

## 陳 情 書

本人 文國洋 因投資房產甚多、又因房產稅法朝令夕改、造成本人房產稅法方面不懂、為免觸法，所以透過友人 陳棋翔、徐子惠（夫妻關係）介紹前國大代表在桃園地方上是有名望大律師 陳鄭權律師 處理相關法律及投資稅法事宜與討回被他人侵占之房產， 陳鄭權律師 即對我本人 文國洋 表示可以提供 太平洋電信股份有限公司 代持本人 文國洋 旗下資產，又以陳氏宗親會、客家協會理事長之身分可協助買賣貸款及節稅等等共同獲利，致本人 文國洋 更深信 陳鄭權律師及陳棋翔、徐子惠、徐嬌蓮 之人格，所以便將本人 文國洋 先前以現金買斷之土地 2 筆(桃園市福元段 715、720 地號)信託於陳鄭權律師；再將訴訟協商方式取回被他人侵占之房產(店面、透天、套房)以借名登記模式於太平洋電信股份有限公司 徐嬌蓮名下合作，沒想到上開人等(陳鄭權律師及陳棋翔、徐子惠、徐嬌蓮)違背合作約定(背信)再施以詐術牟取未經雙方會帳核實之重利、於 107 年 4~5 月份將借名登記之房產出售上千萬後，陳鄭權仍稱我還欠 近千萬利息及本金，並叫我將土地拿出來質押，又找陳棋翔、徐子惠等人多次以電話、簡訊或在眾人面前放話方式、說要開槍殺我、斷我手腳使本人身心畏懼，本人文國洋 已身心俱疲、妻離子散，今以此書陳情、還我公道、以維公義。 陳 情 人： 文 國 洋

中華民國 一〇七 年 七 月 三 日

陳鄭權律師 背信、重利、坑殺 近億房產 違法事證 (合作約定暨金流往來紀錄表)

項次	發生日期	事件項目	內 容	備 註
1	103年9月份	本人文國洋承購桃園市龜山區萬壽路二段1170號及1172號多筆房產	合作金庫資產管理股份有限公司,清償證明立據及股份協議書和原屋主立據(匯款證明)	1-1 合庫清償證明。 1-2 屋主 立據購屋切結書。
2	104年8月份	本人文國洋承購桃園市龜山區萬壽路二段1172號1樓及地下室	(1) 原股東投資協議及林麗琬與張枝煌買賣契約書及立據(匯款證明) (2) 借名登記在胡本強.陳建仁.戴于翔名下	2-1 原股東投資協議及林麗琬與張枝煌買賣契約書。 2-2 附有以第三人為登記名義人切結書。
3	104年2月份	本人文國洋承購新北市汐止區汐萬路二段66巷63弄14號	(1) 黃志謹及張定騫買賣合夥協議書及借名登記協議書 (2) 黃志謹在陳鄭權律師事務所配合本人文國洋辦理房產過戶立據	3-1 黃志謹、張定騫買賣合夥協議書及借名登記協議書與切結書。 3-2 黃志謹與太平洋電信買賣契約書。 3-3 文國洋提供現金給陳鄭權支付黃志謹(房產股金)退還之憑據。
4	105年11月份	本人文國洋之房產,桃園市龜山區萬壽路二段1170號10樓10號及11號,1172號1樓及地下室;新北市汐止區汐萬路二段66巷63弄14號	(1) 本人文國洋因上述房產借名登記人及合夥人陳建仁.戴于翔.胡本強.黃郅盛.黃啟原人等,背信掛賣房產及私自盜匯走貸款金額 (2) 本人經由陳棋翔及徐子惠介紹陳鄭權律師及太平洋電信股份有限公司另行法律訴訟及房產合作 (3) 黃志謹將汐止房產過戶太平洋電信股份有限公司 (4) 本人文國洋將上述房產借名登記在太平洋電信股份有限公司進行合作	4-1 法院民刑事訴訟裁定費用均由文國洋支付。 4-2 陳鄭權主張：藉由民事訴訟取回遭借名登記人及合夥人陳建仁.戴于翔.胡本強.黃郅盛.黃啟原人等侵占資產後、再行借名登記方式(做假買賣件)過戶給太平洋電信股份有限公司、前遭侵占貸款金額均由文國洋自行賠付。 4-3 本人文國洋與太平洋電信股份有限公司借名登記合作方案。 4-4 本人文國洋、黃志謹及太平洋電信股份有限公司與陳鄭權律師協議書。 4-5 本人文國洋、黃志謹及太平洋電信股份有限公司與陳鄭權律師增訂協議補充書。

項次	發生日期	事件項目	內 容	備 註
	105 年 9 月份	陳鄭權主張由他提供太平洋電信股份有限公司與本人文國洋合作方案,代墊金流為年利率百分之十八	太平洋電信股份有限公司為借名登記人,依合作方案太平洋電信股份有限公司須配合本人文國洋所有房產淨值貸款百分六十及代墊金流為年利率百分之十八,皆由本人文國洋支付。 但事實金流是向陳鄭權律師.陳芊筑.陳素珍.徐嬌蓮借用,匯入本人文國洋國泰世華及郵局之帳戶共 800 萬元整,實質金流匯存提領約一個月全數歸還,然而陳鄭權律師將金流利息計算至 107 年 6 月份(合約利息計算 15000 一個月)	5-1 太平洋電信股份有限公司與本人文國洋合作協議書及合作方案補充約定書與指示書, 金流證明金額共計 800 萬。 5-2 文國洋國泰世華及郵局存摺與陳鄭權兆豐銀行存摺,金流證明金額共計 800 萬。
6	106 年 1~2 月份	黃志謹及張定騫代持本人文國洋之房產配合過戶至太平洋電信股份有限公司	黃志謹及張定騫金流領據,張、黃二人代持房產後不願配合房屋貸款,以假買賣方式金流結清原貸款金額 3,675,437 元整,造成本人文國洋負債 3,675,437 元整並支付利息 2 年,但此房屋於 107 年 4 月售出汐止此房屋,銀行核發貸款為 616 萬,很明顯造成本人文國洋支付重利	6-1 黃志謹及張定騫金流領據。 6-2 汐止土地建物謄本。
7	107 年 1 月份	本人文國洋將新北市汐止區汐萬路二段 66 巷 63 弄 14 號房產簽約售出	本人文國洋房產銷售與徐美麗,簽約後陳鄭權律師在曾凡語及眾人面前說明房產並非本人文國洋所有,並在合約上註明本人文國洋為在場人,造成無法與買方買賣,導致本人文國洋持續負債。	7-1 持有不動產買賣契約書。 7-2 LINE 對話紀錄截圖。
8	107 年 2 月 13 日	在陳鄭權律師處簽定與陳素珍等人借款結算書	結算書所載本人文國洋共計欠款 800 萬,並預付個月利息 6 萬元並於結算書中載記。	8-1 陳鄭權提出為借款結算書(未經雙方核實會帳)

項次	發生日期	事件項目	內 容	備 註
9	107年6月15日	同意並請求書	<p>本人文國洋新北市汐止區汐萬路二段 66 巷 63 弄 14 號房產及桃園市龜山區萬壽路二段 1170 號 10 樓 10 號及 11 號房產,共三戶於 107 年 4~5 月間;其售出款項 11,760,000 元皆由陳政權收取管理,並於 107 年 6 月 15 日結算後,本人尚欠 7,433,754 元整;陳鄭權律師並要求本人文國洋將信託於陳鄭權律師名下土地桃園市桃園區福元段 715 及 720 地號土地質押並要求撤回存證信函。</p> <p>本人發出存證信函 15 日內要求解除信託及法院對帳。</p>	<p>9-1 陳政權提示同意並請求書：本人無法接受陳政權將本人已清償之款項以重複計息方式計算達數百萬元,若以存摺金流款 800 萬按月計息：本人實際使用金流利息不足一個月若按協定內容以足月論計應僅為 12 萬元。</p> <p>9-2 存證信函(本人文國洋主張解除與陳鄭權律師信託關係及法院會帳)。</p> <p>9-3 律師費用支付憑據。</p>
10	107年7月4日	陳鄭權律師妹妹(陳芊筑、陳素珍)發存證信函	<p>陳鄭權律師: 宣稱原借名登記於太平洋電信公司名下之店面已不足抵償欠款、並要求本人文國洋將信託於陳鄭權律師名下土地桃園市桃園區福元段 715 及 720 地號土地抵償未經雙方核實的欠款。</p> <p>※ 此舉已違反信託法</p>	<p>10-1 陳芊筑 發存證信函</p> <p>10-2 陳素珍 發存證信函</p>

內湖區太平洋電信股份有限公司

經營不動產買賣業在臺北市享有盛名

<http://www.ezsogosi.com/company/information/fcee2bcc>



出售案號：AS5506-0167（張枝煌案）

簽收文件：

1. 桃園縣桃園地政事務所他項權利收件字號：098 桃資登字第 184840 號  
『原收件字號為 094 桃資登字第 165970 號』，抵押權債權額最高限額新台幣 1800 萬元他項權利證明書正本乙份。
2. 合作金庫資產管理股份有限公司抄錄卡正本 1 份
3. 抵押權債務清償證明書正本 1 份
4. 合作金庫資產管理股份有限公司第三屆第 12 次董事會議事錄一份

簽收人簽章：



聯絡電話：

中 華 民 國            年            月            日



AS5506-0167

# 桃園縣桃園地政事務所

## 他項權利證明書

登記日期：中華民國098年06月03日  
發狀日期：中華民國098年06月03日  
證明書字號：098桃資他字第005952號

權利人：合作金庫資產管理股份有限公司  
統一編號：27960635



權利種類：抵押權  
債權額比例：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
擔保債權總金額：最高限額新台幣\*\*\*18,000,000元正  
存續期間：自094年05月11日至124年05月10日  
清償日期：依照各個契約約定  
利息(率)：依照各個契約約定  
遲延利息(率)：依照各個契約約定  
違約金：依照各個契約約定  
債務人及債務額比例：張枝煌  
收件字號：098年桃資登字第18484號  
他項權利檔號：09481165970號  
他項權利標的：  
土地：龜山鄉龜山段1028-0000地號  
面積：\*\*\*\*\*662.00平方公尺  
權利標的：所有權  
標的登記次序：0010  
設定權利範圍：\*\*\*\*100000分之8500\*\*\*\*\*  
設定義務人：張枝煌

登記次序：0005-001

建物：龜山鄉龜山段00082-000建號  
門牌號：萬壽路二段1170號五樓4號  
總面積：\*\*\*\*\*23.40平方公尺  
附屬建物總面積：\*\*\*\*\*3.00平方公尺  
權利標的：所有權  
標的登記次序：0003  
設定權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
設定義務人：張枝煌

登記次序：0002-001

建物：龜山鄉龜山段00102-000建號  
門牌號：萬壽路二段1170號五樓1號  
總面積：\*\*\*\*\*27.84平方公尺  
附屬建物總面積：\*\*\*\*\*3.10平方公尺  
權利標的：所有權  
標的登記次序：0003

登記次序：0002-001

(接下頁)

頁次:1

中央印製廠

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

97090919



合作金庫資產管理股份有限公司第三屆第十二次董事會議事錄

時間：中華民國 103 年 7 月 15 日(星期二)下午 4 時

地點：台北市忠孝東路 4 段 325 號 7 樓



出席董事：吳董事長萬順、胡董事光華陳培良代、林董事賢明、  
黃董事鈴翠林賢明代、陳董事培良。

列席監察人：倫監察人孝顏。

列席主管：古副總經理直、唐顧問存智、蘇協理仁炫、  
李協理建鋒、呂協理永信、陳經理豪潭。

主席：吳董事長萬順

記錄：柯美妣

一、報告全體董事 5 人、出席 5 人，已達法定人數、主席宣告開  
會。

二、宣讀第三屆第十九次臨時董事會議事錄。

決議：會議紀錄確認。

三、報告事項：

(一)案由：本公司吳董事長萬順先生申請辭任董事及董事長職  
務，自 103 年 7 月 16 日生效，報請 公鑒。

(提案單位：行政管理部)

決議：洽悉。



# 土地建築改良物抵押

下列土地經權利人雙方同意設定抵押權，特訂立本契約：

土地坐落	(1) 段	鄉市鎮區	範圍	範圍	面積	地號	(7) 建築			(8) 門牌	(9) 基地市區	其他詳見					
							鄉鎮市區	街路	巷弄								
土	坐	落	小	或義務人	權利人	代理人	全部	全部	315.59	L100193208	新竹市	新竹縣竹東鎮東林路9號	南京東路二	194	鎮山	其他詳見	10597



啓放1. D3(272X385)mm

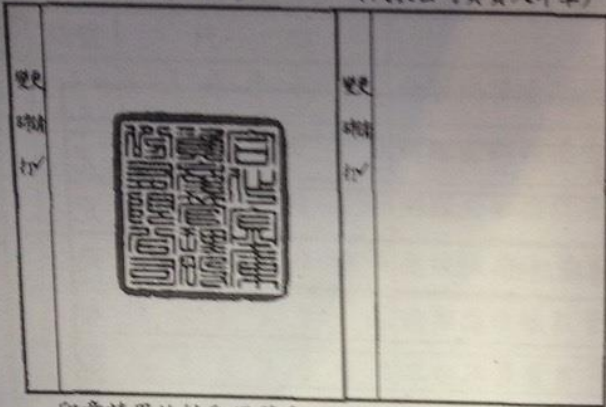
(其他約定事項在背面)

中華民國 94 年 5 月 11 日



(公司印章)

(代表公司負責人印章)



### 股份有限公司變更登記表

變更預查編號	
公司統一編號	2 7 9 6 0 6 3 5
公司聯絡電話	(02) 8 7 7 2 0 8 6 8
僑外投資事業	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
陸資	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
公開發行	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
原名稱	合作金庫資產管理股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章, 並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	合作金庫資產管理股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106)台北市大安區忠孝東路四段 325 號 7 樓		
三、代表公司負責人	(暫缺)	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	5,000,000,000 元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	4,400,000,000 元		
七、股份總數	500,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 440,000,000 股 2. 特別股 股
九、董事人數任期	5人自 100 年 12 月 1 日至 103 年 11 月 30 日 (含獨立董事 0 人)		
十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 100 年 12 月 1 日至 103 年 11 月 30 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	103 年 3 月 27 日		

※變更登記日期文號

一〇三年八月一日經授商字第 10301158950

※權號

公務記載蓋章欄



- (一)申請表一式二份, 於核辦後一份存核辦單位, 一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業, 請打字或電腦以黑色列印填寫清楚, 數字部份請採用阿拉伯數字, 並請勿折疊、挖補、涂改或塗抹。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、權號等, 申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實, 公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業, 請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容, 於「監察人人數任期」前註記, 並填寫人數任期; 或於「審計委員會」前註記, 並填寫人數任期。



立據

本人張淑嫻同意將台灣土地銀行、湖口分行之帳戶交由文國洋先生作為買賣房屋匯款使用。本人因合作金庫之欠款兩仟多萬(2000多萬)由文國洋先生結清，所以本人清楚上述銀行之戶頭所取之房產金額實為文國洋先生款項，此上戶戶頭文國洋先生同意收取完房屋匯款金額後，就將此帳戶于壹月份以前歸還本人供國民年金使用，特立此証

山示有同地產任

份

立據人張淑嫻

中証字、L100193082-

生日、39.5.29.

電話、0926840503.

土銀帳戶湖口分行帳號為 052 005 928656、戶名張淑嫻

民國104年12月1日

中華民國103年5月29日

合作金庫銀行 存款憑條

無摺

客戶收執聯

蓋收付款或轉帳章欄

合作金庫銀行 慈文分行 103.05.29 現金收訖章 (50) 作附件

※存款人應注意事項※

1.請以正確正確之存款人帳號及戶名，填寫本行儲蓄存款人所填報資料輸入，請自行核對帳號與戶名資料，如有不符，導致損失時，概由存款人自行負責。

2.存款人(繳款人)與收款人非為同一人者，須另酌收手續費。

戶名 合作金庫資產管理股份有限公司

存款人請先詳閱收執聯背頁「反詐騙提醒事項」

新台幣 拾 萬 仟 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元 角 分

大小寫 均 可 6100000

分行別 項目 帳 號

079 0717073 851

帳號 交易金額 交易日期 交易時間

50 070118 1030 0796-717073851 \*\*\*\*\*6,100,000.00 103-05-29 13:22:38 0796

53C1 文國洋

0012 合作金庫資產管理

電話: 093477392

存款人: 文國洋

印章: HDP764406

本收執聯需加蓋收付款章或轉帳章，並經電腦



### 美麗人生 10 樓合夥協議書

甲方:文國洋

乙方:許淑喬

甲乙雙方協議合購坐落:龜山鄉萬壽路二段 1170 號 10 樓 1-17 號之標的,合夥方式如下:

1. 出資與利潤比例:

(1) 甲方 70% 乙方 30%, 購屋金額為壹仟叁佰叁拾萬元整, 實際支出依單據為準為購屋成本。

(2) 依成交總價款扣除所有因此標的衍生之費用, 如增值稅、契稅、代書費(含地政規費)、股東費、仲介服務費、裝潢家具家電... 等, 依照比例 7:3 分配, 現已支付之金額, 如附件 2 表。

(3) 因乙方股東人數已超過出資比例, 經雙方協議後甲方額外支付新台幣 壹佰貳拾萬元整給乙方。

2. 股東: 甲方 2 人、乙方 15 人, 不需貸款股東上限為 3 萬元整、需貸款股東上限為 6 萬元整, 超過部份自行負擔, 皆以該股東完全交付清楚該產權後, 方可請款, 如此後股東產生稅務問題, 由甲乙雙方依投資比例負擔。

3. 甲方負責提供此標的裝潢、家具、家電... 等明細供甲乙雙方需貸款股東列舉抵稅。

4. 甲乙雙方股東若在辦理產權移轉過程中, 如出現信用狀況或個人因素... 等問題時, 由甲乙雙方自行負責處理。

5. 甲乙雙方在辦理買賣產權移轉過程中, 若無經雙方同意而自行轉售, 造成雙方權益受損者, 需自行補其價差, 不得有異。

6. 所有回歸款項(扣除半年貸款金額, 如超過半年需按比例補足貸款月金)按照比例取回。

本著社會善良風俗行之, 雙方若有故意違反承諾, 願擔負民、刑事法律責任, 此致

甲方: 文國洋

乙方: 許淑喬

見證人: 吳天豪

證號: H121961506

證號: 1221453855

證號: N125043665

地址: 桃園市萬壽路二段 59 號

地址: 桃園市萬壽路二段 59 號

地址: 桃園市萬壽路二段 59 號

電話: 0913471392

電話: 0928186222

電話: 0925210595

中 華 民 國 年 月 日



主據

# 不動產買賣契約書

立契約書人買方：文國洋



(以下簡稱甲方)

賣方：林麗琬



(以下簡稱乙方)

茲因雙方茲為下列不動產買賣事宜，同意協議訂立契約條件於後，以資雙方共同遵守：

第一條 不動產標示：(依地政機關登記簿所載為準)

一、土地標示：桃園市龜山區龜山段 1028 地號，土地一筆。

地號	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍	使用分區	增值稅申報
1028	662	291/10000	商業區	<input checked="" type="checkbox"/> 一般稅率 <input type="checkbox"/> 自用稅率 <input type="checkbox"/> 依契約日公告現值申報 <input checked="" type="checkbox"/> 依收件日公告現值申報 <input type="checkbox"/> 依交易價格申報

二、建物標示：

建號	主建物(m <sup>2</sup> )	騎樓(m <sup>2</sup> )	合計		權利範圍	共用部分			小計		房屋現值
			m <sup>2</sup>	坪		建號	面積(m <sup>2</sup> )	持分	m <sup>2</sup>	坪	
74	95.20	79.52	174.72	52.85	1/1	192	1010.88	1/72	14.04	4.25	

(一)合計建物總面積 188.76 m<sup>2</sup>，約 57.1 坪。

(二)本買賣標的之建物包括未依法申請增建之部分，關於該部分之雙方權利義務及可能產生之風險，雙方已確實知悉並同意承受之。

(三)壹樓有違章增建。

(四)建築完成日期：71 年 4 月 14。

三、車位標示：無。

四、他項權利：無。

第二條 買賣總價款：

新台幣 1400 萬元正。

其中土地款為新台幣 1064 萬元正。

建物款為新台幣 336 萬元正。

第三條 付款方法及交屋日期：

甲方應支付之各期價款，雙方同意依下列約定，於桃園市桃園區中原路 21-1 號，交付乙方。

一、簽約款，新臺幣 200 萬元整，於簽訂本契約同時由甲方以金融機構所開立之本行支票(或匯款)支付給乙方。

二、備證款，新臺幣 300 萬元，於民國 104 年 9 月 9 日以前，雙方至代理人處用印，並繳齊全部過戶相關文件時，由甲方以金融機構



### 以第三人為登記名義人切結書

買方文國洋於民國 104 年 8 月 10 日向賣方林麗琬購買座落桃園市龜山區龜山段 1028 地號等 1 筆土地，及其地上建物 74 地號，茲指定下表所示為登記名義人，登記名義人同意原買方所有之權利、義務及契約書上所有條件都由登記名義人及買方共同承擔。

買方如發生不動產買賣契約書第九條之違約情事時，立書人無條件同意將前述房屋及土地移轉回林麗琬名下，前項移轉並授權郭有禮代書（地政士）依簽證規定辦理簽證【（免附印鑑證明）代刻印章乙枚】，其中所產生之一切費用由立登記名義人負擔，如有不實立切書人願負法律上之責任及放棄先訴抗辯權。

姓名	身分證字號	土地登記權利範圍	建物登記權利範圍
胡亦強	F126721582		
陳建仁	R123343478		
戴于翔	R123163265		

立切結書人：

買 方： (簽章)

登記名義人：胡亦強 (簽章)

登記名義人：陳建仁 (簽章)

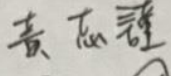
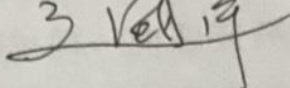
登記名義人：戴于翔 (簽章)

登記名義人： (簽章)

中華民國 年 月 日



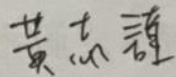

# 協 議 書


立協議書人：黃志謹(甲方)   
文國洋(乙方) 

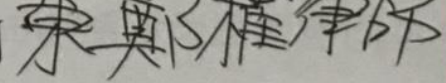

雙方為下列事項協議如下：

- 一、本人黃志謹先生原為新北市汐止區汐萬路 2 段 6 6 巷 6 3 弄 1 4 號（並為登記名義人）及桃園市龜山區萬壽路 2 段 1 1 7 2 號 1 樓之股東（登記名義人為胡本強、陳建仁、戴于翔），但原上述之股東合約並非黃志謹先生所簽，且上述房屋股金均早以全數由黃宥錫先生私自由文國洋先生處全數領回（係由上開房地貸款取用），但並無退回黃志謹先生的股金，所以本人黃志謹先生均可證明上述原合約均已失效，且本人文國洋先生同意退回黃志謹先生房屋股金新台幣捌拾壹萬元整。
- 二、黃志謹先生並同意若事後有任何法律官司，均願無條件配合協助文國洋先生出庭為法律做證，口說無憑，特立此證。
- 三、文國洋先生於 1 0 5 年 8 月 1 2 日所簽立之本票四張，共計伍佰萬元，交由陳宏暢、張定騫、黃志謹、邱文華等人收執，待龜山區萬壽路店面銷售時才兌現。
- 四、股東股金由黃宥錫將萬壽路店面房地銀行所貸款金額私自匯還，已違反合約及公平原則。
- 五、黃志謹清楚文國洋在他們（黃宥錫、鈞超開發股份有限公司）名下還有車子、房子、現金等借款、借名。

- 六、甲方同意其名下所有之汐萬路之房地由乙方全權處分，所得價金由乙方享有，因為上開房地係由乙方借名登記在甲方名下，所有權及處分權歸乙方所有，如因本件房地需要繳稅、補稅等均由乙方負擔。
- 七、乙方今日給付甲方新台幣 3 8 8 , 0 0 0 元，由甲方收訖。簽收人：\_\_\_\_\_
- 八、本協議書經雙方詳閱無訛後簽名用印生效。
- 九、本協議書乙式三份，雙方及在場律師各執乙份為憑。

立協議書人：黃志謹  

立協議書人：文國洋 

在場律師：陳鄭權律師  

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月 日



## 協 議 書

立協議書人：文國洋（甲方）



張定騫（乙方）

雙方為乙方投資甲方所購買之房地協議如下，並誠信遵守之：

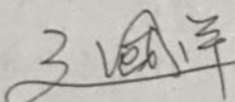


- 一、甲方所有之汐止區汐萬路2段66巷63弄14號之房地於由太平洋公司出售予第三人並收取價金完畢時，甲方返還乙方所投入之資金新台幣545,000元正，並於結算所有包括但不限於成本、裝潢、官司費用、服務費用、特別費用、信託費用、稅金等等後，所得之利益以15%計算給付乙方。
- 二、甲方所有如桃園市龜山區萬壽路2段1172號之店面及同路段1170號地下室，於由太平洋公司出售予第三人收取價金完畢時，甲方返還乙方所投入之資金新台幣1,150,000元正，並於結算所有包括但不限於成本、裝潢、官司費用、服務費用、特別費用、信託費用、稅金等等後，所得之利益以15%計算給付甲方。
- 三、汐止房地之投資合約乙方係推由鈞超公司所出面代表簽約，故將來若鈞超公司及其兼法定代理人黃宥昌出面爭執時，乙方應負責理清，不得影響甲方權利，如有，應由乙方負全部責任。
- 四、乙方所投入之資金於上開二件房地處分時，由甲方負責退還乙方。

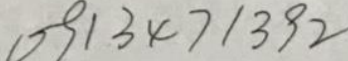
五、乙方於105年10月11日所簽立之切結書仍然有效，不得違反。

六、乙方於甲方認為有需要時，而提出請求協助時，乙方不得推拖，應盡力協助之。

六、本協議書經雙方詳閱無訛後簽名用印生效。

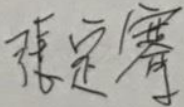

七、本協議書乙式二份，雙方各執乙份為憑。

立協議書人：  

甲 方：文國洋 

身分證字號：H121961506

住 址：桃園市桃園區春日路622巷27號

乙 方：張定騫  

身分證字號：L123536610

住 址：彰化縣彰化市向陽里3鄰向陽街99巷14弄10號

在 場 律 師：陳鄭權律師



事 務 所：桃園市桃園區縣府路8號6樓

中 華 民 國 1 0 5 年 1 2 月 9 日



## 切結書

本人名義登記之下列房屋、土地，如附表所示，係文國洋先生所出資購買，借名登記在本人名下，實際上之所有權、處分權均歸文國洋所有，文國洋有全權出售、處分、設定抵押權等任何權利，為保護文國洋之所有權及處分權，將立此切結書為憑，此致文國洋先生收執

立切結書人：張定憲

身份證字號：L123536610

住址：彰化市向陽街99巷14弄10號

電話：0928343419

中華民國一〇五年十月 11 日

2016-08-01 20:38

## 不動產買賣契約書②

立契約書人買方：太平洋電信股份有限公司（甲方）

賣方：黃志謹（乙方）

茲因賣方願將後開之不動產出售予買方，雙方協議訂立契約條款如后，以資遵守：

**第一條 買賣標的** 以登記簿為準（所有權狀記載之面積應相同）

(一)土地標示：									
編號	土地坐落						地目	面積 平方公尺	權利 範圍
	縣市	鄉市 鎮區	段	小段	地號				
1	新北市	汐止區	北港	北港口	260-167	建	45.00	全部	
備註									
2	新北市	汐止區	北港	北港口	260-489	建	13.00	全部	
備註									

(二)建物標示：							
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣、主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍
					樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	941	汐止區北港段北港口小段 260-167、 260-489	新北市汐止區汐萬路2段66巷63弄14號	住家用、鋼筋混凝土造、3層	1層：39.17 2層：38.92 3層：28.09 合計：106.18	陽台：15.59 平台：7.92	全部
備註	合計 129.69(合 39.231225 坪)，另含增建部份之使用權及處分權，但無所有權，不負權利及物之瑕疵擔保責任。						

## 第二條 買賣價款

本買賣總價款議定為新台幣 115,000,000 元整。(即每坪約 300,000 元)



(計算式：300,000 元×39.23 坪=12,000,000 元)

### 第三條 付款約定

本買賣應支付之各次價款，於下列付款期別表所定期間，雙方同意於受託專業代理人(以下簡稱代理人)之事務所，以各付款日同業銀行本行支票或現金交付賣方，賣方於後附明細表中簽收，不另立收據。如以票據給付經提兌遭退票時，除視為未按期付款外，賣方除可主張違約外，仍得就該票據請求。付款期及約定付款金額分別如下：

編號	款項名稱	金額(新台幣/元)	簽收人
1	第一次款簽約及備件款 (總價金之 %)	新台幣 100 萬元整	
2	第二次款完稅款 (總價金之 %)	新台幣 100 萬元整	
3	第三次款貸款 (總價金之 %)	新台幣 900 萬元整	
4	第四次款尾款 (總價金之 %)	新台幣 50 萬元整	

1. 第一次備件款：於交付相關證件以供辦理申報稅金及相關手續時當日給付。
2. 第二次完稅款：簽約後 20 日內完稅並當日給付。
3. 貸款部份：由買方自行尋找銀行或由代書協助辦理，貸款如有不足或不能貸款時，由買方以現金補足，並於送件當日給付完畢。
4. 尾款：於過戶前應開立本票乙張，面額新台幣 492 萬元，並交付貸款銀行之存摺及提款單(用印妥)交付信託律師保管。
5. 賣方已向銀行貸款設定 4,580,000 元，實借 3,816,666 元 許，乙方得以向銀行之貸款逕行清償，或以助還前胎之貸款方式清

償。

### 第四條 產權

1. 備件用印：過戶文件(二次款時)
2. 隨時配合行為，該方推諉或藉
3. 登記第三人，任，並在
4. 課稅標準公定契

### 第五條

1. 本約最場物品
2. 房屋買方

### 第六條

1. 舊欠
2. 契稅
3. 增值稅
4. 簽約
5. 信託

### 第七條

1. 賣保



償。

#### 第四條 產權移轉

1. 備件用印：雙方應於備件款(即付第一次款)付款同時備齊一切過戶文件(不包括所有權狀)資料及用印交代理人辦理，交第二次款時交付所有權狀正本予買方以供過戶。
2. 隨時配合：日後倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為，該方應無條件於代理人通知五日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。
3. 登記第三人：本件產權登記買方本人為登記名義人。如有指定第三人，該第三人應與買受人負連帶給付價金及履行本約之責任，並在本契約買方簽名為連帶債務人。
4. 課稅標準：辦理所有權移轉時，雙方同意申報移轉課稅現值及公定契約買賣價款，均以本約立約日當期公告土地現值申報。

#### 第五條 點交

1. 本約最晚點交日應於 105 年 9 月 30 日前辦理點交，逾期所有現場物品視為廢棄物，買方得不經訴訟逕行交付登記名義人。
2. 房屋部分不負物的瑕疵擔保責任，以現況點交，若需裝修，由買方自行負擔。

#### 第六條 稅費負擔

1. 舊欠稅費：由賣方負擔。
2. 契稅負擔：由買方負擔。
3. 增值稅負擔：由賣方負擔。
4. 簽約費：由雙方負擔。
5. 信託及過戶代書費：由雙方負擔。

#### 第七條 擔保責任

1. 賣方擔保本買賣標的物無任何權利瑕疵，賣方應負物之瑕疵擔保，坪數經鑑界或實測後如有增減，以合約每坪單價找補之。

2. 賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清，或協助買方與承租人續約。

**第八條 違約罰則**

1. 賣方違反第四條（產權移轉）、第五條（點交）約定時，買方得定 7 天之期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之土地價款之金額全部退還買方外，並應支付與已付房地價款百分之 30 之懲罰性違約金。
2. 買方逾期達 7 日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之 5 單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾 15 日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款之百分之 30 充作懲罰性違約金。

**第九條 通知送達及寄送**

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

**第十條** 本契約所定之權利義務對雙方之繼承人均有效力。

**第十一條 合意管轄法院**

因本契約發生之爭議，雙方同意以本契約不動產所在地之臺灣士林地方法院為第一審法院。

**第十二條 未盡事宜之處置**

(簽章)

月

本契  
信用原  
第十三  
第十四  
第十  
本  
法  
立契  
立補  
甲  
負  
統  
地  
電  
乙  
身  
住



本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

**第十三條** 賣方全權委託文國洋為代理人，有代理簽約、收受價金等一切權利，且文國洋聲明確有受買方之委託，如有不實導致本契約無效或甲方受有損害時，應由乙方負全部之賠償責任。

**第十四條** 甲乙雙方同意將土地權狀及文件交付陳鄭權律師代辦過戶等一切手續，同時甲方將價金交付信託予陳鄭權律師，待土地房屋過戶完畢，甲方繳足價金後，即由陳鄭權律師會同雙方結算並交付價金予賣方，同時交付所有權狀予買方。

**第十五條 契約分存**

本契約經雙方詳細閱讀並簽章同意，如有未盡事宜，悉遵有關法令及誠信原則公平解決之，恐口無憑，特立契約書乙式肆份。

立契約書人：

立補充約定書人：

甲 方：太平洋電信股份有限公司

負責人：徐嬌蓮

統一編號：22735890

地 址：臺北市內湖區堤頂大道二段 473 號 6 樓

電 話：02-7721-2345、0939-891-999

乙 方：文國洋

身分證字號：H121961506

住所地址：桃園市桃園區莊敬里 23 鄰莊二街 37 號四樓之 2

居所地址：桃園市桃園區春日路 622 巷 27 號

電話：0913-471392

在場律師：陳鄭權律師



地 址：桃園市桃園區縣府路 8 號 6 樓

電 話：0939-991-999

見證人：陳棋翔



身分證字號：S121106905

地 址：桃園市龜山區楓樹村 28 鄰楓樹一街 70 巷 22 號

見證人：徐子惠



身分證字號：H221900149

地 址：桃園市龜山區龜山村 4 鄰自強西路 110 號

中 華 民 國 1 0 5 年 0 8 月 0 1 日



## 協議補充書

立協議書人：黃志謹(甲方)

文國洋(乙方)

雙方為於105年8月15日所簽立之協議書，茲再補充協議如下，並誠信遵守之：

- 一、本人黃志謹先生原為新北市汐止區汐萬路2段66巷63弄14號（並為登記名義人）及桃園市龜山區萬壽路2段1172號1樓之股東（登記名義人為胡本強、陳建仁、戴于翔），但原上述之股東合約並非黃志謹先生所簽，且上述房屋股金均早以全數由黃宥鋁先生私自由文國洋先生處全數領回（係由上開房地貸款取用），但並無退回黃志謹先生的股金，所以本人黃志謹先生均可證明上述原合約均已失效，且本人文國洋先生同意退回黃志謹先生房屋股金新台幣捌拾壹萬元整，並願於汐萬路2段66巷63弄14號之房地過戶至太平洋公司名下，於領取價金同時優先給付甲方，並由受託律師之帳戶直接給付。
- 二、黃志謹先生並同意若事後有任何法律官司，均願無條件配合協助文國洋先生出庭為法律做證，口說無憑，特立此證。
- 三、文國洋先生於105年8月12日所簽立之本票四張，共計伍佰萬元，交由陳宏暢、張定騫、黃志謹、邱文華等人收執，待龜山區萬壽路店面銷售時才兌現。
- 四、股東股金由黃宥鋁將萬壽路店面房地銀行所貸款金額

私自匯還，已違反合約及公平原則。

五、黃志謹清楚文國洋在他們（黃宥錫、鈞超開發股份有限公司）名下還有車子、房子、現金等借款、借名。

六、甲方同意其名下所有之汐萬路之房地由乙方全權處分，所得價金扣除必要費用、稅金、第一條新台幣810,000元及第七條新台幣388,000元後由乙方享有，因為上開房地係由乙方借名登記在甲方名下，所有權及處分權歸乙方所有，如因本件房地需要繳稅、補稅等均由乙方負擔。

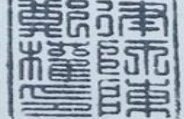
七、乙方應給付甲方新台幣388,000元，於房地過戶予太平洋公司，依約領取價金時，直接由受託律師給付甲方。簽收人：\_\_\_\_\_

八、本協議書經雙方詳閱無訛後簽名用印生效。

九、本協議書乙式三份，雙方及在場律師各執乙份為憑。

立協議書人：黃志謹  

立協議書人：文國洋  

在場律師：陳鄭權律師  

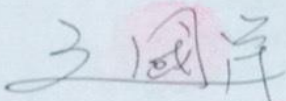
中 華 民 國 105 年 8 月 18 日

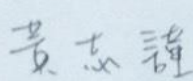



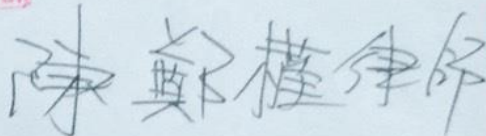

# 收 款 收 據

茲收到文國洋先生交來(1)新台幣 1,128,000 元正及(2)新北市汐止區汐萬路 2 段 6 6 巷 6 3 弄 1 4 號之權狀正本共三紙，係作為黃志謹與太平洋電信股份有限公司所簽立之買賣新北市汐止區汐萬路 2 段 6 6 巷 6 3 弄 1 4 號買地買賣之資金之用，保管人爾後依上開買賣契約及黃志謹與文國洋於 105 年 8 月 13 日所簽立之協議書所用

。此致

文國洋先生 

黃志謹先生  

收款及保管人：陳鄭權律師  

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月 1 3 日

8805E

臺灣桃園地方法院民事裁定

105年度全字第186號

聲 請 人

即 債權人 文國洋 住桃園市桃園區春日路622巷27號  
送達代收人 陳芊筑  
住桃園市桃園區縣府路8號5樓

相 對 人

即 債務人 陳建仁 住臺南市東山區枋子林1號之9  
新北市淡水區中正東路1段125號  
戴于翔 住臺南市下營區玄德街43巷13號  
新北市板橋區莒光路161號  
胡本強 住新北市永和區民權路1巷32號2樓  
新北市永和區中山路2段64巷11號4樓

105.9.26  
收件章

上列當事人間聲請假處分事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人以現金新臺幣伍佰壹拾玖萬陸仟元或等值之國內銀行出具之無記名可轉讓定期存單為相對人供擔保後，禁止相對人就如附表所示之不動產，為讓與、移轉、設定抵押、出租或其他一切處分行為。

不動產  
陳玉芬

書記官  
陳玉芬

聲請程序費用由相對人負擔

理 由

一、本件聲請意旨略以：附表所示之不動產（下稱系爭不動產）均係聲請人於民國104年8月10日向訴外人林麗琬及張枝煌所購入，系爭不動產所有權實係聲請人所有，並於104年11月17日借名登記在相對人3人之名下。聲請人向林麗琬購入附表編號1之不動產買賣價金新臺幣（下同）1,400萬元均由聲請所支付，另向張枝煌購入附表編號2之不動產買賣價金1,000萬元，及出賣人張枝煌積欠合作金庫2千多萬元債務，亦由聲請人代為協議清償結清。相對人就聲請人為系爭不動產之所有權人乙事並未否認，並交付渠等印鑑章、印鑑證明、身份證影本、所有權狀予聲請人保管，顯見系爭不動產確係聲請人所有，僅借名登記在相對人名下。豈料，相對人竟拒



不將系爭不動產所有權移轉登記返還聲請人，並未經聲請人同意擅自委託有巢氏房屋龜山中興加盟店銷售系爭不動產，聲請人已於105年9月3日委請律師寄發存證信函向相對人主張終止系爭不動產之借名登記關係，並請求相對人將系爭不動產所有權移轉返還予聲請人，惟相對人置若罔聞，爰依民法第767條、第179條及類推適用民法第541條第2項之規定，請求相對人將借名登記在渠等名下之系爭不動產所有權移轉登記返還聲請人。相對人客觀上既有委託房屋仲介處分系爭不動產之行為，已堪認聲請人之請求有將來不能強制執行或甚難執行之虞，為此爰陳明願供擔保，聲請對系爭不動產為假處分等語。

- 二、按債權人就金錢請求以外之請求，因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難強制執行之虞，欲保全強制執行者，得聲請假處分，固為民事訴訟法第532條所明定。惟債權人聲請假處分應就其請求及假處分之原因釋明之，前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假處分，同法第533條準用第526條第1、2項亦定有明文。所謂假處分之原因，即前開規定所指請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行或甚難執行之虞之情形，諸如債務人就其財產為不利益之處分，或隱匿財產等屬之。至證明與釋明在構成法院之心證上程度未盡相同，所謂證明者，係指當事人提出之證據方法，足使法院產生堅強之心證，可以完全確信其主張為真實而言，與釋明云者，為當事人提出之證據未能使法院達於確信之程度，僅在使法院得薄弱之心證，信其事實上之主張大概為如此者有間，二者非性質上之區別，乃分量上之不同（最高法院95年度台抗字第386號裁判意旨參照）。
- 三、經查，聲請人主張系爭不動產為伊向林麗琬、張枝煌所購買而借名登記在相對人名下，詎料，相對人竟未經伊同意即擅自委託有巢氏房屋龜山中興加盟店銷售系爭不動產，伊已於105年9月3日寄發存證信函終止兩造間就系爭不動產之借名



登記關係，自得請求相對人為系爭不動產之所有權移轉登記等情，業據其提出系爭不動產之買賣契約書2份、以第三人為登記名義人切結書、張枝煌出具之立據、系爭不動產第二類登記謄本、匯款單、相對人所出具之款項簽收單據5紙、兩造簽立之不動產買賣分潤協議書3紙、兩造簽立之補充協議書3紙、系爭不動產所有權狀、有巢氏房屋龜山中興加盟店於系爭不動產現場張貼之銷售廣告照片、桃園成功路1558號存證信函以釋明，依聲請人所提上開證物，可知系爭不動產為聲請人所出資購買，僅借名登記在相對人名下，惟相對人竟未經聲請人之同意擅自委託房屋仲介銷售系爭不動產，自堪認聲請人就其請求及假處分原因均已有釋明，然其釋明仍有不足，惟聲請人既陳明願供擔保以代釋明，本院認其釋明之欠缺，擔保足以補之，故應予准許。

四、又關於供擔保金額部分，按法院就債務人因假處分所受損害，命債權人預供擔保者，其金額多寡應如何認為相當，原屬法院職權裁量之範圍，又該項擔保係備供債務人因假處分所受損害之賠償，其金額之核定，應以債務人因假處分可能受到之損害，或因供擔保所受損害額為衡量基準。另本件假處分之目的為禁止相對人於訴訟確定前將系爭不動產為讓與、設定抵押、出租或其他處分行為，是擔保金所擔保之範圍，應以相對人未能讓與、設定抵押、出租或其他處分行為可能受有之損害為限，此項損害在無其他特殊情況下，通常得以系爭不動產價值按法定遲延利息，並加計自假處分起至本案訴訟終結所需之期間為計算之根據，且得由法院依職權就具體事實審查後酌定之。查本件假處分標的物如依卷附不動產買賣契約書之記載，其約定價額為2,400萬元（1,400萬元+1,000萬元），而參以各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審審判案件之期限分別為1年4月、2年、1年，而本件係屬得上訴第三審之案件，則預估本件審理時約需4年4個月，又相對人將如何使用收益附表所示之不動產，非本院現實所得知悉，僅按法定遲延利息週年利率5%計算相對人因

本件假處分所受之損害，即不能變價之利息損失約為519萬6,000元（計算式：2,400萬元×5%×4.33年），爰酌定本件假處分之擔保金如主文第1項所示。

五、依民事訴訟法第535條、第533條前段、第526條、第95條、第78條，裁定如主文。

中華民國 105 年 9 月 14 日  
民事第二庭 法官 蔡牧容

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1000元。

中華民國 105 年 9 月 日

書記官 陳玉芬



附表：

一、土地標示：									
編 號	土地坐落				地 面 積		權 利 範 圍	備 考	
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地 號	目 平方公尺			
1	桃園市	龜山區	龜山		1028	建	662	1萬分之291	相對人名下各1萬分之97
二、建物標示：									
編 號	建 號	基地坐落	建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料	建物面積 (平方公尺)		權 利 範 圍	備 考	
					樓層面 積合計	附 屬 建 物			
1	74	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1172號	12層樓房鋼筋混凝土造	1層： 95.20 騎樓： 79.52 合計： 174.72		全部	相對人名下各3分之1。共有部分：龜山段192建號，1010.88平方公尺，權利範圍72分之1。	



一、土地標示：

編號	土地坐落					地目	面積 平方公尺	權利 範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
2	桃園市	龜山區	龜山		1028	建	662	10萬分之969	相對人名下各10萬分之323

二、建物標示：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣 主要建築材料	建物面積 (平方公尺)		權利 範圍	備考
					樓層面積合計	附屬 建物		
2	194	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1170號地下室	12層樓房 鋼筋 混凝土 造	地下層： 548.79		10萬分之10710	相對人名下各10萬分之3570

107/12/14  
下午

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

105年度桃訴字第6號

原告 胡本強 住新北市新莊區中正路372號2樓  
 訴訟代理人 張漢榮律師  
 複代理人 游文愷律師  
 被告 文國洋 住桃園市桃園區春日路622巷27號  
 訴訟代理人 陳鄭權律師  
 何豐行律師  
 複代理人 王建偉律師



上列當事人間確認本票債權不存在事件，本院於民國107年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

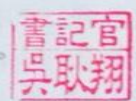
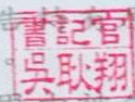
主 文

... 確認被告對原告所簽發如附表所示之本票，對原告之票據債權  
 ... 不存在。  
 ... 訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、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。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（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。本件被告執原告所簽發如附表所示之本票乙紙（下稱系爭本票），經本院以105年度司票字第6872號裁定（下稱系爭本票裁定）准予強制執行，惟原告否認系爭本票債權之存在，則兩造間就系爭本票債權是否成立，對原告之法律地位有受侵害危險之虞，此危險得以確認判決除去之，故原告提起本件確認之訴有確認利益，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：兩造前於民國104年11月22日簽訂不動產買賣分潤協議書（下稱系爭協議書），約定原告及訴外人戴于翔、陳建仁等三人（下稱原告等三人）出資合計新臺幣（下同）75萬元，占5%之投資比例，與被告共同投資購買門牌號碼



9/2  
6/2



桃園市龜山區萬壽路2段1172號1樓、同段1170號地下室暨所坐落之土地（下稱系爭房地），並約定系爭房地登記於原告等三人名下，且以陳建仁之名義向國泰世華商業銀行（下稱國泰銀行）借款1,200萬元，開立貸款帳戶，貸款核撥後由原告等三人、黃啟原、洪崇盛、張陳美津取回投資之600萬元，被告取得500萬元，另100萬元則作為繳納貸款之用。又兩造為擔保系爭協議書之履行及任一方違約之債務不履行損害賠償責任，同意相互開立本票作為擔保，故原告乃簽發系爭本票交付被告以為擔保。再兩造約定被告若未於105年7月前將系爭房地出售，原告等三人得委託其他仲介出售系爭房地，故原告等三人基於與被告之協議委託有巢氏房屋仲介出售系爭房地，惟被告卻另將系爭房地出售訴外人太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋公司），是原告並無違反系爭協議書情事，且被告未因此受有任何損害，應認系爭本票債權尚未發生，被告自不得據系爭本票為請求，況原告亦得以被告簽發之本票債權與系爭本票債權抵銷等語，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告則以下列情詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

- (一)系爭房地係被告向訴外人林麗琬及張枝煌以2,400萬元之價金購入並借名登記在原告等三人名下，系爭房地實係被告所有，惟原告竟拒絕履行系爭協議書之約定，拒不配合被告辦理買賣事宜，且擅自委託仲介出售系爭房地，顯已違約，原告自應賠償被告因此受有無法取得系爭房地之損害即2,400萬元。
- (二)又系爭本票之原因關係，另有擔保兩造間就系爭房地借名登記契約所生損害賠償債權，而被告已於105年9月3日終止兩造間借名登記契約並請求被告返還系爭房地，原告置之不理，被告自得請求原告賠償所受2,400萬元之損害。
- (三)另兩造曾約定系爭房地貸款所得1,200萬元扣除給付賣人林麗琬、張枝煌之合計500萬元後，所餘700萬元應全數交給被告，然原告竟未經被告同意，與陳建仁、訴外人黃郅盛等

三人擅自串通將部分貸款匯款予訴外人張陳美津175萬元、黃崇盛150萬元、邱文華200萬元，致被告受有合計525萬元之損失，原告自應賠償被告所受損害525萬元。

(四)再者，系爭房地遭原告向國泰銀行抵押貸款1,200萬元並設定最高限額1,440萬元抵押權至今未塗銷，且因原告擅自動用留存於該貸款帳戶內之99萬多元，導致未清償貸款遭國泰銀行聲請拍賣抵押物，故原告違反系爭協議書約定，被告得向被告請求賠償所受損害1,200萬。

(五)況且，系爭房地雖於106年2月8日以調解為原因移轉登記予太平洋公司，然原告竟否認有授權被告出售系爭房地，並否認有委託被告就系爭房地買賣事宜與太平洋公司達成調解，進而向法院提起宣告調解無效之訴，請求太平洋公司將系爭房地移轉登記予原告等三人，故若原告於該案件取得勝訴判決，則被告自得請求原告賠償將來受太平洋公司要求返還買賣價金以及先前代繳房貸之損害。

(六)是原告確有如上違約並應賠償被告之情形，該等損害賠償債權為系爭本票之原因債權，迄今尚未獲償，原告自不得請求確認系爭本票債權不存在。

四、本件兩造於104年11月22日簽訂系爭協議書，約定原告等三人合計出資75萬元與被告共同出資購買系爭房地，並登記於原告等三人名下，陳建仁並以系爭房地向國泰銀行借款1,200萬元並設定本金最高限額1,440萬元抵押權（下稱系爭抵押權），另原告簽發系爭本票作為系爭協議書之履行及兩造違反系爭協議書所生債務不履行損害賠償債權之擔保並交付被告，而被告業已執系爭本票聲請系爭本票裁定，惟於本院審理中，系爭房地經被告以原告等三人之名義出賣予太平洋公司，並於106年2月8日以調解為原因移轉所有權登記予太平洋公司等情，有系爭協議書、系爭房地登記謄本、國泰銀行函文所附貸款帳戶明細等件在卷為憑，復經本院調閱系爭本票裁定卷宗核閱屬實，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

五、按票據為文義證券及無因證券，票據上之權利義務，悉依票



上所載文義定之，與其基礎之原因關係各自獨立，票據上權利之行使，不以其原因關係存在為前提，是以執票人行使票據上權利時，就其基礎之原因關係確係有效存在，固不負舉證責任。惟本票之發票人非不得以自己與執票人間所存之抗辯事由對抗執票人，此觀票據法第13條前段之反面解釋自明。本件系爭本票所擔保之原因關係債權為兩造間系爭協議書之履行及兩造違反系爭協議書所生之債務不履行損害賠償乙節，已如前述，而本件被告稱原告違反系爭協議書之約定致其受有損害，則依舉證責任分配原則，被告自應就其所稱原告違約致其受有損害之事實負舉證責任。經查：

- (一)被告雖辯稱：原告拒不配合被告辦理買賣事宜，且擅自委託仲介出售系爭房地，已違反系爭協議書約定，原告自應賠償其因此受有2,400萬之損害云云，固據其提出不動產買賣契約書、有巢氏房屋加盟店物件銷售資料表、出售廣告照片、有巢氏房屋仲介名片等件為據。惟查，前述資料僅能證明原告曾委託仲介銷售系爭房地之事實，系爭房地既未因原告委請仲介銷售而售出，自難認被告因此實際受有何損害。況被告嗣後已自行將系爭房地出售太平洋公司並完成所有權移轉登記，為被告所不否認，則被告稱其因原告前述違約情事而受有損害一節，顯屬無據。
- (二)被告另辯稱：原告與陳建仁、黃邨盛未經被告同意，擅自串通將貸款所得之部分款項，分別匯款予張陳美津175萬元、黃崇盛150萬元、邱文華200萬元，致被告受有525萬元損害云云，並以匯款單二張及另案（本院105年度桃簡字第1132號）證人黃邨盛作證之言詞辯論筆錄為據。然查，被告已自承上開二張匯款單所記載之匯款人為陳建仁、代理人為黃邨盛，並非原告，由此觀之，難認上開匯款與原告有何關聯，且觀諸另案證人黃邨盛證詞：是我和被告一起去匯款給張陳美津175萬元、黃崇盛150萬元、邱文華200萬元等語（見本院卷第209、210頁），更顯見被告稱前開款項係原告與陳建仁、黃邨盛三人未經被告同意而擅自串通匯款云云，實屬無



據，則被告辯稱因原告上開匯款之舉而受有損害云云，自不足採。

- (三)被告又辯稱：系爭房地遭原告向國泰銀行申辦抵押貸款1,200萬元並設定系爭抵押權至今未塗銷，且因原告擅自挪用貸款帳戶內之99萬多元，導致未清償貸款遭銀行聲請拍賣抵押物，故被告得請求賠償所受損害1,200萬元云云，並據其提出法院通知書等件為憑。惟查，兩造約定以系爭房地向國泰銀行借款並設定系爭抵押權，有附卷補充協議書可參（見本院卷第123頁），被告稱房地無故遭設定抵押權一節已屬不實。又系爭貸款係以陳建仁名義申辦，而非原告，故原告就核貸之款項應無法擅自支用，被告雖稱原告有挪用貸款99萬多元之情，卻未提出任何證明以實其說，自難憑採。再者，依照被告出面以原告等三人名義與太平洋公司簽訂之買賣契約書中關於買賣價金約定之給付方式可知，買方即太平洋公司所給付之第三期價金2,000萬元，由太平洋公司自行尋找銀行辦理貸款，且可由太平洋公司代償賣方之貸款等情，有不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第76至78頁），而系爭房地後確由太平洋公司買受並由該公司清償剩餘貸款，此亦為被告所不爭執（見本院卷第287頁背面），顯見亦無被告所稱款項遭原告挪用而致不足清償貸款之情，難認被告因此受有何等損害，其上開辯解要屬無據。
- (四)被告復抗辯：系爭房地雖現已移轉登記予太平洋公司，然原告向法院提起宣告調解無效之訴，請求太平洋公司將系爭房地移轉登記予原告三人，若原告於該案件取得勝訴判決，則被告得請求被告賠償將來受太平洋公司要求返還買賣價金以及先前代繳房貸之損害云云。惟查，原告雖向法院提起宣告調解無效之訴，然該案件於本件言詞辯論終結前尚未判決，自不能認被告因此受有損害之存在，被告此所辯亦屬無據。
- (五)至被告雖稱系爭本票之原因關係另有擔保兩造借名登記契約所生損害賠償債權，而被告已終止借名登記契約，原告拒絕返還系爭房地，致其受有無法取得系爭房地損害云云。惟，

縱兩造就系爭房地間存有借名登記法律關係，且該原因關係亦屬系爭本票擔保之範圍一節屬實，然如上述，被告既已自行將系爭房地出售並移轉登記予太平洋公司，則其主張原告未返還房地致受損害一情，即屬不可採。

六、綜上所述，被告既不能證明有損害之發生，原告不對被告負損害賠償責任，則被告主張系爭本票債權已發生，原告應負票據責任云云，即屬不可採。從而，原告請求確認被告所執系爭本票，對原告之本票債權不存在，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 107 年 6 月 8 日  
桃園簡易庭 法官 彭怡蓁

附表：

本票號碼	發票日 (民國)	票面金額 (新臺幣)	到期日	受款人
228605	104年11月26日	300萬元	105年1月1日	文國洋

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 107 年 6 月 8 日

書記官 吳耿翔





2016-08-01 20:33 修正

## 合作方案

立契約書人：太平洋電信股份有限公司(甲方)

文國洋(乙方)

茲為合作事宜，特訂立此方案，雙方誠信遵守之：

- 一、乙方願將其所有且借名登記在第三人名下且確實有權處分之房地產以買賣為原因過戶在甲方名下，並相互合作，加以整修裝潢，再以較高價金出售予第三人。
- 二、本合作以買賣為原因之買賣價金約定為市價之 80% 許，並由雙方就各戶之不動產詳為評估。
- 三、太平洋公司(甲方)與賣主 A 要有資金流向，且該自備款由乙方墊付，以太平洋公司(甲方)向乙方借款名義方式辦理，該付款之後之金流，由乙方與借名登記人另行約定。
- 四、太平洋公司(甲方)因本件合作以房地買賣取得，雙方若決定向銀行貸款，貸款本金、利息由乙方負擔。貸款金額以足夠支付買賣之價金之六成許，或依銀行之放貸為憑或加預計一年內應付之本金、利息等費用為總額，但原則上不得超過市價之 60%。
- 五、貸款之本金、利息由乙方負擔，即由貸款之金額優先轉付。
- 六、登記在太平洋公司(甲方)名下之期間之房、地稅金、裝潢費用、整理費用，包含傢俱、冷氣一切設備之費用及

任何之行政費用，或有行政罰鍰等均由乙方負擔，並由貸款之金額中優先提款支付。

七、本件房屋之整修、裝潢所需之設計、監造、督工材料等費用均由乙方先行支付，將來於出售價金中扣取償還。

八、將來出售之價金優先給付銀行貸款本金、利息、營業稅、房地稅金、裝潢費用、行政費用等一切開支後，若有盈餘款(但至少應達同業利潤標準之 8%，並不應低於最終售價之 5%)，應扣取 17% 予太平洋公司(甲方)作為繳納營所稅之用，另亦應提撥太平洋公司(甲方)之股東因該獲利而分配至股東股利所應繳納之綜所稅，太平洋電信公司自行獲利不在此限，甲方須無條件配合乙方以服務費裝潢等、用以結稅。

九、乙方同意若本件合作房屋由甲方銷售予第三人(B)時之銷售總額之 18.75% 由太平洋公司(甲方)及負責處理相關程序之陳鄭權律師取得，作為太平洋公司(甲方)及陳鄭權律師之處理承辦費用。

十、乙方同意若本件合作房屋由甲方銷售予第三人(B)時之銷售總額之 5% 給予陳棋翔、徐子惠作為協助執行本合作案相關事項之報酬。

十一、乙方與太平洋公司(甲方)合作之房地地號、建號及成本價格，將來轉售最低價格以附表一明細表列之，如有後續之不動產標的欲合作，再另簽立附表二列明之，後續相同。



十二、如果將來買主所提出之要約買價已達附表一之最低價格，雙方均不得拒絕出售。

十三、雙方均同意將本件標的之所有權狀及印鑑證明等產權過戶文件放置於陳鄭權律師保管。陳鄭權律師應依雙方約定，以誠實信用之方法履行約定。

十四、雙方同意由太平洋公司(甲方)開立專案戶頭，並將向銀行貸款所得之 30% 由乙方取得，餘 30% 作為本件契約履行之專案所需費用之給付準備。

十五、本合作案，先單筆結算，另再每年結算乙次，即以日曆年度 1 月 1 日至 12 月 31 日為結算期間，並於 4 月 30 日前結算完成，最遲應於 6 月份營所稅繳畢後分配盈餘及相關費用。

十六、雙方合作之房屋，乙方應盡力於登記在甲方名下之翌日起算在二年內出售，如超過四年仍未售出，則甲方可為全權出售之處分（但不得低於乙方之本金，詳如附表所示），出售金額應事先通知乙方，處分之金額如不足清償本件契約所約定乙方應負擔之金額，乙方應補足予甲方，並於出售後結算完翌日起三個月內補足之。但若出租之租金足以清償每月銀行貸款之本金、利息、稅金時，另行協議。並應將租金所得之 18.75% 給付甲方，若乙方非自願意外事故時，甲方也需保障乙方指定人之權益。

十七、雙方所合作之房屋，若乙方在登記完畢翌日起五年內

仍無法售出或出租或營利，則該房屋任憑甲方處分，處分金額由甲方自行決定，但乙方所需負擔之本約約定之所有費用照常給付，並依第十六點之方式結算給付；但五年後乙方仍有持續銷售及繳交房屋貸款之本金且有繳交 18.75%給甲方，又無造成甲方之負擔時不在此限。

十八、甲方為擔保乙方之產權，願依該房地產之市價(買賣購入價)之 40%開立本票乙紙，但應扣除已貸款或原來貸款之金額，置於在場律師陳鄭權律師處保管，作為甲方有違背本約定擅自處分本件房地產導致乙方受損害之擔保，陳鄭權律師經乙方以存證信函催告並經陳鄭權律師主持調解後仍無效果時，即應將該本票交由乙方作為執行之用。

1. 甲方及陳鄭權律師取得第九條之報酬，應協助乙方個人處理本案合作房產之相關法律問題及訴訟，但應以 cp 值高者優先處理，其他未合作之房產仍應負責提出諮詢及提供法律意見，如有得到賠償或給付時由甲方取得 40%，乙方取得 20%，陳祺翔取得 40%。

十九、本協議書經雙方詳閱並明確了解其文義無訛後，簽名用印生效。

二十、本協議書壹式肆份，各執乙份為憑，並嚴守秘密，不得以任何理由洩露或交付予第三人，否則應向對方負損害賠償責任。



丁.

(一)土地標示：

編號	土地坐落						地目	面積	權範
	縣市	鄉鎮區	段	小段	地號	平方公尺			
1	桃園市	龜山區	龜山			1028	建	662.00	
備註									

(二)建物標示：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣、主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權範
					樓層面積合	附屬建物主要建築材料及用途	
1	174	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1170號10樓13號	住家用、鋼筋混凝土造、12層	10層：24.60 合計：24.60		全部

備註 共有部分：龜山段192建號，1010.88平方公尺，權利範圍：1224分之6。  
所有權人：盧建中。

PS:①由太平洋公司以200萬元買進。  
②由太平洋公司以250萬元賣出。  
③本金140萬元。

丙.

(一)土地標示：

編號	土地坐落					地目	面積 平方公尺	權 範	利 圍
	縣市	鄉市 鎮區	段	小段	地號				
1	桃園市	龜山區	龜山		1028	建	662.00	500/100000	
備註									

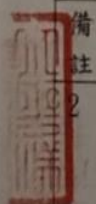
(二)建物標示：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣、主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權 範	利 圍
					樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	225	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1170號10樓10號	住家用、鋼筋混凝土造、12層	10層：24.69 合計：24.69		全部	
備註								
2	226	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1170號10樓11號	住家用、鋼筋混凝土造、12層	10層：20.59 合計：20.59		全部	
備註								

PS: ①由太平洋公司以400萬元買進。  
 ②由太平洋公司以500萬元賣出。  
 ③本金280萬元。

利圍

利圍





乙.

(一)土地標示：

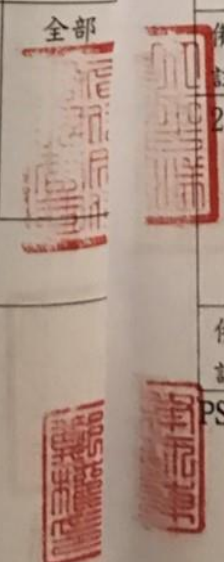
編號	地 坐 落					地 目	面 積	權 利 圍
	縣 市	鄉 鎮 區	段	小 段	地 號		平方公尺	
1	新北市	汐止區	北港	北港口	260-167	建	45.00	全部
備註								
2	新北市	汐止區	北港	北港口	260-489	建	13.00	全部
備註								

(二)建物標示：

編號	建 號	基地坐落	建物門牌	建築式樣、主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權 利 圍
					樓 層 面 積 合 計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	941	汐止區北港段北港口小段260-167、260-489	新北市汐止區沙萬路2段66巷63弄14號	住家用、鋼筋混凝土造、3層	1層：39.17 2層：38.92 3層：28.09 合計：106.18	陽台：15.59 平台：7.92	全部
備註	合計 129.69(合 39.231225 坪)，另增建部份之使用權及處分權。						

PS:

- ① 由太平洋公司以 1150 萬元買進。
- ② 由太平洋公司以 1200 萬元賣出。
- ③ 本件房屋已由乙方出售予陳冠良 1200 萬元(如附件甲)，甲方應無條件配合，並僅給付甲方全部價金之 9.375%、給付陳棋翔全部價金之 2.5%。
- ④ 本金 700 萬元。



甲.

(一)土地標示：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	
	縣市	鄉鎮區	段	小段	地號		平方公尺		
1	桃園市	龜山區	龜山			1028	建	662.00	10000分之291
備註	所有權人胡本強、陳建仁、戴于翔之所有權各 10000 分之 97								

(二)建物標示：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣、主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	74	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1172號	店舖、人行道、鋼筋混凝土造、12層	1層：95.20 騎樓：79.52 合計：174.72		全部 (各3分之1)	
備註	所有權人胡本強、陳建仁、戴于翔之所有權各 3 分之 1。 共有部分：龜山段 192 建號，1010.88 平方公尺，權利範圍：72 分之 1。合 14.04 m <sup>2</sup> 。							
2	194	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1170號地下室	停車場及防空避難室、鋼筋混凝土造、12層	地下層：548.79		各 300000 分之 1071 即 19.59 m <sup>2</sup> 約 5.92 坪×3 人 = 17.77 坪	
上開房屋坪數為(188.76 m <sup>2</sup> 約 57.09 坪)+17.77 坪=74.86 坪								
	194	桃園市龜山區龜山段1028地號	桃園市龜山區萬壽路2段1170號地下室	停車場及防空避難室、鋼筋混凝土造、12層	地下層：548.79		300000 分之 10710 即 19.59 m <sup>2</sup> 約 5.926 坪	
備註	所有權人邱文華，上開建物①+②+③=92.63 坪							

PS:①由太平洋公司以 2400 萬元買進。  
②由太平洋公司以 4500 萬元賣出。  
③本金 2400 萬元。



2016-08-01 20:33 修正

二十一、本協議書未盡事項，雙方得隨時本互信互利，誠實信用之原則以書面補足之。

立契約書人：

甲 方：太平洋電信股份有限公司

負責人：徐嬌蓮

統一編號：22735890



徐嬌蓮



地 址：臺北市內湖區堤頂大道二段 473 號 6 樓

電 話：02-7721-2345、0939-891-999

乙 方：文國洋

文國洋

身分證字號：H121961506

住所地址：桃園市桃園區莊敬里 23 鄰莊二街 37 號四樓之 2

居所地址：桃園市桃園區春日路 622 巷 27 號

電話：0913-471392

在場律師：陳鄭權律師



地 址：桃園市桃園區縣府路 8 號 6 樓

電 話：0939-991-999

見證人：陳棋翔

陳棋翔



身分證字號：S121106905

地 址：桃園市龜山區楓樹村 28 鄰楓樹一街 70 巷 22 號

2016-08-01 20:33 修正

見證人：徐子惠

徐子惠



身分證字號：H221900149

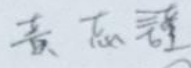
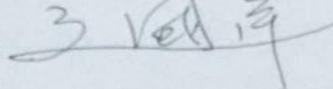
地 址：桃園市龜山區龜山村 4 鄰自強西路 110 號

中 華 民 國 1 0 5 年 0 8 月 0 1 日





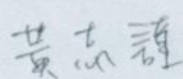

## 協 議 書

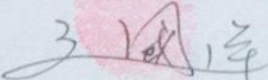
立協議書人：黃志謹(甲方)   
文國洋(乙方) 

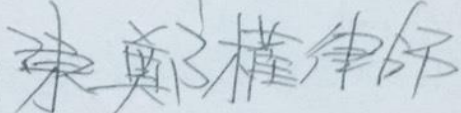

雙方為下列事項協議如下：

- 一、本人黃志謹先生原為新北市汐止區汐萬路 2 段 6 6 巷 6 3 弄 1 4 號（並為登記名義人）及桃園市龜山區萬壽路 2 段 1 1 7 2 號 1 樓之股東（登記名義人為胡本強、陳建仁、戴于翔），但原上述之股東合約並非黃志謹先生所簽，且上述房屋股金均早以全數由黃宥錫先生私自由文國洋先生處全數領回（係由上開房地貸款取用），但並無退回黃志謹先生的股金，所以本人黃志謹先生均可證明上述原合約均已失效，且本人文國洋先生同意退回黃志謹先生房屋股金新台幣捌拾壹萬元整。
- 二、黃志謹先生並同意若事後有任何法律官司，均願無條件配合協助文國洋先生出庭為法律做證，口說無憑，特立此證。
- 三、文國洋先生於 1 0 5 年 8 月 1 2 日所簽立之本票四張，共計伍佰萬元，交由陳宏暢、張定騫、黃志謹、邱文華等人收執，待龜山區萬壽路店面向銷售時才兌現。
- 四、股東股金由黃宥錫將萬壽路店面向房地銀行所貸款金額私自匯還，已違反合約及公平原則。
- 五、黃志謹清楚文國洋在他們（黃宥錫、鈞超開發股份有限公司）名下還有車子、房子、現金等借款、借名。

- 六、甲方同意其名下所有之汐萬路之房地由乙方全權處分，所得價金由乙方享有，因為上開房地係由乙方借名登記在甲方名下，所有權及處分權歸乙方所有，如因本件房地需要繳稅、補稅等均由乙方負擔。
- 七、乙方今日給付甲方新台幣 3 8 8 , 0 0 0 元，由甲方收訖。簽收人：\_\_\_\_\_
- 八、本協議書經雙方詳閱無訛後簽名用印生效。
- 九、本協議書乙式三份，雙方及在場律師各執乙份為憑。

立協議書人：黃志謹  

立協議書人：文國洋 

在場律師：陳鄭權律師  

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月 日



## 協 議 補 充 書

立協議書人：黃志謹(甲方)

文國洋(乙方)

雙方為於105年8月15日所簽立之協議書，茲再補充協議如下，並誠信遵守之：

- 一、本人黃志謹先生原為新北市汐止區汐萬路2段66巷63弄14號（並為登記名義人）及桃園市龜山區萬壽路2段1172號1樓之股東（登記名義人為胡本強、陳建仁、戴于翔），但原上述之股東合約並非黃志謹先生所簽，且上述房屋股金均早以全數由黃宥鋁先生私自由文國洋先生處全數領回（係由上開房地貸款取用），但並無退回黃志謹先生的股金，所以本人黃志謹先生均可證明上述原合約均已失效，且本人文國洋先生同意退回黃志謹先生房屋股金新台幣捌拾壹萬元整，並願於汐萬路2段66巷63弄14號之房地過戶至太平洋公司名下，於領取價金同時優先給付甲方，並由受託律師之帳戶直接給付。
- 二、黃志謹先生並同意若事後有任何法律官司，均願無條件配合協助文國洋先生出庭為法律做證，口說無憑，特立此證。
- 三、文國洋先生於105年8月12日所簽立之本票四張，共計伍佰萬元，交由陳宏暢、張定騫、黃志謹、邱文華等人收執，待龜山區萬壽路店面銷售時才兌現。
- 四、股東股金由黃宥鋁將萬壽路店面房地銀行所貸款金額

私自匯還，已違反合約及公平原則。

五、黃志謹清楚文國洋在他們（黃宥錫、鈞超開發股份有限公司）名下還有車子、房子、現金等借款、借名。

六、甲方同意其名下所有之汐萬路之房地由乙方全權處分，所得價金扣除必要費用、稅金、第一條新台幣810,000元及第七條新台幣388,000元後由乙方享有，因為上開房地係由乙方借名登記在甲方名下，所有權及處分權歸乙方所有，如因本件房地需要繳稅、補稅等均由乙方負擔。

七、乙方應給付甲方新台幣388,000元，於房地過戶予太平洋公司，依約領取價金時，直接由受託律師給付甲方。簽收人：\_\_\_\_\_

八、本協議書經雙方詳閱無訛後簽名用印生效。

九、本協議書乙式三份，雙方及在場律師各執乙份為憑。

立協議書人：黃志謹  

立協議書人：文國洋  

在場律師：陳鄭權律師  

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月 1 8 日



## 合作方案補充約定書

立契約書人：太平洋電信股份有限公司(甲方)

文國洋 (乙方)

*文國洋*

- 一、 雙方為履行合作方案之需要，乙方需要資金新台幣 300 萬元，由甲方洽請第三人陳芊筑出借新台幣 300 萬元予乙方，但該新台幣 300 萬元以甲方買入合作方案指定之房地時，以甲方支付買賣價金自備款之方式匯入乙方指定之帳戶。
  1. 借款期間：自陳芊筑撥款予甲方之翌日起，6 個月期。
  2. 利息：每壹百萬元每月 15,000 元。(年息 18%)
  3. 清償期：如雙方合作之房屋已有轉售出，乙方可取回之價金，已超出該房地之成本時即應提前清償。
  4. 遲延利息：以月利息加計 30% 計算。
  5. 另開立本票乙張，如附件為憑。
- 二、 乙方爾後如有資金需要，雙方同意循此模式辦理。本借款並應保守祕密，不得外洩及交付政府機關、稅捐機關等，乙方並不得申報利息支出，如有而導致金主受損，由乙方負責賠償。
- 三、 另乙方所提供合作之房地，乙方確已取得該房地登記名義人之同意，可由乙方全權處分，包括但不限於訂約、收取價金、點交等一切權利並負一切賣方之責任及連帶責任，於有必要時應由房地登記名義人開立一個帳戶，供本件合作方案中之買賣房地資金交付證明

之用。

見證  
身分  
地

四、本補充約定書經雙方詳閱，並明確了解其文義無訛後，  
簽名用印生效。

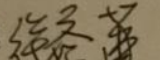
五、本補充約定書壹式肆份，各執乙份為憑。

六、本補充約定書未盡事項，雙方得隨時本互信互利，誠實  
信用之原則以書面補足之。

見證  
身分  
地

立補充約定書人：

甲 方：太平洋電信股份有限公司

負責人：徐嬌蓮 

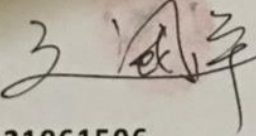
統一編號：22735890



中

地 址：臺北市內湖區堤頂大道二段 473 號 6 樓

電 話：02-7721-2345、0939-891-999

乙 方：文國洋 

身分證字號：H121961506

住所地址：桃園市桃園區莊敬里 23 鄰莊二街 37 號四樓之 2

居所地址：桃園市桃園區春日路 622 巷 27 號

電話：0913-471392

在場律師：陳鄭權律師



地 址：桃園市桃園區縣府路 8 號 6 樓

電 話：0939-991-999





之用。

四、本補充約定書經雙方詳閱，並明確了解其文義無訛後，

簽名用印生效。

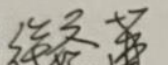

五、本補充約定書壹式肆份，各執乙份為憑。

六、本補充約定書未盡事項，雙方得隨時本互信互利，誠實

信用之原則以書面補足之。

立補充約定書人：

甲 方：太平洋電信股份有限公司

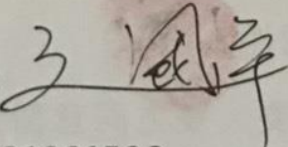
負責人：徐嬌蓮  

統一編號：22735890



地 址：臺北市內湖區堤頂大道二段 473 號 6 樓

電 話：02-7721-2345、0939-891-999

乙 方：文國洋 

身分證字號：H121961506

住所地址：桃園市桃園區莊敬里 23 鄰莊二街 37 號四樓之 2

居所地址：桃園市桃園區春日路 622 巷 27 號

電話：0913-471392

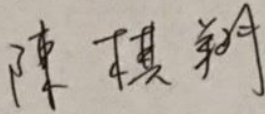

在場律師：陳鄭權律師



地 址：桃園市桃園區縣府路 8 號 6 樓

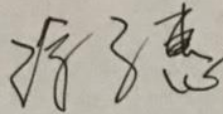

電 話：0939-991-999



見證人：陳棋翔  

身分證字號：S121106905

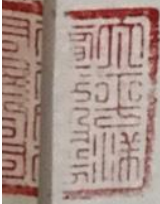
地 址：桃園市龜山區楓樹村 28 鄰楓樹一街 70 巷 22 號

見證人：徐子惠  

身分證字號：H221900149

地 址：桃園市龜山區龜山村 4 鄰自強西路 110 號

中 華 民 國 1 0 5 年 0 8 月 0 1 日





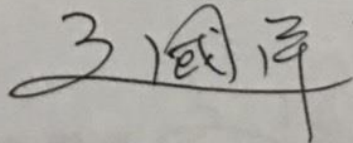
## 指示書

茲依 105 年 8 月 11 日所簽立之「合作方案補充約定書」指示將本人向陳芊筑所借之款項新台幣參佰萬元，匯入本人指定之太平洋電信公司之帳戶：台北富邦銀行西湖分行、帳號：668102006969 再由太平洋公司匯入因與黃志謹先生買入新北市汐止區汐萬路二段 66 巷 63 弄 14 號房地應付之住託帳戶，即陳鄭權律師指定之兆豐銀行桃園國際機場分行之 029-10-58431-8 號帳戶內作為給付買賣價金之證明。此 致

陳芊筑小姐

太平洋電信股份有限公司

指示人即借款人：文國洋



中 華 民 國 一 〇 五 年 八 月 十 八 日

## 指示書

茲請求為汐止房地（門牌：汐止區汐萬路2段66巷63弄14號）及桃園市龜山區萬壽路二段1172號之店面過戶及裝潢資金之需要，特請求調借新台幣500萬元，並匯入太平洋公司帳戶，再入買賣信託之陳鄭權帳戶，用以充作上開房地之買賣資金給付流程之用，並優先用於清償汐止房地黃志謹之銀行貸款及裝潢之用，且願以上開房地作為清償之擔保，於上開房地出售第三人時為最後清償期限，利率另議定。此致  
徐嬌蓮小姐收執為憑

利息1分半

立指示書人即債務人：文國洋

文國洋

中華民國 105 年 12 月 25 日

伍佰萬再重覆做為店面之金流，匯入  
太平洋公司、文國洋 12/25





國泰世華銀行

Cathay United Bank

帳號：054-50-610735-3

戶名：文國洋

類別：活期儲蓄存款

分行名稱：後埔分行

新北市板橋區重慶路260號

電話：(02) 29546688

銀行代號：013

版號：01



支 出

存 入

結 存

備

行次	年月日	摘要	054-50-610735-3	承前頁：\$0	
1	1060310	匯入匯款 陳鄭權	500,000		\$500,000
2	1060310	現金	480,000		\$20,000
3	1060313	匯入匯款 陳鄭權	1,000,000		\$1,020,000
4	1060313	現金	480,000		\$540,000
5	1060314	現金	480,000		\$60,000
6	1060314	匯入匯款 陳鄭權	1,000,000		\$1,060,000
7	1060315	現金	400,000		\$660,000
8	1060317	匯入匯款 陳鄭權	1,000,000		\$1,660,000
9	1060317	現金	1,600,000		\$60,000
10	1060323	匯入匯款 陳鄭權	1,250,000		\$1,310,000
11	1060323	現金	450,000		\$860,000

12	1060324	現金	860,000		\$0
13	1060328	匯入匯款 陳鄭權	500,000		\$500,000
14	1060328	現金	500,000		\$0
15	1060329	匯入匯款 陳鄭權	500,000		\$500,000
16	1060330	現金	500,000		\$0
17					
18					
19					
20					



台北富邦銀行

匯款委託書 (證明聯) / 取款憑條

中華民國 105 年 8 月 23 日

匯款種類  一般  禮券  
 國庫  商業  證券

解款行

北豐 (銀行) 大同國空機場 (分行)

帳號

02910584318

收款人

戶名 陳榮權

壹 拾 萬 一 仟 伍 拾 元 整

大平洋電信股份有限公司

電話 / 證號: 22735890 電話: 7751-2345

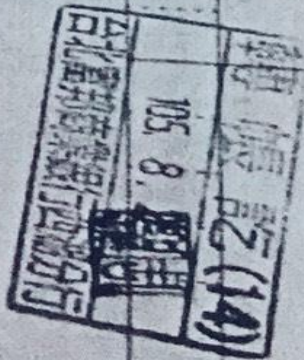
統編 / 證號:

匯費 40  現金  轉帳

本件匯款，概以匯款人填寫之上開內容為準。本匯款若因電腦故障或其他特殊事故，而無法當日匯款，請貴行依上列電話通知或暫停同窓於次營業日再行匯出，如因而致生有損害者，除有可歸責於貴行之事由外，貴行無須負責。匯款人領回款項時，請妥為保管。

同意自提款帳號扣除下列款項匯出：  
 匯款金額  匯費

戳記



※本憑證手續費收入印花稅票轉繳券

為維護您的權益，提款密碼請由密碼鍵入器鍵入

正楷填寫，並請詳閱第二聯說明事項※

對方科目/帳號





兆豐國際商業銀行  
Mega International Commercial Bank

請勿將存摺、印鑑交由他人保管，以免免蒙受財物損失之風險。

分行別 存款種類 種 號 組合號碼

存款種類 戶 名  
活期儲蓄存款  
陳鄭權

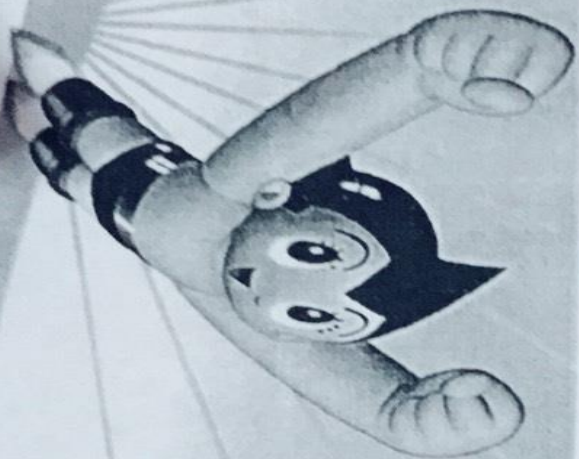
種 號  
029-10-58431-8

### 新台幣存款類存款存摺

桃園國際機場分行  
電話：03-3982200  
銀行代號：017

チリコト6 株式

鐵甲小英雄  
ASTRO BOY





2017-01-07 13:04 修正

## 領據及結算書

茲收到本人出售新北市汐止區汐萬路二段 66 巷 63 弄 14 號之房地予  
太平洋電信股份有限公司之價金共計：

1. 105 年 8 月 19 日收 1,500,000 元 (含訂金)，已由本人親自收訖無誤，不另立據。簽收人：黃志謹
2. 105 年 9 月 2 日收 810,000 元，匯入本人之永豐銀行帳戶，已收訖無誤，不另立據。簽收人：黃志謹。
3. 105 年 9 月 2 日收 388,000 元，匯入本人之永豐銀行帳戶無誤，已收訖無誤，不另立據。簽收人：黃志謹。
4. 105 年 11 月 21 日收 500,000 元正，已由本人親自收訖無誤，不另立據。簽收人：黃志謹
4. 105 年 12 月 30 日止匯入本人新光銀行帳戶新台幣 1,000,000 元正，已收訖無誤不另立據。簽收人：黃志謹
6. 106 年 1 月 3 日匯入本人新光銀行帳戶新台幣 2,000,000 元正，已收訖無誤，不另立據。簽收人：黃志謹
7. 106 年 1 月 5 日匯入本人新光銀行帳戶新台幣 2,000,000 元正，已收訖無誤，不另立據。簽收人：黃志謹
8. 106 年 1 月 5 日代清償新光銀行之借款新台幣 3,675,437 元正，已收訖無誤，不另立據。簽收人：黃志謹

2017-01-07 13:04 修正

9. 增值稅代繳新台幣 0 元正。

10. 今日再給付新台幣 326,563 元正，由本人收訖無誤，不另立據。簽

收人：黃志謹

上開金額共計領收 12,200,000 元正，且上開領據及結算係本人親自  
詳查驗算無誤，特簽名為據，本件房地價金已結算並給付清楚無  
誤，雙方已無權利義務關係。此 致

陳鄭權律師、太平洋電信股份有限公司 收執為憑

立收據及結算書人：黃志謹 黃志謹



身份證字號：P 122851595

住址：台中市大里區國寶街 48 巷 1 號

電話：0972-372-197

在場立會人：文國洋 文國洋



身份證字號：H 121961506

住址：桃園市桃園區春日路 622 巷 27 號





電話：0913-471-392

中 華 民 國 1 0 6 年 1 月 1 0 日




# 領據及結算書

茲收到本人出售桃園市龜山區萬壽路2段1170號地下室持分10710/300000予太平洋電信股份有限公司之價金共計：

1. 106年1月6日收100,000元正(含訂金)，已由本人親自收訖無誤，不另立據。簽收人：張定騫 
2. 106年2月14日收250,000元正，已由本人親自收訖無誤，不另立據。簽收人：張定騫 
3. 增值稅代繳新台幣0元正。確認人：張定騫 
4. 今日再給付新台幣50,000元正，由本人收訖無誤，不另立據。簽收人：張定騫 

上開金額共計領收400,000元正，且上開領據及結算係本人親自詳查驗算無誤，特簽名為據，本件房地價金已結算並給付清楚無誤，雙方已無權利義務關係。此 致

陳鄭權律師、太平洋電信股份有限公司 收執為憑

立收據及結算書人：張定騫 張定騫 

身分證字號：L123536610

住址：彰化縣彰化市向陽里3鄰向陽街99巷14弄10號

電話：0928-343-479

建物登記第一類謄本 (所有權個人全部)

汐止區拱北段02172-000建號

頁次: 000001

列印時間: 民國107年05月29日12時11分  
汐止地政事務所 主任: 黃信煊  
汐止整地字第007447號  
資料管轄機關: 新北市汐止地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員: 許素女  
謄本核發機關: 新北市汐止地政事務所

建物標示部

登記原因: 地籍圖重測

登記日期: 民國106年11月11日  
建物門牌: 汐萬路二段66巷63弄14號  
建物坐落地號: 拱北段 0986-0000 0987-0000  
主要用途: 住家用  
主要建材: 鋼筋混凝土造  
層數: 003層  
層次: 一層  
二層  
三層

總面積: \*\*\*\*106.18平方公尺  
層次面積: \*\*\*\*\*39.17平方公尺  
\*\*\*\*\*38.92平方公尺  
\*\*\*\*\*28.09平方公尺

建築完成日期: 民國071年02月20日  
附屬建物用途: 陽台  
平台

面積: \*\*\*\*\*15.59平方公尺  
\*\*\*\*\*7.92平方公尺

其他登記事項: (一般註記事項) 台北縣汐止鎮公所 (71) 北縣汐建財字第2157號函房屋  
完工證明

原建號: 北港段989建號  
重測前: 北港段北港口小段00941-000建號

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序: 0008  
登記日期: 民國107年05月29日  
原因發生日期: 民國107年04月16日  
所有權人: 王冠富  
統一編號: Q123017150  
住 址: 新北市汐止區江北里20鄰康寧街885巷39號四樓  
權利範圍: 全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號: 107汐建電字第007245號  
相關他項權利登記次序: 0006-000  
其他登記事項: (空白)

登記原因: 買賣

出生日期: 民國065年12月20日

\*\*\*\*\* 建物他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序: 0006-000  
收件年期: 民國107年  
登記日期: 民國107年05月29日  
權利人: 台北富邦商業銀行股份有限公司  
住 址: 台北市中山北路二段50號一、二、三、五、八、十二樓

權利種類: 最高限額抵押權  
字 號: 汐地字第058660號  
登記原因: 設定

債權額比例: 全部\*\*\*1分之1\*\*\*  
擔保債權總金額: 新台幣\*\*\*\*\*7,800,000元正

擔保債權種類及範圍: 擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務, 包括借款。

擔保債權確定期日: 民國137年5月22日

清償日期: 依照各個債務契約所約定之清償日期。

利息(率): 依照各個債務契約所約定之利率計算。

遲延利息(率): 依照各個債務契約所約定之利率計算。

違約金: 依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。

其他擔保範圍約定: 1. 取得執行名義之費用。2. 保全擔保物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍之債務契約所生之手續費用。5. 抵押權人墊付擔保物之保險費及按擔保範圍之債務契約所約定利息利率計算之利息。

債務人及債務額比例: 王冠富, 債務額比例全部。

權利標的: 所有權

標的登記次序: 0008

設定權利範圍: 全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

證明書字號: 107汐他電字第003257號

設定義務人: 王冠富

續次頁



土地登記第一類謄本（所有權個人全部）  
汐止區拱北段0987-0000地號

列印時間：民國107年05月29日12時11分  
汐止地政事務所 主任：黃信煊  
汐止整謄字第007447號  
資料管轄機關：新北市汐止地政事務所

頁次：000001  
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
列印人員：許素女  
謄本核發機關：新北市汐止地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國106年11月11日  
面積：\*\*\*\*\*11.36平方公尺  
使用分區：鄉村區  
民國107年01月 公告土地現值：\*\*\*\*31,200元/平方公尺  
使用地類別：乙種建築用地  
地上建物建號：共1棟  
其他登記事項：分割自：260-167地號  
重測前：北港段北港口小段0260-0489地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0008  
登記日期：民國107年05月29日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國107年04月16日  
所有權人：王冠富 出生日期：民國065年12月20日  
統一編號：Q123017150  
住址：新北市汐止區江北里20鄰康寧街885巷39號四樓  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：107汐電字第016712號  
當期申報地價：107年01月 \*\*\*\*\*4,960.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
107年04月 \*\*\*\*\*42,341.5元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0006-000  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0006-000  
收件年期：民國107年  
登記日期：民國107年05月29日  
權利人：台北富邦商業銀行股份有限公司  
住址：台北市中山北路二段50號一、二、三、五、八、十二樓  
擔保種類：最高限額抵押權  
字號：汐地字第058660號  
登記原因：設定  
擔保債權總金額：新台幣\*\*\*\*\*7,800,000元正  
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款。  
擔保債權確定日期：民國137年5月22日  
清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。  
利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。  
遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。  
違約金：依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。  
其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全擔保物之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍之債務契約所生之手續費用。5. 抵押權人墊付擔保物之保險費及按擔保範圍之債務契約所約定利息利率計算之利息。

債務人及債務額比例：王冠富，債務額比例全部。

權利標的：所有權  
標的登記次序：0008  
設定權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
證明書字號：107汐他電字第003257號  
設定義務人：王冠富  
共同擔保地號：拱北段 0986-0000 0987-0000  
共同擔保建號：拱北段 02172-000

續次頁

## 不動產買賣契約書

立契約書人買方：徐美麗(甲方)

賣方：太平洋電信股份有限公司

茲因賣方願將後開之不動產出售予買方，雙方協議訂立契約條款如后，以資遵守：

**第一條 買賣標的 以登記簿為準（所有權狀記載之面積應相同）**

(一)土地標示：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	新北市	汐止區	拱北		0986		49.13	全部
備註	原新北市北港段北港口小段 260-167 地號							
2	新北市	汐止區	拱北		0987		11.36	全部
備註	原新北市北港段北港口小段 260-489 地號							

(二)建物標示：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣、主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	2127	汐止區 拱北段 0986、 0987地號	新北市汐止區沙萬路2段66巷63弄14號	住家用、鋼筋混凝土造、3層	1層：39.17 2層：38.92 3層：28.09 合計：106.18	陽台：15.59 平台：7.92	全部	
備註	合計 129.69(合 39.231225 坪)，另含增建部份之使用權及處分權，但無所有權，不負權利及物之瑕疵擔保責任。							

### 第二條 買賣價款

本買賣總價款議定為新台幣玖佰萬元整。

### 第三條 付款約定

本買賣應支付之各次價款，於下列付款期別表所定期間，雙方同



意於受託專業代理人(以下簡稱代理人)之事務所，以各付款日期當天之銀行本行支票或現金交付賣方，賣方於後附明細表中簽收，不另立收據。如以票據給付經提兌遭退票時，除視為不按期付款外，賣方除可主張違約外，仍得就該票據請求。付款期及約定付款金額分別如下：

編號	款項名稱	金額(新台幣/元)	簽收人
1	第一次款簽約及備件款 (總價金之 5%)	新台幣伍拾萬元整	
2	第二次款核稅款 (總價金之 25%)	新台幣參佰萬元整	
3	第三次款過戶前款 (總價金之 60%)	新台幣伍佰萬元整	
4	第四次款尾款 (總價金之 5%)	新台幣伍拾萬元整	

1. 第一次備件款：於交付相關證件以供辦理申報稅金及相關手續時當日給付。
2. 第二次完稅款：簽約後 15 日內完稅並當日給付。
3. 貸款部份：由買方自行尋找銀行或由代書協助辦理，貸款如有不足或不能貸款時，由買方以現金補足，並於送件當日給付完畢。
4. 尾款：於過戶前應開立本票乙張，面額新台幣伍拾萬元，並交付貸款銀行之存摺及提款單(用印妥)交付信託律師保管。
5. 賣方未向銀行貸款及設定。
6. 雙方同意委由專業律師陳鄭權律師辦理一切手續及保管價金。

#### 第四條 產權移轉

1. 備件用印：雙方應於備件款(即付第一次款)付款同時備齊一切過戶文件(不包括所有權狀)資料及用印交代理人辦理，交第二次款時交付所有權狀正本予買方以供過戶。
2. 隨時配合：日後倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為，該方應無條件於代理人通知五日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。
3. 課稅標準：辦理所有權移轉時，雙方同意申報移轉課稅現值及公



定契約買賣價款，均以本約立約日當期公告土地現值申報。

#### 第五條 點交

1. 本約最晚點交日應於 107 年 02 月 10 日前辦理點交，逾期所有現場物品視為廢棄物，買方得不經訴訟逕行交付登記名義人。
2. 房屋部分不負物的瑕疵擔保責任，以現況點交，若需裝修，由買方自行負擔。

#### 第六條 稅費負擔

1. 舊欠稅費：由賣方負擔。
2. 契稅負擔：由買方負擔。
3. 增值稅負擔：由買方負擔。
4. 簽約費：由買方負擔。
5. 信託及過戶代書費：由買方負擔。

#### 第七條 擔保責任

1. 賣方擔保本買賣標的物無任何權利瑕疵，賣方應負物之瑕疵擔保，坪數經鑑界或實測後如有增減，以合約每坪單價找補之。
2. 賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清，或協助買方與承租人續約。

#### 第八條 違約罰則

1. 賣方違反第四條（產權移轉）、第五條（點交）約定時，買方得定 7 天之期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之土地價款之金額全部退還買方外，並應支付與已付房地價款百分之 30 之懲罰性違約金。
2. 買方逾期達 7 日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之 5 單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾 15 日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款之百分之 30 充作懲罰性違約金。



**第九條 通知送達及寄送**

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方，致無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

**第十條 本契約所定之權利義務對雙方之繼承人均有效力。**

**第十一條 合意管轄法院**

因本契約發生之爭議，雙方同意以本契約不動產所在地之臺灣士林地方法院為第一審法院。

**第十二條 未盡事宜之處置**

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

**第十三條 特約事項**

1. 雙方同意將各期應付之買賣價先行交由在場律師陳鄭權律師保管，並委由陳鄭權律師辦理申報稅金及過戶手續，於辦妥過戶手續時，再請雙方會算後將價金交付賣方，將房地所有權狀交付買方。
2. 點交以現況點交，包括於 107 年 1 月 12 日原在屋內現有之動產及裝飾品、燈俱、冷氣、冰箱等，均贈送予買方，不另計價，且賣方不會攜走。
3. 點交時以現在房屋狀況點交，因係中古屋，且有部分係增建，故賣方不負物之瑕疵擔保責任，交屋後一切物之瑕疵及危險負擔由買方自理。
4. 因房屋有部分係增建，未曾領得建照及使用執照，買方已確知，並願接受，賣方對此部分不負權利瑕疵擔保責任，也不負不被政府列管及可能被拆除之任何責任。
5. 價金為賣清之價金，增值稅、契稅、代書費用由買方負擔。
6. 另買方願負擔 38000 元之仲介費用給仲介人，並放置於陳鄭權律師處保管。
7. 本件由在場人文國洋陪同雙方在場簽約。
8. 本件買賣雙方同意土地作價柒佰捌拾萬元，房屋價值壹佰貳拾萬



元無誤。

第十四條 甲乙雙方同意將土地權狀及文件交付陳鄭權律師代辦過戶等一切手續，同時甲方將價金交付信託予陳鄭權律師，待土地房屋過戶完畢，甲方繳足價金後，即由陳鄭權律師會同雙方結算並交付價金予賣方，同時交付所有權狀予買方。

第十五條 契約分存

本契約經雙方詳細閱讀並簽章同意，如有未盡事宜，悉遵有關法令及誠信原則公平解決之，恐口無憑，特立契約書乙式肆份。


立契約書人：

買方即甲方：徐美麗

身分證字號：A223480474

地址：新北市汐止區自強里2鄰新興路78號2樓

電話：

徐美麗 

賣方即乙方：太平洋電信股份有限公司

負責人：徐嬌蓮

統一編號：22735890

地址：臺北市內湖區堤頂大道二段473號6樓

電話：02-7721-2345、0939-891-999



在場律師：陳鄭權律師

地址：臺北市重慶南路一段121號3樓之8

電話：0939-991-999

陳鄭權律師



在場人：文國洋

身分證字號：H121961506

地址：桃園市桃園區春日路622巷27號

電話：0913-471392

文國洋

中華民國 1 0 7 年 0 1 月 1 2 日



< 236

Thomas 陳鄭權



上午12:11



剛才賣方三經半夜打來說不是我名字他害怕，我有把我信託合作跟陳律師訊息截圖給他，他才放心說明天先付訂金50萬，他也可能會自己找代書，抱歉晚安🙏謝謝🙏

上午3:48

已讀  
上午3:49



叔叔：抱歉！剛才賣方三經半夜有打來害怕擔心說不是我名字，明天資料務必要準備好，謝謝🙏

已讀  
上午3:52

他只會先付50萬定金，也可以會自己找代書，謝謝🙏晚安

已讀  
上午3:54



我有要太平洋徐董事長來簽約-你當仲人及同意人即可

上午8:27

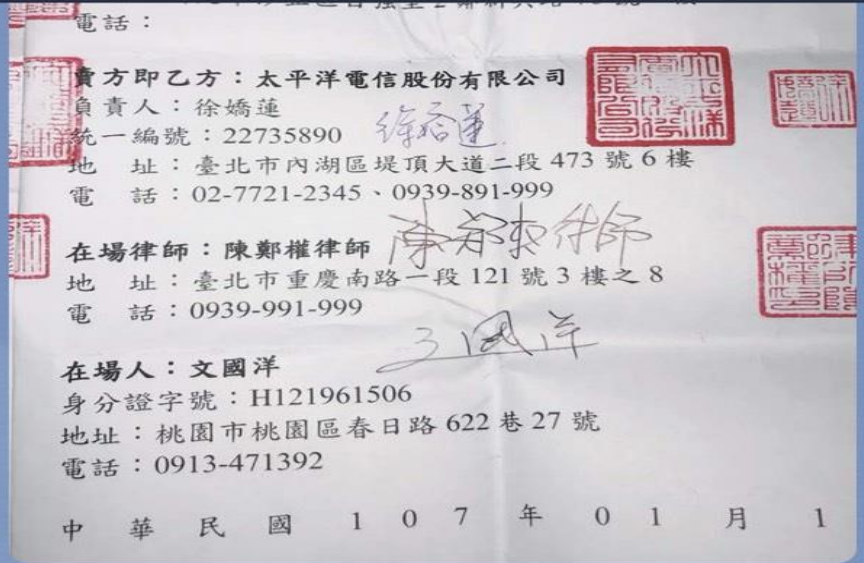
已讀  
上午8:50

好的



Aa





已讀2  
下午4:11

陳律師：因為我是寫在場人，買方把我當成騙子了所以不敢買了！我們可怎麼解約，謝謝！

已讀2  
下午4:13



Thomas 陳鄭權

改成連帶保證人

下午4:16



可愛姊姊美麗

文弟已經答應解約了請律師幫我們辦理謝謝

下午4:23

我答應是因為你們已經把我當成騙子了🙏但我真的不騙子房子本來就是我的，只是小姊答成在場人我跟太平洋本來就是合作房子，我也告知過你我人都在大陸房子也不可能有什麼買賣問題，所以真的我也很無奈，律師你看怎麼辦，謝謝🙏

已讀2  
下午4:32



Aa





1/1

### 同 意 書

本人同意

- 1、桃園市龜山區萬壽路 1172 號店面之房地以新台幣(下同)3500 萬元以上出售。
- 2、桃園市龜山區萬壽路 2 段 1170 號 10 樓 10 號、11 號之房地合計以 390 萬元以上出售。
- 3、桃園市桃園區福元段 720、715 地號(春日路)土地以 3000 萬元以上出售。
- 4、上開三筆房地之仲介費用以 4% 為限，同意簽立一般委託銷售契約。
- 5、特立此同意書為憑。

此致

太平洋電信股份有限公司  
 兼負責人徐嬌蓮  
 陳鄭權律師

鈞鑑

立同意書人：文國洋

中華民國一〇六年七月二十七日

已讀  
下午1:55



5:03

下午2:01

已讀  
下午2:05

你就問一下為何上訴的房子為何要我簽名

已讀  
下午2:08

這些房子是我的！因為我人都在大陸所以不方便才透過律師和太平洋

已讀  
下午2:20

你如果害怕過戶買賣你就自己找代書或律師

新時生不談買房知重，這個合約



Aa





下午7:39

7/31 (一)



叔叔(前兩天仲介有再補一份新的過去了)所以今下午我去找巧妹拿蓋好章的春日路土地福元段的授權書ok嗎?

下午3:38



1:02

下午3:39

已讀  
上午2:21



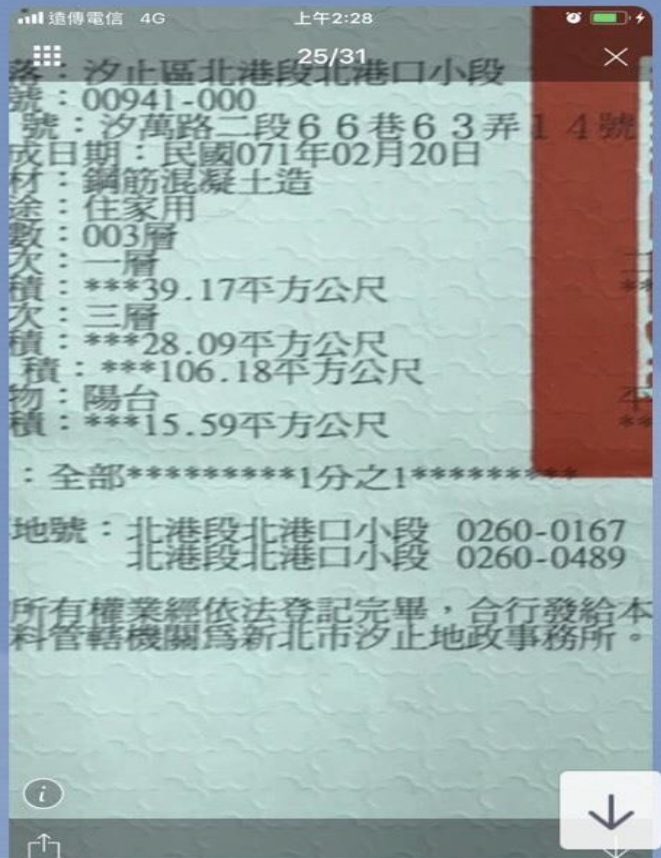
萬/底380萬/止開1188/底1100萬,所以你這裡仲介可能全部對外也要一志,麻煩您了,謝謝!

傳送



7:29

上午2:27



已讀  
上午2:28



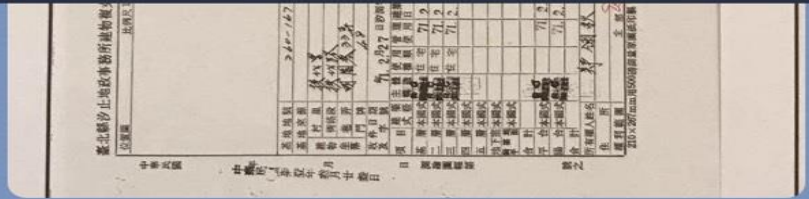
Aa







已讀  
下午8:35



昨天



文弟明天早上出來拍一張家正門的門排!房子不是登記你的名字!怎麼是登記電信公司

上午2:18

已讀  
上午2:19

我公司



已讀  
上午2:21

**授 權 書**

身 分	授 權 人	被 授 權 人
自然人姓名 (法人代表)		王國祥
出生日期	民國 年 月 日	民國 64 年 10 月 10 日
法人全銜名稱		
身分證字號 (統一編號)		
通訊住址	縣市 鄉鎮市區 路街 段	縣市 鄉鎮市區 路街 段
連絡電話	O: 行動: H: 行動:	O: 行動: H: 行動:
不 動 產 標 示	土地部分	坐落 市 (縣) 鄉鎮 市區 段 小段
	建物部分	門牌 (街) 段 巷 弄 號 樓
	建號	共有部分應同主建物移轉。
預售屋	建築名稱: 棟別: 樓別: 車位樓層編號:	

**授 權 事 項**

- 立書人茲授權被授權人全權代理本人,為上揭不動產之買賣或租賃等法律行為,授權期限依下列方式定之(請勾選):
  - 自簽署本授權書起至成交履約完畢日止,如之後發生解約,除有撤銷授權外,本授權繼續有效。
  - 自簽署本授權書起至中華民國 年 月 日止。
- 買賣類授權事項(請勾選):
  - 賣方: 茲授權被授權人出售上揭標示之不動產,包含簽立委託契約、受領定金、簽定不動產買賣契約、審閱不動產說明書內容簽章、辦理履約保證及專戶價金查閱、過戶點交、和解、解約等事宜,及其他因過戶所衍生之必要法律行為,均在授權範圍之內。 ※除定金外,其餘買賣價金之受領不在本授權範圍內,其餘買賣價金之受領,須本人另行簽署指示撥款委託書,方得辦理。
  - 買方: 茲授權被授權人買受上揭標示之不動產,包含簽立委託契約或定金契約、交付訂金、定金、簽立買賣相關單據及不動產買賣契約、審閱不動產說明書內容簽章、辦理履約保證及專戶價金查閱、過戶點交、和解、解約等事宜,及其他因過戶所衍生之必要法律行為,均在授權範圍之內。
- 本人同意提供姓名等相關個人資料予信義房屋及其關係企業於營業期間及營業地區內處理利用及保存該等資料,且知悉有請求查詢、閱覽、複製、刪除個人資料權等權利。
- 租賃類授權事項(請勾選)
  - 出租  承租: 不動產時,簽訂書面租賃契約,收受租金、保證金,點交及收回房屋等事宜。
- 其他授權事項(請勾選):  建物公積金 戶籍遷移申請  戶籍遷本申請  其他

※備註事項:

立授權書人簽名: 徐嘉瑋 印鑑章 日期 年 月 日

請注意  
※本授權書簽名欄不得塗改,否則無效;其他欄位修正,須授權人於修正處簽名或蓋章,否則亦無效。  
※為維護交易安全,如成交簽約時授權人未能親自到場辦理,信義代書將依法令規定以電話或其他方式向授權人本人進行授權確認。

4-2-X-104/1/1 修訂



Aa



8-1

### 結算書

雙方結算至 107 年 1 月 25 日為止，文國洋尚積欠新台幣 1,592,315 元正，如附表 5 張，今日向陳素珍借入新台幣貳佰萬元正，並親自收到無誤：文國洋，開立本票乙張如附件一（不另立據），用以給付上開欠款 1,592,315 元正，並於 107 年 1 月 24 日借款 100,000 元，餘款今日領到新台幣 307,685 元正，不另立據。此致 支收到 307,685 元正現金

陳鄭權律師 鈞鑒 107.2.13 共欠 800 萬

立結算書人：文國洋 文國洋  
 身分證字號：H121961506  
 住 址：汐嘉路二段 66 巷 63 弄 14 號  
 電 話：0913471392

中華民國 107 年 2 月 12 日



### 文國洋案件總表

NO	卷號	相對人	案由	律師費	暫付款	已付律師費	已沖回暫付	尚欠費用	備註
	1 民8805B	黃志謹	汐止土地買賣		18,440		-	18,440	汐萬路2段66巷63弄14號
	2 民8805D	游金敏	信託-桃區福元段		14,200		-	14,200	
	3 民8805E1	胡本強等三人	假處分 (終止借名登記)	未計費	85		-	85	
✓	4 民8805E2A	陳建仁	本票裁定、強制執行	80,000	55	80,000 (24)	-	55	105司票6873 105司執71552 105司執助4513
✓	4 民8805E2B	陳建仁	確認本票債權不存在	80,000		80,000 (2-15)	-	80,000	105桃簡81 105桃簡1132
✓	5 民8805E3A	胡本強	本票裁定、強制執行	80,000	5,010	80,000 (27)	-	5,010	105司票6872 105司執736221 105司執助4945
✓	6 民8805E3B	胡本強	確認本票債權不存在	80,000	54			80,054	105桃簡1143 105桃訴6
	7 民8805F	張定壽	房地產權		19,122			19,122	萬壽路2段 1170號10樓
✓	民8805G	鈞超開發(股)	本票裁定、強制執行	80,000	10,901			90,901	
✓	8 民8805H	陳冠良	支付命令、本案起訴	80,000	574			80,574	105司促32554 105板簡2443
✓	9 刑6261	鈞超、黃啟源	侵佔(警、偵)	80,000				80,000	105偵23470
✓	10 刑6283	黃有錫、戴于翔	恐嚇(警、偵)	80,000				80,000	1051126山警分 偵1050028468
			合計					548,441	

560856

## 文國洋借款資金分配表

NO	日期	收入項目	金額	支出項目	金額	備註
1	1050818	向陳芊筑借貸	3,000,000			
	1050819			匯太平洋	3,000,000	
2	1051004	向戴小姐借入	1,000,000			
3	1051011			支付律師費、 暫付款	244,911	
				支付400萬之利息	105,000	
				餘款匯群超公司	650,089	
		合計	4,000,000		4,000,000	
					以上費用結清	
1	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000			
2	1050105			匯徐清妹	200,000	
3	1060106			清償黃志謹 銀行貸款	3,675,437	
				付律師費、代 辦費用	548,441	
			-	付借貸利息	255,000	
			5,000,000	A	4,678,878	B

$$A - B = 321,122$$



文國洋借款金額暨利息明細表

NO	日期	收入項目	借款金額	利息/月	已收期間	尚欠期間	利息計算式	備註
1	1050819	向陳芊筑借貸	3,000,000	45,000	1050819~1051018	1051019~1060118	3個月=45000×3=135000	A
	1051004	向戴小姐借貸	1,000,000	15,000	1051004~1051103	1051104~1060204	3個月=15000×3=45000	B
3	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000	75,000		1051225~1060125	1個月=75000	C
			9,000,000		-		本次應付合計	255,000

# 文國洋案件總表

NO	卷號	相對人	案由	律師費	暫付款	已付律師費	已沖回暫付	尚欠費用	備註
1	民8805B	黃志謙	汐止土地買賣		18,440	-	-	18,440	汐萬路2段66巷63弄14號
2	民8805D	游金敏	信託-桃區福元段		14,200			14,200	
3	民8805E1	胡本強等三人	假處分 (終止借名登記)	未計費	85		-	85	105司票6873 105司執71552 105司執助4513
4	民8805E2A	陳建仁	本票裁定、強制執行	80,000	55	80,000	-	55	105桃簡81 105桃簡1132
4	民8805E2B	陳建仁	確認本票債權不存在	80,000			-	80,000	105司票6872 105司執736221 105司執助4945
5	民8805E3A	胡本強	本票裁定、強制執行	80,000	5,010	80,000	-	5,010	105桃簡1143 105桃訴6
6	民8805E3B	胡本強	確認本票債權不存在	80,000	54			80,054	萬壽路2段 1170號10樓
7	民8805F	張定嫻	房地產權		19,122			19,122	
	民8805G	鈞超開發(股)	本票裁定、強制執行	80,000	10,901			90,901	
8	民8805H	陳冠良	支付命令、本案起訴	80,000	574			80,574	105司促32554 105板簡2443
9	刑6261	鈞超、黃啟源	侵佔(警、偵)	80,000				80,000	105偵23470
10	刑6283	黃有財、戴于翔	恐嚇(警、偵)	80,000				80,000	1051126山警分 偵1050028468
			合計					548,441	



### 文國洋借款金額暨利息明細表

NO	日期	收入項目	借款金額	利息/月	已收期間		尚欠期間		利息計算式	備註	
					起	止	起	止			
1	1050819	向陳芋筑借貸	3,000,000	45,000	1050819	1051018	1051019	1060118	3個月=45000 × 3=135000	135,000	A
	1051004	向戴小姐借貸	1,000,000	15,000	1051004	1051103	1051104	1060204	3個月=15000 × 3=45000	45,000	B
3	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000	75,000			1051225	1060125	1個月=75000	75,000	C
			9,000,000						本次應付合計	255,000	

## 文國洋借款資金分配表

NO	日期	收入項目	金額	支出項目	金額	備註
1	1050818	向陳芊筑借貸	3,000,000			
	1050819			匯太平洋	3,000,000	
2	1051004	向戴小姐借入	1,000,000			
3	1051011			支付律師費、 暫付款	244,911	
				支付400萬之利息	105,000	
				餘款匯群超公司	650,089	
		合計	4,000,000		4,000,000	
					以上費用結清	
1	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000			
2	1050105			匯徐清妹	200,000	
3	1060106			清償黃志謹 銀行貸款	3,675,437	
				付律師費、代 辦費用	548,441	
			-	付借貸利息	255,000	
			5,000,000	A	4,678,878	B

$$A - B = 321,122$$



## 文國洋借款資金分配表

NO	日期	收入項目	金額	支出項目	金額	備註
1	1050818	向陳芊筑借貸	3,000,000			
	1050819			匯太平洋	3,000,000	
2	1051004	向戴小姐借入	1,000,000			
3	1051011			支付律師費、 暫付款	244,911	
				支付400萬之利息	105,000	
				餘款匯群超公司	650,089	
		合計	4,000,000		4,000,000	
					以上費用結清	
1	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000			
2	1050105			匯徐清妹	200,000	
3	1060106			清償黃志謹 銀行貸款	3,675,437	
				付律師費、代 辦費用	560,826	
			-	付借貸利息	255,000	
			5,000,000	A	4,691,263	B

$$A - B = 308,737$$

文國洋

106.1.19

陳淑敏  
106.1.19

# 文國洋案件總表

NO	卷號	相對人	案由	律師費	暫付款	已付律師費	已沖回暫付	尚欠費用	備註
1	民8805B	黃志謹	汐止土地買賣		18,440			18,440	汐萬路2段66巷63弄14號 (含付貸款18000)
2	民8805D	游金敏	信託-桃區福元段		14,200			14,200	
3	民8805E1	胡本強等三人	假處分 (終止借名登記)	未計費	85			85	
4	民8805E2A	陳建仁	本票裁定、強制執行	80,000	55	80,000		55	105司票6873 105司執71552 105司執助4513
5	民8805E2B	陳建仁	確認本票債權不存在	80,000				80,000	105桃簡81 105桃簡1132
6	民8805E3A	胡本強	本票裁定、強制執行	80,000	5,010	80,000		5,010	105司票6872 105司執736221 105司執助4945
7	民8805E3B	胡本強	確認本票債權不存在	80,000	54			80,054	105桃簡1143 105桃訴6
8	民8805F	張定鸞	房地產權		19,122			19,122	萬壽路2段 1170號10樓
9	民8805G	鈞超開發(股)	本票裁定、強制執行	80,000	10,901			90,901	
10	民8805H	陳冠良	支付命令、本案起訴	80,000	12,959			92,959	105司促32554 105板簡2443
11	刑6261	鈞超、黃啟源	侵佔(警、偵)	80,000				80,000	105偵23470
12	刑6283	黃宥鋁、戴于翔	恐嚇(警、偵)	80,000				80,000	1051126山警分 偵1050028468
		合計						560,826	

326113  
105.1.19



A- 5,00

文國洋借款金額暨利息明細表

NO	日期	收入項目	借款金額	利息/月	已收期間	尚欠期間	利息計算式	備註
1	1050819	向陳芋筑借貸	3,000,000	45,000	1050819~1051018	1051019~1060118	3個月=45000 × 3=135000	135,000 A
2	1051004	向戴小姐借貸	1,000,000	15,000	1051004~1051103	1051104~1060204	3個月=15000 × 3=45000	45,000 B
3	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000	75,000		1051225~1060125	1個月=75000	75,000 C
			9,000,000				本次應付合計	255,000

文國洋 06/19日

A- 5,00

文國洋借款金額暨利息明細表

NO	日期	收入項目	借款金額	利息/月	已收期間	尚欠期間	利息計算式	備註
1	1050819	向陳芋筑借貸	3,000,000	45,000	1050819~1051018	1051019~1060118	3個月=45000 × 3=135000	135,000 A
2	1051004	向戴小姐借貸	1,000,000	15,000	1051004~1051103	1051104~1060204	3個月=15000 × 3=45000	45,000 B
3	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000	75,000		1051225~1060125	1個月=75000	75,000 C
			9,000,000				本次應付合計	255,000

文國洋 06/19日



文國洋案件總表

NO	卷號	相對人	案由	律師費	暫付款	已付律師費	已沖回暫付	尚欠費用	備註
1	民8805B	黃志謹	汐止土地買賣		18,440	-	-	18,440	汐萬路2段66巷63弄14號 (含付貸款18000)
2	民8805D	游金敏	信託-桃區福元段		14,200			14,200	
3	民8805E1	胡本強等三人	假處分 (終止借名登記)	未計費	85			85	
4	民8805E2A	陳建仁	本票裁定、強制執行	80,000	55	80,000		55	105司票6873 105司執71552 105司執助4513
5	民8805E2B	陳建仁	確認本票債權不存在	80,000				80,000	105桃簡81 105桃簡1132
6	民8805E3A	胡本強	本票裁定、強制執行	80,000	5,010	80,000		5,010	105司票6872 105司執736221 105司執助4945
7	民8805E3B	胡本強	確認本票債權不存在	80,000	54			80,054	105桃簡1143 105桃訴6
8	民8805F	張定騫	房地產權		19,122			19,122	萬壽路2段 1170號10樓
9	民8805G	鈞超開發(股)	本票裁定、強制執行	80,000	10,901			90,901	
10	民8805H	陳冠良	支付命令、本案起訴	80,000	12,959			92,959	105司促32554 105板簡2443
11	刑6261	鈞超、黃啟源	侵佔(警、偵)	80,000				80,000	105偵23470
12	刑6283	黃有鋆、戴于翔	恐嚇(警、偵)	80,000				80,000	1051126山警分 偵1050028468
			合計					560,826	

文國洋借款金額暨利息明細表

NO	日期	收入項目	借款金額	利息/月	已收期間	尚欠期間	利息計算式		備註
1	1050819	向陳芊筑借貸	3,000,000	45,000	1050819~1051018	1051019~1060118	3個月=45000 × 3=135000	135,000	A
2	1051004	向戴小姐借貸	1,000,000	15,000	1051004~1051103	1051104~1060204	3個月=15000 × 3=45000	45,000	B
3	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000	75,000		1051225~1060125	1個月=75000	75,000	C
			9,000,000		-		本次應付合計	255,000	



# 文國洋借款資金分配表

1/001

NO	日期	收入項目	金額	支出項目	金額	備註
1	1050818	向陳芊筑借貸	3,000,000			
	1050819			匯太平洋	3,000,000	
2	1051004	向戴小姐借入	1,000,000			
3	1051011			支付律師費、 暫付款	244,911	
				支付400萬之利息	105,000	
				餘款匯群超公司	650,089	
		合計	4,000,000		4,000,000	
					以上費用結清	
1	1051225	向徐嬌蓮借貸	5,000,000			
	1050105			匯徐清妹	200,000	
	1060106			清償黃志謹 銀行貸款	3,675,437	
				付律師費、代辦 費用	560,826	
			-	付借貸利息	255,000	
				文國洋領回	308,737	
			5,000,000		5,000,000	
					以上費用結清	
3	1060327	向陳芊筑借貸	1,000,000			
	1060328			匯國泰-後埔	500,000	
	1060329			匯國泰-後埔	500,000	
			1,000,000		1,000,000	
					以上費用結清	
4	1060512	太平洋匯入款	2,600,000	納國泰貸款	311,843	
	1060524			納國泰貸款(1)	78,023	含匯費30

106.8.21

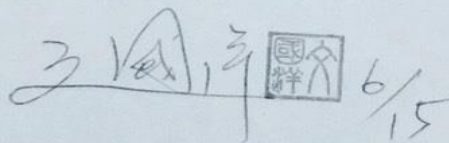
5

## 同意並請求書

本人請求由太平洋公司出售新北市汐止區汐萬路2段66巷63弄14號之房地8,600,000元(甲表),及徐嬌蓮出售龜山區萬壽路2段10樓二樓之房地之價金3,160,000元(乙表),由下列所示方式分配餘款新台幣6,036,748元,其中

- ①新台幣400萬元清償積欠陳素珍、陳芊筑之債務之利息新台幣1,135,754元(丙表)及本金2,864,246元(丁表)。尚欠本金7,433,754元(丁表)於下次出售土地、房地時清償(如附表所示,如有誤,十五日內核對)。
- ②新台幣545,000元清償積欠張定騫依雙方於105年12月9日所簽立之協議書第一點之資金返還545,000元,匯入張定騫之帳戶。
- ③其中新台幣1,491,748元正由本人取回,領取現金或匯入本人在之銀行帳號內。
- ④雙方結帳如附表所示。

同意並請求人:



中 華 民 國      1 0 7      年      6      月      1 5      日



文國洋借款資金分配支出明細表 2018/6/14 02:25 PM/更新

日期	貸入款	金額	日期	支出	金額	
105/08/18	向陳宇筑借貸 重複做金流	\$ 3,000,000	→ 105/08/19	匯太平洋淨止買賣價金	\$ 3,000,000	
					此筆借款結清	
105/08/18	太平洋入 黃志輝簽約款	\$ 1,128,000	→ 105/09/02	匯黃志輝(永豐竹北)1	\$ 810,000	
				105/09/02	匯黃志輝(永豐竹北)2	\$ 388,000
				以上費用合計 =	\$ 1,198,000	
					實借金額	
105/10/04	向戴小姐借貸	\$ 1,000,000	→ 105/10/11	1. 支付律師費、暫付款	\$ 244,911	
				2. 支付400萬之利息	\$ 105,000	
				3. 餘款匯群超公司	\$ 650,089	
				以上費用合計 =	\$ 1,000,000	
					此筆借款結清	
105/12/25	向徐嬌蓮借貸	\$ 5,000,000	→ 105/01/05	匯徐清妹	\$ 200,000	
				106/01/06	1. 清償黃志輝貸款	\$ 3,675,437
					2. 付律師費、代辦費用	\$ 560,826
					3. 付借貸利息	\$ 255,000
					4. 文國洋領回	\$ 308,737
				以上費用合計 =	\$ 5,000,000	
					此筆借款結清	
1060327	向陳宇筑借貸	\$ 1,000,000	→ 106/03/28	匯國泰-後埔	\$ 500,000	
				106/03/29	匯國泰-後埔	\$ 500,000
				以上費用合計 =	\$ 1,000,000	
					此筆借款結清	
6	1060512 太平洋匯入款 龜山10樓貸款	\$ 2,600,000		1060524 納國泰貸款[含匯費30]-1	\$ 78,023	
				1060624 納國泰貸款[含匯費30]-2	\$ 78,023	
				1060725 納國泰貸款[含匯費30]-3	\$ 78,023	
				1060824 納國泰貸款[含匯費30]-4	\$ 78,023	
				1060925 納國泰貸款[含匯費30]-5	\$ 78,023	
				A. 1061024 納國泰貸款[含匯費30]-6	\$ 78,023	
				1061124 納國泰貸款[含匯費30]-7	\$ 78,023	
				1061221 納國泰貸款[含匯費30]-8	\$ 78,023	
				1070124 納國泰貸款[含匯費30]-9	\$ 78,023	
				1070227 納國泰貸款[含匯費30]-10	\$ 78,023	
				1060929 文國洋沖回(入聯邦)	\$ 77,993	
				1060512 納國泰貸款	\$ 311,843	
				1060626 匯來大傑	\$ 100,000	
				1060621 文太太領取	\$ 300,000	
				1060717 文國洋支領	\$ 250,000	
				B. 1060818 文國洋支領	\$ 100,000	
				1060929 文國洋沖回(入聯邦)	\$ 77,993	
				1060606 付律師、暫收等	\$ 311,794	
				1060606 付借款利息	\$ 735,000	
				1060720 付借款利息	\$ 160,000	
				1061221 向陳律師借取款	\$ 100,000	
				以上費用合計 =	\$ 2,992,881	
					(透支\$392,851)	

P7

### 文國洋借款金額暨應付利息

NO	借款日期	借款金額	年利率18%	上期結算日	本次起算日	至107/06/15止 計算式:	本次利息	備註
1	105年08月19日	\$ 3,000,000 *不記入借款 *利息總計	54,000 / 年 45,000 / 月 1,500 / 日	107年01月18日	107年01月19日	年息 x 1 = - 月息 x 4 = 180,000 日息 x 27 = 40,500	應付金額 = \$ 220,500	買賣價金 買賣金流
2	105年08月18日	\$ 1,198,000	215,640 / 年 17,970 / 月 599 / 日	107年02月02日	105年09月02日	共計1年9月16天 年息 x 1 = 215,640 月息 x 9 = 161,730 日息 x 16 = 9,584	= \$ 386,954	太平洋 付賣高樓茶約金
3	105年10月04日	\$ 1,000,000	180,000 / 年 15,000 / 月 500 / 日	107年02月03日	107年02月04日	共計10年4月12天 年息 x 1 = - 月息 x 4 = 60,000 日息 x 12 = 6,000	= \$ 66,000	戴小姐 付群輝公司
4	105年12月25日	\$ 5,000,000	900,000 / 年 75,000 / 月 2,500 / 日	107年01月24日	107年01月25日	共計10年4月21天 年息 x 1 = - 月息 x 4 = 300,000 日息 x 21 = 52,500	= \$ 352,500	樟小姐 清償高志輝貸款等
5	106年03月28日	\$ 1,000,000	年息12% 120,000 / 年 10,000 / 月 333 / 日	107年01月27日	107年01月28日	共計10年4月18天 年息 x 1 = - 月息 x 4 = 40,000 日息 x 18 = 6,000	= \$ 46,000	樟小姐 買金周轉
6	106年05月12日	\$ 2,600,000 *不記入借款	(分A.B兩筆)	高壽路10樓貸款/不計息				太平洋 付貸款等 *由龜山10樓貸入
7	107年02月13日	\$ 2,000,000	\$ 360,000 / 年 \$ 30,000 / 月 \$ 1,000 / 日	107年04月12日	107年04月13日	共計10年2月2天 年息 x 1 = - 月息 x 2 = 60,000 日息 x 3 = 3,000	= \$ 63,000	陳書玲 買金周轉

PS



文國洋借款資金分配支出明細表

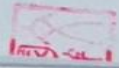
1070124	向陳律師借款	\$	100,000
1070213	支付律師費、暫付款	\$	206,794
	支付借款利息	\$	440,000
	國泰貸款代付之利息	\$	52,665
	沖回以上透支	\$	392,857
	文國洋支領	\$	307,665
	以上費用合計 =	\$	2,000,000

此項借款結清

107-05-30	向陳律師借款	\$	100,000
107-05-30	文國洋支領	\$	100,000

代收及借款合計 \$15,898,000

代付及文國洋借支合計 \$ 15,898,000





人因平旧臥五銀三總行午行

8	107年	\$	100,000	\$	18,000	/年	107年	共計10年0月16天	利息	美金現掛
	05月			\$	1,500	/月	05月	年息 X	=	
	30日			\$	50	/日	30日	月息 X	=	\$ 800
								日息 X 16	=	800

合計 \$ 1,135,754

借款總額
\$ 10,298,000

本次應付利息
\$ 1,135,754



# 郵 局 存 證 信 函 用 紙

桃園大業郵局  
存證號碼 000363

一、寄件人姓名：文國洋  
詳細地址：桃園市八德區介壽路二段48巷162-2號

二、收件人姓名：陳鄭權  
詳細地址：桃園市桃園區縣府路8號6F

三、寄件人姓名：\_\_\_\_\_  
詳細地址：\_\_\_\_\_



(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙黏貼)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一、本人文國洋向游金敏所購買桃園市桃園區福元段地號715及720號之二筆土地依信託契約本人為買受人信託陳鄭權律師名下之土地，請於收到函文於15日內配合辦理解除信託或依契約書所指清償本人指定人劉樹錦、劉國謙、文莉庭等3人債務。																			
二、本人文國洋與陳鄭權律師及太平洋電信股份有限公司之房產合作案，因107年6月15日所簽立的同意請求書所計算之本金利息確實似乎有誤！本人依同意書所寫於15日內核對，但																			

本存證信函共 2 頁，正本 份，存證費 元，  
副本 份，存證費 元，  
附本 張，存證費 元，  
加具副本 份，存證費 元，合計 80 元。

桃園大業郵局  
012120-8

107. 6. 25

證明正本內容完全相同



郵務員 洪乃文  
主管

郵 票 或  
郵 資 券  
黏 貼 處

備 註

一、存證信函遞交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局負責，於3年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 格下 字 (如有修改應註本欄並蓋寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾20字)

三、每件一式3份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書1字，色澤明顯，字跡端正。

台 2,200 本 105.3 272x383mm (28g/m²) (單光)

第 頁



# 郵 局 存 證 信 函 用 紙

□ □ 郵 局：

存證信函第 \_\_\_\_\_ 號

一、寄件人 姓名 文國洋 (印) 詳細地址 桃園市八德區介壽路二段428巷16之2號  
 二、收件人 姓名 陳製權 詳細地址 桃園市桃園區縣府路886F  
 三、副本 姓名 \_\_\_\_\_ 收件人 詳細地址 \_\_\_\_\_

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一 因 多 子 股 東 時 間 均 無 法 配 合 ， 本 人 自 怕 時 間 超 二 過 所 以 請 收 到 函 文 後 於 7 日 內 核 對 ， 否 責 本 三 人 將 依 法 申 請 辦 理 法 院 核 對 以 便 釐 清 謝 謝 ！ 四 五 六 七 八 九 十																			

本存證信函共 \_\_\_\_\_ 頁，正本 \_\_\_\_\_ 份，存證費 \_\_\_\_\_ 元，  
 副 本 \_\_\_\_\_ 份，存證費 \_\_\_\_\_ 元，  
 附 本 \_\_\_\_\_ 張，存證費 \_\_\_\_\_ 元，  
 加具副本 \_\_\_\_\_ 份，存證費 \_\_\_\_\_ 元，合計 \_\_\_\_\_ 元。

經

郵局

年 月 日 證明 正本內容完全相同

郵 戳

經辦員

印

主 管

印

郵 票 或

郵 資 券

黏 貼 處

備 註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於3年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 \_\_\_\_\_ 格下 塗改增刪 字 \_\_\_\_\_ (如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾20字。)

三、每件一式3份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書1字，色澤明顯，字跡端正。

台 2,200本 105.3. 272x383mm (28g/m<sup>2</sup>) (贈元)

第 \_\_\_\_\_ 頁

騎 縫 郵 戳

騎 縫 郵 戳





請款日期：10/1/2017

## 陳鄭權律師事務所費用請款單

案件編號：刑6283

受文者：文國洋先生

委任人：文國洋先生

案號：1051126山警偵字第1050028468 通知方式：郵寄傳真EMAIL

案由：恐嚇

聯絡人：

相對人：

聯絡電話：0913-471-392

審級：警詢、偵查審

地址：

應繳金額	80,000	繳款期限	106/01/20
------	--------	------	-----------

代辦費	金額	代收代付費用	金額	暫收費用	金額
律師費	80,000	地政規費			
		戶政規費			
		郵資			
		印花稅			
		契稅			
		房屋稅			
		資料使用費			
		代付黃志謹貸款			
		聲請費			
		手續費/匯費			
		稅金			
小計(A)	80,000	小計(B)	-	小計(C)	-

費用合計NTD (A)+(B)-(C)= 80,000

備註：(1)如電匯付款，帳號如下：(如非本人名匯款，煩請來電確認)

聯邦銀行(803)桃園分行

帳號：003-5050-20-789

戶名：陳鄭權

(2)開票支付，抬頭請開：陳鄭權

(3)收據於收到款項後開出。

(4)本件委任人為：

公司：律師費20,001元以上者，得扣除律師費用10%，自行申報執行業務所得，本所不代納。

(未扣除且另已申報繳納者，請告知本所將款項入暫收款，結案時多退少補；扣除者務必提供扣繳紙本與本所)。

個人：請付足律師費由本所申報並繳納10%之執行業務所得(由公司行號代付者亦同)

(5)如對此請款單之內容有疑問請洽會計小姐

地址：桃園市桃園區縣府路8號6樓·電話(03)3338500·傳真(03)3321055·電子信箱：lawyer.ccc@msa.hinet.net

請款日期：10/1/2017

# 陳鄭權律師事務所費用請款單

案件編號： 刑6261

受文者：文國洋先生  
 委任人：文國洋先生  
 案號：105偵23470  
 案由：侵佔  
 相對人：  
 審級：偵查審

通知方式：郵寄傳真EMAIL  
 聯絡人：  
 聯絡電話：0913-471-392  
 地址：

應繳金額	80,000	繳款期限	106/01/20
------	--------	------	-----------

代辦費	金額	代收代付費用	金額	暫收費用	金額
律師費	80,000	地政規費			
		戶政規費			
		郵資			
		印花稅			
		契稅			
		房屋稅			
		資料使用費			
		代付黃志謹貸款			
		聲請費			
		手續費/匯費			
		稅金			
小計(A)	80,000	小計(B)	-	小計(C)	-
費用合計NTD	(A)+(B)-(C)=		80,000		

備註：(1)如電匯付款，帳號如下：(如非本人名匯款，煩請來電確認)

**聯邦銀行(803)桃園分行**

**帳號：003-5050-20-789**

**戶名：陳鄭權**

(2)開票支付，抬頭請開：陳鄭權

(3)收據於收到款項後開出。

(4)本件委任人為：

公司：律師費20,001元以上者，得扣除律師費用10%，自行申報執行業務所得，本所不代納。  
(未扣除且另已申報繳納者，請告知本所將款項入暫收款，結案時多退少補；扣除者務必提供扣繳紙本與本所)。

個人：請付足律師費由本所申報並繳納10%之執行業務所得(由公司行號代付者亦同)

(5)如對此請款單之內容有疑問請洽會計小姐



### 郵局存證信函用紙



印

正副本

桃園府前  
存證號碼

000705

一、寄件人 姓名：陳芋莖  
詳細地址：桃園市桃園區中正里18鄰仁愛路87巷1號6樓之3

二、收件人 姓名：文國洋先生 桃園市八德區介壽路2段428巷16之2號  
游金敏先生 彰化縣員林市大埔里三潭巷2號  
陳鄭權先生 桃園市桃園區縣府路8號6樓

三、副本 姓名：  
收件人 詳細地址：

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
-	敬	啟	者	:																
=	文	國	洋	向	本	人	借	款	至	目	前	為	止	尚	積	欠	新	台	幣	4
三	00	萬	元	許	，	及	自	107	年	6	月	16	日	起	之	利	息	。	借	
四	款	當	時	並	以	文	國	洋	向	游	金	敏	購	入	信	託	登	記	在	陳
五	鄭	權	名	義	下	之	桃	園	區	福	元	段	715	地	號	、	720	地		
六	號	土	地	之	信	託	受	益	權	為	擔	保	。	今	文	國	洋	、	游	金
七	敏	突	在	本	人	之	債	務	未	清	償	前	要	終	止	信	託	，	本	人
八	主	張	該	受	益	權	應	優	先	清	償	本	人	之	債	務	400	萬	元	
九	許	及	利	息	，	否	則	即	應	暫	不	處	分	該	受	益	權	，	待	文
十	國	洋	清	償	本	人	之	債	務	後	再	行	處	分	，	特	此	通	知	。

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，  
 副本 份，存證費 元，  
 合計 100 元。  
 經 107.7. 日 證明 正副本內容完全相同  
 經辦員 張嘉英 印

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。  
 二、在 頁 行第 格下 增刪 字 (如有修改應註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字)  
 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

黏 貼  
 郵 票 或 券  
 處

騎縫郵戳

騎縫郵戳

桃 107 7 2

# 郵局存證信函用紙

一、寄件人 姓名：陳素珍  
詳細地址：桃園市中壢區思德街48號5樓

印

中壢環北  
存證號碼

000469

文件人 姓名：文國洋先生 桃園市八德區介壽路2段428巷16之2號  
游金敏先生 彰化縣員林市大埔里三潭巷2號  
陳鄭權先生 桃園市桃園區縣府路8號6樓

本 姓 名：  
文件人 詳細地址：

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	敬	啟	者	:																
二	文	國	洋	向	本	人	借	款	至	今	為	止	尚	欠	新	台	幣	3,430,		
三	000	元	正	,	及	自	107	年	6	月	16	日	起	之	利	息	。	借		
四	款	當	時	並	以	文	國	洋	向	游	金	敏	購	入	信	託	登	記	在	陳
五	鄭	權	名	義	下	之	桃	園	區	福	元	段	715	地	號	、	720	地		
六	號	土	地	之	信	託	受	益	權	為	擔	保	。	今	文	國	洋	、	游	金
七	敏	突	在	本	人	之	債	務	未	清	償	前	要	終	止	信	託	，	本	人
八	主	張	該	受	益	權	應	優	先	清	償	本	人	之	債	務	3,430,00			
九	0	元	及	利	息	，	否	則	即	應	暫	不	處	分	該	受	益	權	，	待
十	文	國	洋	清	償	本	人	之	債	務	後	再	處	分	，	特	此	通	知	。

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，  
副本 份，存證費 元，  
附件 張，存證費 元，  
加具副本 份，存證費 元，  
郵局 元，合計 ( 00 ) 元。

經 中壢環北 郵局 辦理  
年 月 日證明 正本內容完全相同

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 格下 塗改 字 (如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。)

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯，字跡端正。

黏 貼

郵 票 或 券

處

