

臺灣宜蘭地方法院刑事判決

111年度易字第321號

公 訴 人 臺灣宜蘭地方檢察署檢察官  
被 告 黃永河

選任辯護人 吳振東律師(法律扶助)

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第22號），本院判決如下：

主 文

黃永河犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。未扣案之犯罪所得新臺幣肆拾參萬伍仟伍佰元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

犯罪事實

一、黃永河原所有之宜蘭縣○○市○○段0000○0地號土地（重測後為建蘭新段460地號，面積158平方公尺，下稱本件土地）中之20.31平方公尺土地，於民國91年11月28日經宜蘭縣政府以府工土字第0910137175號函公告為宜蘭縣鄉道公路計畫用地，而黃永河另委由建築師事務所專案經理林許同於92年1月13日及96年2月7日向宜蘭縣政府申請建築線指示（定），又依黃永河委託建築師事務所向宜蘭縣政府上開2次指示建築線結果觀之，至遲黃永河至96年2月14日已知本件土地其中之20.31平方公尺土地業經宜蘭縣政府規劃為道路用地。然黃永河竟意圖為自己不法所有，基於詐欺之犯意，向褚恆炘隱瞞本件土地其中20.31平方公尺前經宜蘭縣政府規劃為道路用地之重要事項，致褚恆炘陷於錯誤而認該土地全為可供建築使用之建築用地，而於105年9月21日以新臺幣（下同）678萬6800元價格購買該土地（本件土地買賣契約之名義買受人為潘品菊），嗣褚恆炘於申請建築線時，發覺本件土地中臨道路20.31平方公尺為道路計畫用地，始查悉上情。

01 二、案經褚恆炘訴由宜蘭縣政府警察局宜蘭分局報告臺灣宜蘭地  
02 方檢察署檢察官偵查起訴。

03 理 由

04 一、證據能力：

05 （一）按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規  
06 定者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項固有明  
07 文。惟被告以外之人於審判外向法官所為之陳述，得為證  
08 據，於偵查中向檢察官所為之陳述，除顯有不可信之情況  
09 者外，得為證據；又被告以外之人於審判外之陳述，雖不  
10 符刑事訴訟法第159條之1至第159條之4之規定，而經當事  
11 人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述作成時  
12 之情況，認為適當，亦得為證據，當事人、代理人或辯護  
13 人於法院調查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情  
14 形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同  
15 意，同法第159條之1、第159條之5亦有明文。經查，證人  
16 即告訴人褚恆炘於警詢時所為之證述，屬被告黃永河以外  
17 之人於審判外之言詞陳述，既經被告之辯護人於本院準備  
18 程序及審理時爭執該證據之證據能力（本院卷第33、94  
19 頁），且無符合同法第159條之2或159條之3之情事，揆諸  
20 首揭規定，自不得作為認定被告犯罪之證據。至本案中其  
21 餘據以認定被告犯罪之供述證據，公訴人、被告及其辯護  
22 人在本院準備程序及審理時均同意其有證據能力，復經本  
23 院審酌該等言詞陳述或書面作成時之情況並無違法、不當  
24 或顯不可信之狀況，依刑事訴訟法第159條之5第1項之規  
25 定，認均有證據能力。

26 （二）至本案判決以下所引用之非供述證據，均係依法定程序合  
27 法取得，並與本案均具有關聯性，且業經本院依法踐行調  
28 查證據程序，公訴人、被告及其辯護人均不爭執各該證據  
29 之證據能力，且亦查無依法應排除其證據能力之情形，是  
30 該等證據之證據能力亦均無疑義。

31 二、訊據被告固坦承其所有、坐落於宜蘭縣○○市○○段0000○

01 0地號土地（重測後為建蘭新段460地號，面積158平方公  
02 尺），於91年間經宜蘭縣政府公告為宜蘭縣鄉道公路計畫用  
03 地，被告復於92年間及96年間，就本件土地2次委由建築師  
04 事務所專案經理林許同向宜蘭縣政府申請建築線指示  
05 （定），嗣於105年9月21日將本件土地以678萬6800元價格  
06 出售及移轉登記予告訴人褚恆炘，並已取得上開買賣價金等  
07 事實，惟矢口否認有何詐欺取財犯行，辯稱：買賣土地時我  
08 不知道其中有道路用地，住商不動產的仲介應該有去查，不  
09 然為何仲介要賠償買方6萬元，我有跟告訴人談過和解，但  
10 他開的金額太高，要求50幾萬元，我沒辦法，我不知道裡面  
11 有道路用地，我否認詐欺等語。被告之辯護人則以：被告就  
12 本件土地雖因面臨計畫道路寬度而有退縮建築線問題，惟除  
13 其中面積20平方公尺之土地因屬計畫道路經分割為1336-5地  
14 號外，其餘土地面積仍得申請建築執照，並無禁建或限建情  
15 事，況上開部分土地縱經政府公告徵收，土地所有權人依法  
16 可受補償，且本件土地如日後面臨拓寬之道路，土地價值將  
17 隨之提高，自無減少原土地價值之瑕疵可言，況本件土地有  
18 無徵收或其他狀況均已由仲介公司即宜興不動產有限公司負  
19 責查證，被告於簽約時並不知有部分土地為計畫道路，應無  
20 不法所有意圖之詐欺犯意，亦未施用詐術，此部分應屬民事  
21 物之瑕疵擔保問題等語置辯。經查：

- 22 （一）被告所有、坐落於宜蘭縣○○市○○段0000○0地號土地  
23 （重測後為建蘭新段460地號，面積158平方公尺），於91  
24 年間經宜蘭縣政府公告為宜蘭縣鄉道公路計畫用地，被告  
25 復將本件土地先後於92年1月13日及96年2月7日，2次委由  
26 建築師事務所專案經理林許同向宜蘭縣政府申請建築線指  
27 示（定），再於105年9月21日將本件土地以678萬6800元  
28 出售予告訴人，並已辦理移轉登記及取得上開土地買賣價  
29 金等情，為被告所不爭執（偵卷第6至8、41至42、45、95  
30 至96頁、本院卷第34至36頁），核與證人即告訴人、證人  
31 林榮發於偵查中、證人林許同於偵查中及本院審理時、證

01 人黃心愉於本院審理時之證述大致相符（偵卷第46、92至  
02 93、95至96、98至99頁、本院卷第77至93頁），並有不動  
03 產買賣契約書、不動產委託銷售標的現況說明書(土地)、  
04 宜蘭縣政府107年7月16日府建管字第1070107495號函、宜  
05 蘭縣政府111年3月14日府建都字第1110032874號函暨所附  
06 建築線指示(定)申請書、圖說及宜蘭縣政府函文等資料在  
07 卷可稽（偵卷第11、60、82至89頁、本院卷第111至116  
08 頁），是此部分事實首堪認定。

09 （二）本案被告雖否認有何詐欺取財犯行，並以前揭情詞置辯。  
10 惟證人林許同於偵查中先證稱：（問：【提示宜蘭縣政府  
11 111年3月14日府建都字第1110032874號函文及申請建築線  
12 二次建築線圖】是否你申請？）是，是被告委託伊申請，  
13 申請領取本件建築線圖，伊申請2次的指定建築線（92、9  
14 6年），申請出來後即發現本件土地即有道路用地，伊當  
15 初有告知被告，指定建築線出來後，土地前面的道路為15  
16 米，要由現有道路的中心線向我方退縮7.5米，至於會卡  
17 到多少被告的土地當時沒有細算，後來在申請建築執照時  
18 伊有細算本件土地卡到多少路地，並將此事告知被告，後  
19 來伊有將設計圖交給被告，之後被告沒蓋，至於沒有蓋的  
20 原因伊不知道，而且設計圖出來被告也有問過伊為什麼建  
21 蔽率不是照原有土地的面積去計算，伊有跟被告說是因為  
22 有卡到道路用地的問題等語（偵卷第98、99頁）。其復於  
23 本院審理時證稱：伊有受被告就其所有的一筆土地向宜蘭  
24 縣政府申請建造執照，申請建照的過程中，要先向地政事  
25 務所申請地界鑑界，然後向縣政府申請建築線，本件有申  
26 請建築線指示或指定，順序應該是地主申請鑑界，伊申請  
27 建築線，建築線指定的時候就已經知道道路有沒有退縮，  
28 就看得出來，經過縣政府都市計價課指定的建築線退縮的  
29 部分扣除以後，建蔽率就百分之60%，建照申請有核准下  
30 來，但後來未繼續興建，原因伊不清楚...建築線指定我  
31 們沒有交付給業主（即被告，下同），但伊規劃的時候有

在平面上標註建築線在什麼地方，因為建築線是要檢附在建造執照上面，不是要給業主；伊在申請過程中，有告知被告他能建的基地是多少，預定道路的部分要預留多少，這是最基本的，一定要說...伊後來也有將向縣政府申請建築執照核發下來後的建築圖全套藍圖6份交付給被告，本件土地含有道路用地，指定建築線的結果會影響建蔽率、容積率，會變小等語（本院卷第86至92頁）。另證人林榮發於偵查中亦證稱：本件土地申請建築線伊沒有直接跟地主（即被告，下同）接洽，是由專案經理林許同在處理，本件因為在92年時，該土地有一部分預定道路用地，申請建築的基地要以建築線為界線，建築線外的即為道路用地，本件土地確實有一些是道路用地，因此土地不會直接在臨路的地籍線上，因為可能含到有道路的部分，這經由向縣政府申請建築線就知道，而且在建築線圖上也有表明清楚，而這個應該是林許同會告知地主，林許同有告訴伊，伊是知道該塊土地有含道路用地這件事等語（偵卷第92至93頁）。是證人林許同所證稱其受被告2次委託就本件土地申請建築執照，且於申請建築線圖時已知悉本件土地有部分含有道路用地，並影響本件土地之建蔽率、容積率計算，其將此事告知被告並交付建築圖全套藍圖，被告亦曾就建蔽率一事具體詢問等情，與證人林榮發上開證述情節大致相符，審諸證人林許同、林榮發與被告間，前均無怨隙過節，且證人林許同既經具結擔保其證言之可信性，當無甘冒構陷被告之動機與必要，則證人林許同、林榮發前開證述內容應堪採認，足見被告於92、96年間2次委託證人林許同申請本件土地之建築執照時，均已知悉本件土地有部分土地經宜蘭縣政府公告為道路用地乙情無訛，其所辯主觀上不知本件土地有預定道路用地云云，應屬臨訟卸責飾詞，委無可採。

（三）再參以證人黃心愉於本院審理時證稱：伊是住商不動產文化店之仲介，被告委託伊銷售本件土地，當時伊看了相關

01 資料後，這筆土地沒有看到計畫道路的部分，後來買方查  
02 到有道路預定用地的部分，但當初我們跟代書在簽約之  
03 前，都沒有查到有道路預定用地的文，我們看到的土地就  
04 是一筆，地目就是建地，且我們在做買賣的時候，我們跟  
05 代書都會去調土地標示部、所有權部、地籍圖等，因為該  
06 地號只有一筆，從地政的系統看不到有所謂的道路預定用  
07 地，但後來買方說事實證明是有的，所以我們才會用6萬  
08 元賠償；不動產委託銷售標的現況說明書打勾的部分是伊  
09 逐一詢問地主（即被告，下同），並一一跟地主面對面確  
10 認，伊就是白紙黑字一個一個問，地主回答後伊勾的...  
11 其他重要事項欄第24項「土地是否有被公告徵收？」，此  
12 處也是勾「否」，現況說明書下方的簽名，左下角「黃心  
13 愉」的簽名是伊本人簽的等語（本院卷第78至86頁）。而  
14 如前所述，被告既早於96年間即已明知本件土地含有道路  
15 預定用地，竟於本件土地交易承辦仲介即證人黃心愉逐一  
16 詢問其有關本件土地之現況說明如「土地是否有被公告徵  
17 收？」時，仍隱匿上開土地有部分已公告為道路用地之重  
18 要資訊，向證人黃心愉偽稱本件土地並無被公告徵收云  
19 云，致證人黃心愉因而在前開不動產委託銷售標的現況說  
20 明書之重要事項欄第24項「土地是否有被公告徵收？」勾  
21 選「否」，並將前開不動產委託銷售標的現況說明書交付  
22 予告訴人，告訴人因而陷於錯誤，誤認本件土地全為可供  
23 建築使用之建築用地，而於105年9月21日以678萬6,800元  
24 價格購買該土地，足認被告交易當時即以上開不實資訊提  
25 供予證人黃心愉及告訴人，以此詐術使告訴人陷於錯誤而  
26 購買本件土地至為明確。

27 （四）至被告及其辯護人雖以被告主觀上無不法所有意圖以及本  
28 件應屬物之瑕疵擔保範疇等詞置辯，惟依證人林許同前揭  
29 證述可知本件土地含有道路預定用地勢必影響建築時之建  
30 蔽率、容積率之計算，將致該土地之建蔽率、容積率有所  
31 減少，亦即影響本件土地之價值，被告於92、96年間2次

01 委託證人林許同申請本件土地之建築執照時，即已明確知  
02 悉上情，始會向證人林許同詢問建蔽率一事，復於證人黃  
03 心愉逐一詢問本件土地有無被公告徵收等重要事項時，刻  
04 意隱瞞上情，向證人黃心愉偽稱本件土地並無被公告徵收  
05 等不實資訊，益徵被告主觀上因恐仲介或告訴人知悉上  
06 情，而影響告訴人購買意願或降低本件土地售價，況本件  
07 土地確實因部分土地經公告為道路用地而減少價值總計43  
08 萬5,500元乙節，亦有本院108年度簡上字第6號民事判決  
09 暨本件土地之估價報告書在卷可證，足認被告在本件土地  
10 交易時刻意提供不實資訊，使告訴人陷於錯誤，而以高於  
11 本件土地原有價值之金額購買該土地，以此方式詐取告訴  
12 人交易差額43萬5,500元之事實洵堪認定。

13 三、綜上所述，本案事證明確，被告詐欺取財之犯行堪以認定，  
14 應予依法論科。

#### 15 四、論罪科刑：

16 核被告所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。爰以行  
17 為人之責任為基礎，審酌被告不思正途獲致財物，竟為牟取  
18 本件土地較高售價，而為上開詐欺取財犯行，致告訴人因而  
19 受有43萬5,500元之財產損害，其行為實有不該，且犯後否  
20 認犯行，迄今未賠償告訴人損失，兼衡被告之素行、犯罪動  
21 機、目的、手段、情節，暨其自陳國中畢業之智識程度、目  
22 前無業、生活費用仰賴政府補助及子女提供、與其子同住之  
23 生活狀況、長期罹患精神疾病、領有身心障礙證明之健康狀  
24 況等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折  
25 算標準。

#### 26 五、沒收：

27 按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；前二項之沒收，  
28 於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額，刑  
29 法第38條之1第1項前段、第3項分別定有明文。如前所述，  
30 被告就本案所詐得之財物，係本件土地之交易價格差額43萬  
31 5,500元，此為被告為上開詐欺犯行所取得之犯罪所得，爰

01 依刑法第38條之1第1項宣告沒收，並於全部或一部不能沒收  
02 或不宜執行沒收時，追徵其價額。

03 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第339條第1  
04 項、第41條第1項前段、第38條之1第1項前段、第3項，刑法施行  
05 法第1條之1第1項，判決如主文。

06 本案經檢察官董良造提起公訴，檢察官葉怡材到庭執行職務。

07 中 華 民 國 111 年 10 月 25 日

08 刑事第一庭 審判長法官 莊深淵

09 法官 陳錦雲

10 法官 程明慧

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決應於收受本判決後二十日內向本院提出上訴書狀，  
13 並應敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後  
14 二十日內向本院補提理由書(均須按他造當事人之人數附繕本)「  
15 切勿逕送上級法院」。

16 書記官 高雪琴

17 中 華 民 國 111 年 10 月 25 日

18 附錄本案論罪科刑法條：

19 中華民國刑法第339條第1項

20 (普通詐欺罪)

21 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之  
22 物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰  
23 金。