

臺灣基隆地方法院刑事判決

112年度易字第190號

公 訴 人 臺灣基隆地方檢察署檢察官
被 告 侯州燕

選任辯護人 涂逸奇律師

上列被告因詐欺等案件，經檢察官提起公訴（110年度偵續字第50號），本院判決如下：

主 文

侯州燕共同犯詐欺取財罪，處有期徒刑貳年。

事 實

一、緣李太行（所犯詐欺罪嫌，經本院以110年度易字第134號判決判處罪刑，上訴後現由臺灣高等法院以111年度上易字第1208號案件審理中，下稱另案）係址設臺北市○○區○○路0段000號10樓之4之碩晟建設有限公司（民國108年8月19日變更組織為碩晟建設股份有限公司，下稱碩晟公司）之實際負責人，其於100至101年間與基隆市○○區○○段○○○○○○○○地號及同區協和段第205、207、208地號等土地（下稱本案土地）之共有人（即地主）達成共識，由地主提供土地，碩晟公司負責建設，採合建分售方式，委由利嘉營造有限公司（下稱利嘉公司）建造，以上開土地為建築基地，興建地上13層、地下3層，共77戶之鋼筋混凝土建築1幢（建案名稱：海吉市，下稱海吉市大樓）。李太行於興建海吉市大樓之初為籌措資金，自102年起即預先以海吉市大樓建成後之房屋作為擔保，陸續向民間人士借款，又於104年間向侯州燕借款，並於同年9月9日以海吉市大樓之門牌號碼基隆市○○區○○路00號A7棟11樓建物及坐落基隆市○○區○○段○○○○○○地號及同區協和段第205地號等3筆土地（下合稱本案房地）作為侯州燕借款之擔保，與侯州燕簽訂

01 本案房地之預定買賣契約書及附買回契約，約定碩晟公司如
02 於約定還款期限內清償借款金額，侯州燕則將本案房地轉讓
03 予碩晟公司指定之第三人。嗣於同年11月6日，李太行向板
04 信商業銀行（下稱板信銀行）申請建築融資貸款，貸款條件
05 為地主應設定本案土地之第一順位抵押權予板信銀行作為擔
06 保，海吉市大樓興建完成後建物亦應設定第一順位抵押權予
07 板信銀行，並以利嘉公司及漢暘開發建設有限公司（碩晟公
08 司之關係企業，代表人為李太行，下稱漢暘公司）作為連帶
09 保證人，碩晟公司因而取得板信銀行核定新臺幣（下同）2
10 億8,000萬元之建築融資貸款。碩晟公司及地主又於105年1
11 月27日與板信銀行簽立不動產信託契約，以板信銀行作為海
12 吉市大樓興建資金、土地之受託人，於信託存續期間依信託
13 契約之約定管理土地並進行資金控管，以臺億建築經理股份
14 有限公司（下稱臺億建經公司）作為信託關係人，另碩晟公
15 司、地主與臺億建經公司簽定建經信託契約，臺億建經公司
16 受碩晟公司及地主委託辦理海吉市大樓起造權利信託，碩晟
17 公司並於板信銀行設立2個信託專戶，一作為碩晟公司之融
18 資機構貸款、自備款等自有資金使用，另一作為海吉市大樓
19 承購戶買方所繳之不動產預售款使用。侯州燕因前與碩晟公
20 司簽訂本案房地之預定買賣契約書，且已繳納預售屋款項
21 （事實上為借款）予碩晟公司而將300萬元存入前開承購戶
22 信託專戶內，成為本案房地前揭不動產信託契約機制之承購
23 戶（下稱信託承購戶）。嗣建築融資貸款之連帶保證人利嘉
24 公司、漢暘公司陸續發生支票無法兌現情形，板信銀行乃於
25 105年12月30日決議停止繼續撥付建築融資，後海吉市大樓
26 於106年1月25日取得使用執照。

27 二、000年0月間，世一通運股份有限公司（下稱世一公司）代表
28 人曾世村及業務經理周文良有購置世一公司新辦公室之意
29 願，透過王建進及地主林猷強介紹認識侯州燕，侯州燕與李
30 太行明知侯州燕是本案房地之信託承購戶，亦知有關房地產
31 權是否清楚一事對不動產買方而言係屬交易重要事項，竟共

同意圖為自己及碩晟公司不法之所有，基於詐欺之犯意聯絡，侯州燕先與周文良見面，將其為碩晟公司董事之名片交予周文良，佯稱其為碩晟公司董事，有權出賣已取得使用執照之海吉市大樓房屋等語，曾世村、周文良信以為真，協同友人即代書駱韻茹，與侯州燕、李太行、林猷強、王建進相約於106年9月20日14時許，在基隆市○○區○○○路0號世一公司辦公室商談選購房地事宜，侯州燕、李太行分別以碩晟公司董事、總經理身分出席，由侯州燕與周文良就本案房地之買賣價金進行議價，復佯稱：其有權處理本案房地買賣條件，如一次以現金支付款項，即得以較優惠價格購買，且可於107年1月31日前交屋等語，並隱瞞其實為本案房地信託承購戶及海吉市大樓房地均已設定第一順位抵押權予板信銀行一事，致曾世村及周文良均陷於錯誤，誤認世一公司是直接向建蓋海吉市大樓之建設公司購買未經他人承購、產權清楚之房地，當日周文良選定購買本案房地，與侯州燕以總價1,481萬元達成買賣價金之合意，由李太行持事先準備好之買賣契約書、碩晟公司大小章，於契約書上填寫購買標的、買賣價款及付款明細等資訊，雙方當場簽立買賣契約書，同日世一公司即匯款1,329萬元至碩晟公司銀行帳戶內，並開立面額各26萬元之支票共2紙，分別交予林猷強、王建進作為仲介費用，另保留尾款100萬元待交屋時再給付。未料屆至107年1月31日交屋期限，侯州燕及李太行以本案房地之融資銀行板信銀行要求須先清償海吉市大樓全部建築融資貸款，始得過戶為由，一再拖延而未辦理本案房地所有權移轉登記，曾世村、周文良始悉受騙。

三、案經世一公司告訴臺灣基隆地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

壹、證據能力部分：

一、爭執部分：

（一）被告侯州燕及辯護人就證人周文良、駱韻茹於偵查中證述之證據能力均予以爭執（本院卷一第76頁）。按刑事訴訟

01 法第159條之1第2項規定：「被告以外之人於偵查中向檢
02 察官所為之陳述，除顯有不可信之情況者外，得為證
03 據。」係鑒於檢察官代表國家偵查犯罪，依法有訊問證人
04 之權，證人且須具結，偵查中之證述可信性高，在立法政
05 策上特予承認原則上具有證據能力，於顯有不可信之情
06 況，始例外否定其得為證據。故當事人若主張偵查中依法
07 具結之陳述顯有不可信之情形者，主張者自應釋明之（最
08 高法院104年度台上字第3929號判決意旨參照）。查上開
09 證人於偵查中之證述，係經檢察官告知具結義務及偽證罪
10 處罰等相關規定後，由其等經具結後所為之證詞，此有上
11 開證人之偵訊筆錄及證人結文附卷可稽（他卷第83-92
12 頁，偵卷第243-248頁，偵續卷第67-72頁），且並無證據
13 顯示係遭受強暴、脅迫、詐欺、利誘等外力干擾情形，或
14 在影響其等心理狀況致妨礙其等自由陳述等顯不可信之
15 情況下所為。被告及辯護人雖爭執上開證人偵查中證述之證
16 據能力，卻未能釋明各該證人之證述有何顯不可信之
17 情況，徒以該等證述係屬被告以外之人於審判外之陳述而爭
18 執其證據能力，自屬無據。況上開證人經本院於審理中傳
19 喚到庭證述，已賦予被告及辯護人詰問之機會，是依前開
20 說明，上開證人於偵查中經具結所為之證述，自得作為本
21 案認定犯罪事實之證據使用。

22 （二）至被告及辯護人爭執之證人周文良、林猷強、駱韻茹於警
23 詢及檢察事務官詢問之陳述部分，本案未經引用作為認定
24 被告犯罪事實依據之證據，不另贅述其證據能力之有無。

25 二、其餘被告以外之人於審判外之陳述，檢察官、被告及辯護人
26 於準備程序時均不爭執其作為本案證據之證據能力（本院卷
27 一第60頁），於辯論終結前亦未對該等證據之證據能力聲明
28 異議（本院卷一第283-293頁），本院復審酌前揭陳述作成
29 時之情況，並無違法取證之瑕疵，亦認以之作為證據為適
30 當，是本案有關其餘被告以外之人於審判外之言詞或書面陳
31 述等供述證據，依刑事訴訟法第159條之5規定，自均得為證

01 據。

02 三、至於本判決所引用之非供述證據，與本案待證事實均有關聯
03 性，且無證據證明係實施刑事訴訟程序之公務員違背法定程
04 序所取得，依刑事訴訟法第158條之4之反面解釋，自有證據
05 能力。

06 貳、實體部分：

07 一、認定事實之理由：

08 訊據被告固坦承其有借款予碩晟公司，碩晟公司以本案房地
09 為擔保，而使被告成為本案房地之信託承購戶，及其向告訴
10 代理人周文良自稱為碩晟公司董事，並遞交碩晟公司董事之
11 名片，且於碩晟公司與告訴人世一公司締結本案房地買賣契
12 約時在場等事實，惟矢口否認有何詐欺犯行，辯稱：我那天
13 只是陪李太行過去，他們簽約的時候對於契約內容、價格都
14 已經弄好了，駱韻茹有說他們事先調查過本案房地的產權沒
15 有問題，本案房地信託登記在我名下我可以退屋，世一公司
16 進屋就好了，這是碩晟公司要解決的問題，碩晟公司要指示
17 受託人板信銀行去做等語（本院卷一第69、229頁）。辯護
18 人辯護意旨則以：板信銀行於土建融授信前之評估，對於碩
19 晟公司的還款來源已明確是以完工後的建案銷售情形，及透
20 過分戶貸款來清償，板信銀行面對漢暘公司及利嘉公司的退
21 票，仍認為可以透過建案銷售及分戶貸款方式償還，碩晟公
22 司並無因無力償還板信銀行的財務問題，本案房地買賣契約
23 約定107年1月31日為交屋期限，係碩晟公司依照過往的經驗
24 預定可以完成移轉過戶的時間，締約當時並無詐欺之犯意及
25 犯行，海吉市大樓無法順利過戶之原因為板信銀行變更其原
26 先核准碩晟公司之授信條件即分戶貸款、分戶塗銷抵押權後
27 過戶的方式，而要求碩晟公司一次償還全部貸款，致生爭
28 議，非碩晟公司與告訴人簽約時可以預見；關於被告是否為
29 碩晟公司之董事部分，並不會影響告訴人購買意願，告訴人
30 決定要購買本案房地之原因係因其他家屬曾購買過海吉市大
31 樓，與被告是否為碩晟公司董事無關，告訴人於簽約時亦有

01 攜同代書駱韻茹到場，駱韻茹具土地移轉登記專業，既受告
02 訴人所託陪同簽約，衡情會先調閱土地、建物謄本，告訴人
03 係在駱韻茹陪同下與碩晟公司簽約，簽約前即已知碩晟公司
04 之財務狀況，亦知悉土地信託、抵押設定之情形；又證人林
05 猷強於審理時證稱被告說那間是她的，當天看房子的時候跟
06 周先生講的，被告說那間是她保留的等語，可見於簽立買賣
07 契約前，告訴人確實知悉本案房地係登記在被告的信託戶，
08 另據證人即板信銀行法遵人員陳秉信於另案及李太行於審理
09 時之證詞，碩晟公司若就同一個標的要變更新的買受人，只
10 要通知受託銀行變更新的買受人即可，碩晟公司係徵得被告
11 同意退信託後，才將本案房地出售予告訴人，而本案不需要
12 進信託，直接辦理過戶之條件，係李太行與告訴人說明後，
13 經告訴人同意，與被告無涉，嗣被告為確保信託戶之權利可
14 以由告訴人享有，亦與曾世村簽立協議書，倘若被告確實有
15 詐欺犯行，根本不會與告訴人簽立上開協議，足見被告並無
16 詐欺之不法所有意圖等語（本院卷一第245-265頁）。經
17 查：

- 18 （一）李太行是碩晟公司實際負責人，於100至101年間由本案土
19 地地主提供土地，碩晟公司負責建設，採合建分售方式，
20 委由利嘉公司建造，興建海吉市大樓。李太行為籌措資
21 金，於104年間向被告借款，並於同年9月9日以本案房地
22 作為被告借款之擔保，與被告簽訂本案房地之預定買賣契
23 約書及約定前揭附買回契約。嗣於同年11月6日，李太行
24 向板信銀行以前揭貸款條件申請建築融資貸款，以利嘉公
25 司及漢暘公司為連帶保證人，取得板信銀行核定2億8,000
26 萬元之建築融資貸款。碩晟公司及地主又於105年1月27日
27 與板信銀行簽立上揭不動產信託契約，另與臺億建經公司
28 簽立上揭建經信託契約，碩晟公司並於板信銀行設立前開
29 2個信託專戶。被告因前與碩晟公司簽有本案房地之預定
30 買賣契約書，且已支付300萬元（事實上為借款）至前開
31 承購戶信託專戶內，而為本案房地之信託承購戶。嗣因建

01 築融資貸款契約之連帶保證人利嘉公司、漢暘公司陸續發
02 生支票無法兌現情形，板信銀行乃於105年12月30日決議
03 停止繼續撥付建築融資，後海吉市大樓於106年1月25日取
04 得使用執照。嗣告訴人於000年0月間欲購置辦公室，透過
05 王建進及林猷強介紹認識被告，被告與周文良見面時，自
06 稱為碩晟公司董事，並提出其為碩晟公司董事之名片，其
07 後告訴人代表人曾世村、周文良協同代書駱韻茹，與被
08 告、李太行、林猷強、王建進於106年9月20日在世一公司
09 見面，碩晟公司以總價1,481萬元出售本案房地予世一公
10 司，由李太行於契約書上填寫購買標的、買賣價款及付款
11 明細等資訊，並蓋用碩晟公司大小章，世一公司匯款1,32
12 9萬元買賣款項至碩晟公司銀行帳戶內，並開立面額各26
13 萬元之支票共2紙，分別交予林猷強、王建進作為仲介費
14 用，保留尾款100萬元待交屋時再給付。惟自107年1月31
15 日交屋期限迄今，均未能辦理所有權移轉登記予世一公司
16 等情，業經被告於偵查中及準備程序時供述無訛（交查卷
17 第91-97頁，本院卷一第66-70頁），核與證人周文良（他
18 卷第83-89頁，偵卷第243-245頁，本院卷一第179-195
19 頁）、林猷強（本院卷一第198-204頁）、駱韻茹（偵續
20 卷第67-70頁，本院卷一第205-211頁）於偵查中及本院審
21 理時之證述、證人即另案被告李太行於偵查中、另案準備
22 程序及本院審理時之供述及證述（交查卷第77-85頁，偵
23 卷第44、259-265頁，本院卷一第212-225頁，本院卷二第
24 49-57頁）大致相符，並有被告之碩晟公司董事名片影
25 本、世一公司與碩晟公司106年9月20日本案房地買賣契約
26 書、世一公司新光商業銀行帳戶存摺及交易明細影本、支
27 票影本2張（他卷第9-47頁）、基隆市安樂地政事務所門
28 牌號中華路28號11樓建物所有權狀（他卷第51頁）、被告
29 與碩晟公司之還款協議書及公證書（交查卷第31-53頁，
30 偵卷第349-370頁）、中山區仁德段00000-000建號建物登
31 記第二類謄本（交查卷第55-59頁）、被告與碩晟公司104

01 年9月9日本案房地預定買賣契約書（交查卷第117-163
02 頁）、臺億建經公司海吉市大樓第十次預售屋履約保證價
03 金信託查核報告書（交查卷第165-199頁）、106年1月25
04 日基隆市政府使用執照（交查卷第205-209頁）、碩晟公
05 司與利嘉公司工程合約（偵卷第63-77頁）、板信銀行105
06 年1月27日不動產信託契約書（偵卷第95-151頁）、海吉
07 市案承購戶名單（偵卷第153-161頁）、李太行另案110年
08 6月24日刑事答辯一狀（本院卷二第39-48頁）、基隆市政
09 府建築執照存根查詢系統資料、經濟部商工登記公示資料
10 查詢服務資料（本院卷二第467-475、669頁）、板信銀行
11 授信觀察案件通報單、審查部意見、簽稿會核單、授信約
12 定書、常務董事會議決議情形暨交辦通知單、法人授信批
13 覆書-土建融、審查部徵信審查意見、不動產鑑價表、授
14 信申請書、授信額度核定通知書（本院卷二第557-605
15 頁）、碩晟海吉市協議書、建築經理業務委任暨信託契約
16 書（本院卷二第619-635頁）附卷可稽，此部分事實，已
17 足堪認定。

18 （二）本院認被告確有本案詐欺取財犯行，理由如下：

19 1、證人周文良之證述：

20 (1)108年4月8日偵查中證稱：106年9月初，我透過地主林猷
21 強介紹，與合蓋的碩晟公司總經理李太行、董事侯州燕訂
22 立位於基隆市中華路海吉市建案房屋的買賣契約，我以世
23 一公司的名義要買該建案的28號11樓，我於106年9月20日
24 在基隆市○○○路0號世一公司辦公室，與李太行、侯州
25 燕、林猷強、代書駱韻茹及一個綽號阿進的人，當場我們
26 談成買賣，我以每坪17萬元的價錢，用現金一次向碩晟公
27 司購買本案房地，當天我轉帳轉了1,329萬元給對方指定的
28 帳戶，另外依李太行、侯州燕指示，又開了2張各26萬
29 元的支票交付給侯州燕，侯州燕再交付給林猷強及綽號阿
30 進的人當成介紹傭金，原本約定對方在107年1月31日要把
31 產權過戶給世一公司，我再付尾款100萬元給碩晟公司，

01 但侯州燕未將房地依約過戶給我，事後我發現該房地與我
02 簽約前，就已經信託登記給臺億建經公司，該戶權利是在
03 侯州燕名下，而不是碩晟公司名下，我事後有向侯州燕反
04 應，她又跟我簽了協議書，表示她願意過戶給我，但後來
05 還是沒有過戶給我，假設李太行、侯州燕不是碩晟有關人
06 士，為何可以代表碩晟公司與我簽約並拿錢等語（他卷第
07 83-89頁）。

08 (2)110年3月15日偵查中證稱：侯州燕當時與我見面時說她是
09 公司的老闆，是地主帶她來見我的，所以我主觀上認定侯
10 州燕是老闆，後來她才帶總經理李太行過來，A7棟11樓是
11 信託戶，侯州燕她同意過給我，但我是事後才知道信託戶
12 裡面是侯州燕的等語（偵卷第243-245頁）。

13 (3)本院審理時證稱：世一公司本來是向港務局在72號碼頭租
14 了一塊土地，用貨櫃屋在那邊當辦公室，航港局基隆港要
15 東岸西移，必須把我們移走，那時剛好海吉市建案在旁
16 邊，就想說買一間來做辦公室使用，有這個動機以後，找
17 了基隆市一個建築業朋友張燦輝，張燦輝就幫我約地主林
18 猷強，林猷強帶建商侯州燕來，在張燦輝的辦公室碰面，
19 就地主、建商和我，還有一個張燦輝的女婿，叫阿進，就
20 王建進，共5個人在那邊，大家互相介紹認識，地主帶建
21 商來，我當然認定地主和建商是一體的，侯州燕拿出碩晟
22 公司董事的名片給我，說她是海吉市碩晟的老闆，她說叫
23 我們自己去看，如果有意願，我們再來談買賣，她會交代
24 售樓處那邊，她一直催我們說有沒有滿意的，剛好那時地
25 點各方面都適當，所以我們就跟她約了一天談買賣。000
26 年0月00日下午2點到世一公司辦公室，已經看好決定要買
27 房子，就談價錢，當時在場有我、我們老闆曾世村、林猷
28 強、王建進、張燦輝、侯州燕、李太行，因為我自己買賣
29 房子想說要帶代書，所以約了駱韻茹來現場，結果我的代
30 書都用不上，我跟侯州燕談買賣，李太行在那邊寫買賣合
31 約書內容，我買的價錢是17萬，我很滿意，但一個重點是

01 我要付現金，是侯州燕主動提出當天匯款的現金價會買到
02 比較好的價格，買賣價金是1,481萬買中華路28號A7棟11
03 樓，我們現場先付90%費用，他說3個月之內會過戶完成給
04 我們，過戶完再付10%，我公司有拿出52萬傭金給王建進
05 和林猷強，開了2張票，2人各一半，這也都經過侯州燕的
06 同意。談好價錢以後，他們馬上製作契約書，在我們認定
07 上，有辦法寫這份契約書，還跟我談價錢，肯定是有權利
08 賣，不然怎麼會跟我談？而且房屋買賣價金和介紹人傭金
09 都是侯州燕決定的，應該是侯州燕告訴我要匯到碩晟公司
10 帳號，因為我是和侯州燕談買賣的，我沒有事先查土地或
11 建物登記名義人是誰，也沒有請代書在洽談買賣前調閱過
12 土地相關資料，我一個表姐和我同業，也買在海吉市大
13 樓，他們都比我早3、4個月買的，我想都蓋好了，也都有
14 人買，我是跟著屁股走進去的，我就是很單純的信任被告
15 他們，因為地主帶著建商來，這2個人身分絕對是正常，
16 哪有一個地主找一個詐騙來，那不可能。後來碩晟公司不
17 能如期交付，說的因素太多了，包括板信和全世界都在刁
18 難他們，導致他們不能過戶，侯州燕說板信卡他們，不撥
19 錢、不過戶，106年9月20日簽約之前，我不知道本案房地
20 當時是登記在臺億建經公司和板信銀行，也不知道信託權
21 利在侯州燕，只知道房子蓋好了，簽約時侯州燕沒有告訴
22 我她有信託權利，我是在107年之後才知道的，那時已經
23 發生很多問題，我說至少你要先過戶給我，107年3月21日
24 侯州燕有簽協議書，在公證人那裡寫的，3月時我們知道
25 海吉市所有房子都信託到別人名下，那時已有一屋二賣的
26 情況等語（本院卷一第179-195頁）。

27 (4)綜觀周文良歷次證述，就其是透過地主林猷強認識自稱碩
28 晟公司董事之被告，被告於本案房地簽約日主導議價、決
29 定買賣價金及介紹人傭金，又周文良不知被告是本案房地
30 之信託承購戶，被告亦未主動告知此關乎買賣交易之重要
31 事項等節，歷次證述一致且明確，況周文良提出被告為碩

01 晟公司董事之名片影本、106年9月20日本案房地買賣契約
02 書、世一公司新光商業銀行帳戶存摺及交易明細影本、支
03 票影本2張、107年3月21日協議書為證(他卷第9-49頁)，
04 堪認周文良所述可採。

05 2、證人林猷強、駱韻茹之證述：

06 (1)林猷強於本院審理時證稱：海吉市大樓建案我是地主，當
07 初周文良說想在海吉市買房子，我就打給李太行，因為他
08 是建商，後來李太行叫被告過來接洽，被告來的時候，我
09 也第一次見面，她說她是董事，有拿名片出來，被告和周
10 文良2人談，後來約在海吉市看房子，好像隔幾天，看好
11 就簽約了，簽約時在場的有我、周文良、曾世村、被告、
12 李太行、王建進，代書好像不在，我與王建進各拿仲介費
13 26萬元，李太行當時在旁邊看，都沒講話，好像都不是他
14 作主，被告說她是頭家(臺語)，李太行在旁邊也沒講話，
15 直接和被告談就對了。被告有說11樓那間是她的，當天看
16 房子的時候跟周文良講的，被告就說那戶是她的保留戶，
17 看完之後就去曾世村那邊簽約，簽約現場都是跟被告談，
18 最後價格碩晟這邊是被告決定的等語(本院卷一第198-20
19 4頁)。

20 (2)駱韻茹於偵查中證稱：本案是周文良和侯州燕他們自己洽
21 談的，我只是去幫忙看契約，因為我從事相關行業，所以
22 000年0月00日下午周文良找我去幫他看，當天現場我記得
23 有李太行、侯州燕、周文良、林猷強、曾世村，我記得還
24 有一個人，但我不知道那個人姓名，當天周文良要跟侯州
25 燕買2戶海吉市的房子，一戶要當辦公室，一戶要住家使
26 用，現場有確定每坪價格，也算了總價，跟周文良談契約
27 買賣條件的人都是侯州燕，李太行在旁邊擬定契約，把總
28 價付款方式標的等買賣條件填載在契約書上，談好後侯州
29 燕與周文良雙方就當場簽約，碩晟公司的印章是李太行蓋
30 的，我記得當時侯州燕有出示1張名片，看起來是公司的
31 某個代表，但不是負責人，侯州燕自稱她有權來談有關本

案標的物買賣的條件，而且有權處理，所以當下周文良和世一公司的買方就相信侯州燕，就跟侯州燕簽契約，大部分都是侯州燕在跟曾世村、周文良談，李太行就是在旁邊協助，我在旁邊看起來，決定權就是在侯州燕身上，簽完約後，周文良或曾世村有票交給侯州燕、李太行，他們2人再當場交給2個介紹人。簽約時海吉市還沒有完建，建物還不能辦地政登記，所以當時沒有辦法去調建物登記資料，最多只能看到土地所有權登記，我是在他們簽完約之後，有受周文良委託去調閱過土地登記謄本等語（偵續卷第67-70頁）。於本院審理時證稱：106年9月20日我到世一公司辦公室是因為周文良要買房子，我去幫他看一些契約裡面的內容，在場的有我、周文良、曾世村、被告、李太行、林猷強，我有看了合約書標的和價款，我沒有仔細全部看，只知金額和戶數，就只有看付款明細表，因為他們都已經講好了，我去只是聽他們講，沒有表達意見，也不是我辦理的。簽約時沒有領土地建物謄本，因為我不知道標的，買了之後才有標的，我才能去調地號謄本，才能看到產權。本案賣方是建設公司，負責人是李太行，但講的時候都是被告在講，被告有拿建設公司的名片，我忘記職銜，但被告說她就是代表公司，說她可以作主，有權來談本案，處理買賣條件，所以談話過程都是被告在談。簽約過程是他們先閒聊談話，然後被告跟周文良講了價格、如何付款，談好之後就把價金寫上去，所以是手填的，並先付了簽約款，在場沒有釐清或確認產權登記的情形等語（本院卷一第205-211頁）。

(3)勾稽林猷強、駱韻茹之證述，對於被告是代表碩晟公司，於簽約日主導與周文良議定本案房地之價金、付款方式等買賣細節，彼此證述無歧異之處，核與周文良所述亦相符。且林猷強、駱韻茹均係因本案房地買賣始第一次與被告見面，業據2人於偵審中證述在卷（本院卷一第198頁，偵續卷第67頁），與被告素不相識，應毫無怨隙，況林猷

01 強身為海吉市大樓地主，海吉市大樓順利完售對地主而言
02 屬有利事項，利益應與被告一致，衡情林猷強、駱韻茹均
03 無故意虛捏上開情節誣陷被告之必要，證人2人所述應值
04 採信，足為周文良關於被告主導本案房地買賣等證詞之補
05 強。又林猷強固證稱被告有告知周文良本案房地是被告之
06 保留戶，然經檢察官進一步詰問「證人說的保留是指被告
07 講保留？還是登記在被告名下？這件事有無明確跟周文良
08 講？」，林猷強答以「我不知道」（本院卷一第203
09 頁），是縱認被告確有對周文良言及本案房地是「保留
10 戶」，然究係建設公司一般作為公關之「保留戶」或是被
11 告個人名下之保留戶，語焉不詳，極易使人誤解而甚有疑
12 義，不足為被告有利之認定。是於本案簽約日，被告確實
13 是以碩晟公司董事身分，以代表碩晟公司之姿，與周文良
14 進行本案房地之議價，被告並有權決定買賣成交價金及付
15 款方式，且過程中周文良不知、被告亦未說明其是本案房
16 地之信託承購戶等情，堪可認定。從而被告辯稱：我沒有
17 介入，他們如何談我不知道，不是經過我同意才成交，世
18 一公司很清楚房子是在整個信託架構下等語（交查卷第93
19 頁，偵卷第284頁），即無足採。

- 20 3、嗣周文良於簽約後始知本案房地原非在碩晟公司名下，而
21 係被告之信託承購戶，遂要求被告過戶，被告乃於107年3
22 月21日與曾世村簽立「協議書」，內容略為：被告對本案
23 房地具有實際權利，其允諾所有實際享有之權利全部移轉
24 予曾世村，日後被告就上開不動產不再主張任何權利等
25 節，此有周文良於偵查中證述在卷（他卷第85頁），並有
26 該協議書存卷可佐（他卷第49頁），被告亦於偵詢時供承
27 其有簽立該協議書等語（交查卷第95-97頁）。後被告與
28 碩晟公司又於107年5月14日簽立「還款協議書」，內容載
29 明：「緣乙方（即碩晟公司，代理人李太行）需資金周
30 轉，特商請甲方（即被告）貸與資金，自104年9月10日起
31 至104年9月25日共計借貸6,800萬元，乙方並曾出售碩晟

海吉市A5-11樓、12樓、A6-7樓、13樓、A7-12樓及A6-10樓、A6-11樓、A7-11樓共八間預售屋及地下三樓17, 18, 21, 22, 23, 25共計6個車位予甲方（預售屋買賣等契約雙方另行簽訂），經雙方協議以買賣價金共5,000萬元整以抵銷部分借款，茲經甲、乙雙方共同達成合意，確認借款金額尚餘1,800萬元未清償，並就還款事項協議如後，俾資共同遵守：……二、乙方之買回：因前皆房屋尚未過戶，雙方同意乙方如給付甲方1,500萬元，匯至甲方指定之銀行帳戶，甲方同意將碩晟海吉市A7-11樓房地，轉讓予乙方指定之第三人；……」等內容，並於同日經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人公證，有該還款協議書、公證書在卷可參（偵卷第365-370頁），雖可認被告於本案後承諾移轉本案房地所有權一情，而：

- (1)按刑法第339條第1項詐欺取財罪之成立，以意圖為自己或他人不法之所有，施用詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行為非單純民事糾紛而該當於詐術行為之實行，可分下述二類：(一)、「締約詐欺」，即行為人於訂約之際，使用詐騙手段，讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在客觀上對價顯失均衡的契約。其行為方式均屬作為犯，而詐欺成立與否之判斷，著重於行為人於締約過程中，有無以顯不相當之低廉標的物騙取被害人支付極高之對價或誘騙被害人就根本不存在之標的物締結契約並給付價金；(二)、「履約詐欺」，又可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出於不法之意圖對被害人實行詐術，而於被害人向行為人請求給付時，行為人以較雙方約定價值為低之標的物混充給付（如以膺品、次級品代替真品、高級貨等），及所謂「不純正履約詐欺」即行為人於締約之初，自始即懷著將來無履約之惡意，僅打算收取被害人給付之價金或款項。其行為方式多屬不純正不作為犯，詐術行為之內容多屬告知義務之違反，故在詐欺成立

與否之判斷，偏重在由行為人取得財物後之作為，由反向判斷其取得財物之始是否即抱著將來不履約之故意（最高法院109年度台上字第5289號判決意旨參照）。

(2) 本案房地既已由碩晟公司出售予世一公司，被告於107年3月21日簽署協議書，承諾不再對本案房地主張任何權利在先，後續又以公證還款協議書之方式主張本案房地為其借款予碩晟公司之擔保，須碩晟公司還款始同意轉讓該房地予碩晟公司指定之人，顯見被告對碩晟公司就本案房地確得主張可否移轉所有權之權利。再者，被告於本院110年度易字第134號案件審理時證稱：當時碩晟公司將A7棟11樓賣給周文良我知情，當時我缺錢，他說他要賣，我說可以賣但是你錢要還給我，我願意退，我需要錢繳利息，碩晟要把錢還給我我才能退，我不清楚為什麼周文良的價金沒有進入信託專戶，我當時是說至少把裡面的300萬給我，我就退屋，我先讓周文良進，可是後來碩晟公司一毛錢都沒給我，我就沒有退屋等語（本院卷二第220-222頁）。依被告上開所述，其係因急需資金，故同意碩晟公司轉售本案房地予世一公司，且以碩晟公司須先償還部分款項為條件，可知碩晟公司欲出售本案房地予他人一事影響被告之權利甚大，衡情被告應在意本案房地之出售情形、買方之付款金額及進度等節以求回收資金。然被告於偵查中供稱：000年0月00日下午約2、3時許，是李太行找我去的，我不知道去要做什麼，我以為只是去喝茶聊天，是李太行開車載我到世一公司的地址，有關簽約房屋價錢，都是他們事先談好的，我沒有介入價錢的談判，現場也沒有人在講價錢的事，買賣契約是李太行提供的，公司大小章都是蓋上的，我忘記價格是先填，或是當場填，我現場沒有看到買賣價金如何給付，只知道買賣雙方各開仲介費的支票，忘記開的金額及幾張票，好像交給林猷強，因為不關我的事，我不知道世一公司是否已支付該屋之全部價款，107年3月21日的協議書是因為世一公司知道該屋

01 的權利是我的，當天約上午11點多，李太行與曾世村、周
02 文良在羅斯福路3段陳永星民間公證處，當天我打電話到
03 碩晟公司給李太行，公司的人說李太行在上開公證處，我
04 打電話給李太行確認後，我怕影響我的權利，主動過去，
05 去到那裡後，他們談完事情後，曾世村拿打好的協議書要
06 我簽，我認為只要賣屋還我錢就好，所以才簽等語（交查
07 卷第95-97頁）。則被告前開供稱本案房地簽約時其雖在
08 場，然對於買賣價金、付款方式及是否付款等節均不知
09 情，甚至是到場才知道要簽約等情，與其於另案陳稱急需
10 資金之情狀不符。被告固又稱因擔心影響其權利，故主動
11 前往與李太行、曾世村等人見面，並同意在上開107年3月
12 21日協議書上簽名，然該協議書之內容僅概略載有被告允
13 諾所有實際享有之權利全部移轉予曾世村等內容，未見被
14 告有何保障其債權之主張，是依被告自述對於本案房地買
15 賣情形不甚留意，及於本案簽約日或書立107年3月21日協
16 議書時均未見其主張債權所表現出之消極態度，與其所述
17 欠缺資金、本案房地買賣價金須先返還其始同意出售，唯
18 恐影響其權利之積極態度實不相稱。準此，被告所言及所
19 為均自相歧異，實有可疑，且其供述核與周文良、林猷
20 強、駱韻茹證述不符，難以採信，益徵被告知悉若曾世
21 村、周文良得知本案房地信託承購戶權利已歸屬他人，即
22 可能無意購買，被告意在使碩晟公司盡速取得現金，為求
23 順利出售本案房地，於簽約過程中，刻意誤導告訴人及除
24 李太行外之在場證人其為建設公司董事身分且有權決定出
25 售本案房地，隱瞞本案房地之實際信託權利情形，於取得
26 曾世村及周文良之信任後，使世一公司簽約後並匯款鉅額
27 購屋款項予碩晟公司，至於本案房地之後是否得以如期過
28 戶，則非被告所問，是依前開說明，被告於締約之始是否
29 確能如期履約，即非無疑。

- 30 4、從而，自被告本案簽約時及簽約後之行為觀之，足認被告
31 明知其係本案房地之信託承購戶，與李太行約定有附買回

01 契約，其仍隱瞞其為信託承購戶之事實，佯稱為碩晟公司
02 董事，代表碩晟公司與世一公司議定本案房地之買賣價
03 金、付款等細節及簽約，致曾世村及周文良均陷於錯誤，
04 誤認世一公司是直接向建蓋海吉市大樓之建設公司，以優
05 惠現金價購買前未經他人承購之第一手房屋，且可以如期
06 交屋，因而匯款買賣價金之9成至碩晟公司銀行帳戶等情
07 明確，被告主觀上確有意圖為自己及碩晟公司不法所有之
08 詐欺犯意，客觀上有行使詐術之詐欺犯行甚明。

09 (三) 被告及辯護人之辯解均不可採，說明如下：

10 1、被告及辯護人辯稱：周文良拿到被告的名片與買屋沒有關
11 係等語（本院卷一第295-296頁）。查周文良與被告見面
12 時，係經由地主林猷強介紹，被告遞交其為碩晟公司董事
13 之名片予周文良，並自稱有權代表碩晟公司，於簽約日
14 時，被告亦再次以碩晟公司董事身分在現場主導議價及簽
15 約，曾世村及周文良因此主觀上認知世一公司是直接和海
16 吉市大樓之地主及建商談房屋買賣等情，此經周文良、林
17 猷強、駱韻茹證述如前。顯然被告自稱海吉市大樓建設公
18 司董事之身分，係影響曾世村及周文良是否可以信任被
19 告，進而商談房屋買賣之重要因素。

20 2、被告及辯護人又辯稱：周文良於簽約時，有攜同代書駱韻
21 茹到場，駱韻茹具有土地移轉登記專業，既受周文良所託
22 陪同簽約，衡情會先調閱土地、建物謄本，駱韻茹由土
23 地、建物之信託、設定抵押情形，豈會不知本案房地土地
24 信託予板信銀行、建物信託予臺億建經公司及其上土建融
25 抵押之情形，周文良係在駱韻茹陪同下，與碩晟公司簽
26 約，簽約前即已知碩晟公司財務狀況，亦知悉土地信託、
27 抵押設定之情形等語（本院卷一第260-261頁）。然查，
28 駱韻茹於本案簽約前，不知買賣契約標的為何，亦未事先
29 受周文良之託調閱本案房地之土地及建物登記謄本，此有
30 周文良、駱韻茹證述綦詳。又檢察官函詢自106年9月1日
31 起至107年3月31日止本案房地臨櫃申請登記謄本之歷史紀

錄資料，基隆市地政事務所於110年11月19日函覆略以：基隆市○○區○○路00號A7棟11樓於本所無登記資料，以類似門牌查詢皆無歷史紀錄等內容（偵續卷第43頁）；另基隆市○○區○○段○○○○地號及同區協和段第205地號土地（即本案房地坐落土地）部分，歷次申請土地登記謄本之時間，在本案簽約日前，只有板信銀行人員於106年9月6日之申請紀錄，其他申請紀錄均是在本案簽約日後之106年10月以後（偵續卷第45-56頁）。可見周文良、駱韻茹證述簽約前未查閱過本案房地之登記謄本等資料為真，被告及辯護人辯稱駱韻茹簽約前已調閱過土地及建物登記謄本，曾世村及周文良已知本案房地之產權狀況等語，俱屬臆測之詞而不值採信。

- 3、被告及辯護人再辯稱：板信銀行嗣後要求碩晟公司一次清償建築融資貸款，碩晟公司無法償還，板信銀行拒絕過戶，此情非締約當時碩晟公司及被告所能預料，被告在與告訴人簽約時沒有詐欺告訴人的意思等語（本院卷一第297-298頁）。查被告於104年間陸續借款予碩晟公司共約1億6,371萬元，此經被告於另案警詢時供述在卷（本院卷二第418-419頁），並有被告與遠銀資產管理股份有限公司簽立之債權讓與契約書（偵卷第343-347頁）存卷可參。而後因碩晟公司發生財務狀況，被告為確保其債權，又因被告在銀行業人脈廣闊，李太行遂印製被告頭銜為碩晟公司董事字樣之名片供被告使用，以便被告與銀行洽談碩晟公司融資貸款事宜，碩晟公司於104年11月經被告介紹後由板信銀行同意承辦海吉市大樓之建築融資貸款，嗣因前開貸款契約之連帶保證人利嘉公司、漢暘公司陸續發生支票無法兌現情形，板信銀行遂於105年12月30日凍撥融資等情，此經被告於偵查中及本院準備程序時供述（交查卷第93頁，本院卷一第68頁）及李太行於另案準備程序時陳述明確（本院卷二第53頁）。被告自104年起即出借鉅額款項予碩晟公司，在外又以董事身分替碩晟公司尋求

銀行融資，更知板信銀行凍撥融資之原因，可知在本案與世一公司簽約前，被告對於碩晟公司及海吉市大樓之財務狀況知之甚明，其知悉碩晟公司發生財務狀況，被告非無可能為確保債權而為碩晟公司籌措現金之動機，自始即以取得金錢為目的，於本案房地簽約時，隱瞞房地交易重要訊息，使曾世村及周文良均陷於錯誤而由世一公司迅速給付現金予碩晟公司，業經本院認定如前。則被告一開始即存有詐欺之主觀犯意，而不問是否有如期履約之能力，自不能事後以無法預料板信銀行會拒絕過戶等語自圓其說。

- 4、證人李太行於本院審理時雖證稱：在與周文良、曾世村談的過程中，都是我在決定整個買賣價格，106年9月20日前就有談價錢，談定了才會去簽約，在前一天我有跟周文良講，要不要辦信託，周文良說大家那麼熟了，不需要進信託，就直接可以辦過戶，簽約前有跟世一公司的人說本案房地在臺億建經公司和板信銀行有信託，不記得有沒有跟世一公司提到侯州燕與本案房地產權有關係，但我有跟侯州燕說這間有人要買，她同意，所以我帶她一起出來，碩晟公司實際負責人是我，所有決策都是我在做決定，我不懂林猷強為什麼說侯州燕是碩晟的董事長，大概是因為很多事情侯州燕在談得時候比較強勢，我從106年開始就一直跟臺億建經公司和板信銀行談過戶，板信銀行當時沒有講為何不能過戶，就一直拖時間，一直到107年4、5月的時候，分行謝經理就說你還是找個2億3,000多萬把板信銀行的錢還掉比較好，所以是板信後來要求我們要全部清償貸款才願意過戶，我們有對板信說我們找到資金要還他，當時對板信銀行不信任，因為在找資金的過程，常常我們找到的資金，去問板信銀行的時候，板信銀行都是負面的答覆，一直排掉我們找的金主等語（本院卷一第212-225頁）。然李太行為碩晟公司實際負責人，亦知悉被告為本案房地之信託承購戶及碩晟公司之債權人，且於案發時與被告一同以建商身分簽定本案房地買賣契約，與被告利益

一致，非無迴護之動機，其陳述之可信性自低於周文良、林猷強、駱韻茹之證述。又李太行前開證稱有告知周文良本案房地是信託於臺億建經公司及板信銀行，卻對於是否有告知周文良被告係本案房地之信託承購戶一事答以「不記得」，顯然避重就輕，證詞自難期為真實。另李太行於偵查中陳稱：A7棟11樓是侯州燕借款給碩晟公司後，公司提供該屋為侯州燕借款之保障，碩晟公司有與侯州燕簽預售屋買賣合約書，但因為該屋已賣給世一公司，錢入帳後，有經侯州燕同意由碩晟公司作工程款之支付，而碩晟公司積欠侯州燕之債務由我們再與侯州燕洽談解決等語（交查卷第81頁），核與被告於本院審理時供稱：我不知道為什麼碩晟公司賣了本案房地後沒有把錢給我，我不知道周文良匯款1,329萬元到碩晟公司帳戶後錢到哪裡去了，我沒有同意碩晟公司將周文良所匯款項用在其他用途等語（本院卷一第293-294頁）相左，可證李太行及被告所述均有脫免自身責任及互相袒護之嫌，顯無足採。

（四）綜上所述，本案事證明確，被告所辯係屬臨訟卸責之詞，不足採信，其犯行洵堪認定，應予依法論科。

（五）至起訴書固載稱：被告明知碩晟公司資金周轉情形，及碩晟公司財務是否健全而有履約能力等對不動產買賣消費者而言係屬決定締約影響甚鉅之交易重要事項，於交易時應負有告知義務，竟隱瞞碩晟公司財務狀況，為本案詐欺取財犯行等語，公訴檢察官因而聲請傳喚證人即時任板信銀行信託部科長粘水溪，欲釐清碩晟公司之財務狀況（本院卷一第103頁），然本院認碩晟公司之財務狀況，與被告是否有以碩晟公司董事身分，佯稱其有權代表碩晟公司與世一公司簽定本案房地買賣契約，且隱瞞其為本案房地信託承購戶，使曾世村及周文良誤信所購買者係直接向建商購買、未經他人承購之房地，因而付款，被告構成詐欺取財罪之事實無關，而無傳喚必要，附此敘明。

二、論罪科刑：

01 (一) 核被告所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。
02 (二) 被告與李太行間，有犯意聯絡及行為分擔，應論以共同正
03 犯。
04 (三) 爰以行為人之責任為基礎，審酌被告隱瞞本案房地之真實
05 權利情形等對購屋者決定是否購買房地之重要資訊，猶刻
06 意偽稱為該房地之建設公司董事身分，並議定及簽立買賣
07 契約，致曾世村及周文良誤認所購買者是直接向建設公司
08 以優惠價購得前未經他人承購之房地而能順利交屋，使世
09 一公司於短時間內給付逾千萬之大額購屋款項予碩晟公
10 司，卻始終無法辦理本案房地之所有權移轉登記予世一公
11 司，更使代表世一公司出面購屋而受騙之周文良陷於巨大
12 身心壓力，此經周文良於另案審理時陳述在卷（本院卷二
13 第267頁），被告卻一味卸責，所為要非可取。考量本案
14 受害金額、被告否認犯行之犯後態度、犯罪動機、目的、
15 手段、未賠償告訴人所受損害、素行（見臺灣高等法院被
16 告前案紀錄表），暨其於審理時自述碩士畢業、現無業之
17 生活狀況（本院卷一第295頁）等一切情狀，量處如主文
18 所示之刑。

19 三、至本案房地買賣價金，除已給付林猷強、王建進之仲介費共
20 52萬元外，其餘價金1,329萬元已匯入碩晟公司銀行帳戶
21 內，並為碩晟公司及李太行使用，此為李太行於偵查中所是
22 認（偵卷第263頁），並有李太行提出之資金進出明細在卷
23 可佐（交查卷第203頁），卷內亦無證據顯示被告有取得前
24 開款項或其他不法利得，爰不宣告沒收，附此敘明。

25 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

26 本案經檢察官劉星汝提起公訴，檢察官高永棟到庭執行職務。

27 中 華 民 國 113 年 4 月 29 日

28 刑事第三庭 審判長法官 吳佳齡

29 法官 周霽蘭

30 法官 顏偲凡

31 以上正本證明與原本無異。

01 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，並應
02 敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
03 內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿
04 逕送上級法院」。

05 中 華 民 國 113 年 4 月 29 日
06 書記官 李紫君

07 【附錄本案論罪科刑法條】：

08 中華民國刑法第339條

09 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
10 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
11 金。

12 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

13 前二項之未遂犯罰之。