人江進國證稱：這180萬是原告購屋款等語（見本院卷第3宗第119頁）。
6	於110年12月16日匯款30萬元至曾淑菁前揭土地銀行帳戶（見台新商業銀行股份有限公司國內匯款申請書（兼取款憑條），本院卷第1宗第53頁）	證人江進國證稱：這30萬元也是原告借給公司的等語（見本院卷第3宗第119頁）。
7	於111年3月25日匯款200萬元至家新公司前揭土地銀行帳戶（見第一銀行平鎮分行匯款申請書回條，本院卷第1宗第55頁）	證人江進國證稱：這200萬是原告購屋款等語（見本院卷第3宗第119頁）。
8	於111年3月25日匯款156萬500元至浩理法律事務所遠東商業銀行股份有限公司桃園大興分行帳號：000000000000號帳戶（見第一銀行平鎮分行匯款申請書回條，本院卷第1宗第57頁）	證人江進國證稱：這156萬這一筆是有一位客戶車位有問題，這是律師的費用原告幫我代墊等語（見本院卷第3宗第119頁）。

9	於111年11月17日匯款28萬元至訴外人楊斯婷安泰商業銀行股份有限公司（下稱安泰銀行）桃園分行帳號：0000000000000000號帳戶（見第一銀行平鎮分行匯款申請書回條，本院卷第1宗第59頁）	證人江進國證稱：這28萬是原告代墊的代書費等語（見本院卷第3宗第119頁）。
10	於111年11月24日轉帳5萬元至楊斯婷前揭安泰銀行帳戶（見111年11月24日手機截圖，本院卷第1宗第61頁）	證人江進國證稱：5萬元的這兩筆應該是當時房子過戶時的代書費，也是原告代墊給代書公司的等語（見本院卷第3宗第119頁）。
11	於111年11月24日轉帳5萬元至楊斯婷前揭安泰銀行帳戶（見111年11月24日手機截圖，本院卷第1宗第63頁）	同上。
12	於110年10月20日繳納家新公司111年6期營業稅及罰鍰35萬8,989元（見財政部北區國稅局111年06期（月）營業稅稅款及財務罰鍰繳款書，本院卷第1宗第65頁）	證人江進國證稱：北區國稅局這筆是當時要過戶不夠錢，原告幫我代墊等語（見本院卷第3宗第119頁）。