

臺灣高雄地方法院刑事判決

113年度易字第6號

公 訴 人 臺灣高雄地方檢察署檢察官
被 告 劉芝羚

選任辯護人 張宗琦律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第19484號），本院判決如下：

主 文

劉芝羚犯詐欺取財未遂罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

事 實

一、劉芝羚係鴻麗正禾不動產仲介股份有限公司（下稱鴻麗公司）房屋仲介人員，毛慶耀、毛慶璋、林麗玉、毛彥達、毛志維、鐘春蓮等6人原為坐落高雄市○○區○○○段0○○地號土地（下稱系爭土地）之共有人，毛慶耀等6人前於民國10年12月31日與鴻麗公司簽立土地一般委託銷售契約書，委託銷售系爭土地，約定銷售價格為新臺幣（下同）3億4,632萬2,000元，即每坪57萬元，仲介服務報酬為成交價格1%，委託期間自111年1月1日起至111年3月31日止。詎劉芝羚為賺取仲介費，明知永信建設開發股份有限公司（下稱永信公司）購買系爭土地之前提係連同鄰近土地之平均單坪價格不得高於60萬元，並無副總要求紅包之事，竟於111年2月22日某時，在毛慶耀位於高雄市○○區○○路00號住處，向毛慶耀、毛慶璋佯稱某建設公司副總要求300萬元紅包，作為遊說該公司董事以每坪至少57萬元之價格購買系爭土地，致毛慶耀、毛慶璋陷於錯誤，當場簽署同意書予劉芝羚，同意系爭土地若買價達57萬元，則地主須另外支付中人費300萬元之條件。嗣於111年2月24日，由毛慶耀、毛慶璋代表與永信

01 公司簽約，永信公司同意以每坪57萬元，總價共3億4,632萬
02 2,000元購買系爭土地，劉芝羚即將先前約定支付之300萬
03 元，直接與服務費一併計算，即服務費由原先346萬3,320元
04 提高至646萬元，並要求毛慶耀、毛慶璋簽署服務費確認
05 單，然毛慶耀之女毛玖琪為免劉芝羚嗣後又持上開同意書請
06 款，當場要求劉芝羚返還上開同意書，劉芝羚不得已，將上
07 開同意書撕毀後交付毛玖琪，嗣經毛慶耀等人探詢永信公
08 司，始悉受騙，因而拒絕支付646萬元服務費予鴻麗公司。

09 二、案經毛慶耀、毛慶璋、林麗玉、毛彥達、毛志維、鐘春蓮訴
10 由高雄市政府警察局前鎮分局報告臺灣高雄地方檢察署檢察
11 官偵查起訴。

12 理 由

13 一、證據能力部分：

14 被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159 條
15 之1至之4之規定，然經當事人於審判程序同意作為證據，法
16 院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為適當者，
17 亦得為證據。刑事訴訟法第159 條之5 第1 項定有明文。本
18 案其餘所引用之被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，
19 業經本院審理時予以提示並告以要旨，且各經檢察官、被告
20 劉芝羚及辯護人表示意見，當事人已知上述證據乃屬傳聞證
21 據，且明示同意作為本案之證據使用（見本院卷第102
22 頁），復本院審酌上開證據作成時之情況，並無違法取證或
23 其他瑕疵，認為以之作為證據為適當，而具有證據能力。

24 二、訊據被告固坦承有於上揭時、地，仲介告訴人等6人出售系
25 爭土地等事實，惟矢口否認有何詐欺取財之犯行，辯稱：系
26 爭土地買賣需中人協助始能成交，該筆費用係支付中人費
27 用，被告並未向告訴人毛慶耀稱係建設公司副總之紅包云
28 云，辯護人為其辯稱：系爭土地主要係由被告與告訴人毛慶
29 耀洽談，其餘告訴人均係自告訴人毛慶耀處得知訊息，難期
30 不以告訴人毛慶耀之意見為首，被告從未提過副總、股東等
31 人，更未提及額外收取紅包之事，同意書上亦係記載中人、

01 中人費，是本件若非告訴人毛慶耀因重聽而誤會、誤解土地
02 仲介實務而張冠李戴，並轉述、影響其餘告訴人，則係告訴
03 人等6人杜撰用以使被告擔負刑責，並免除自己須給付服務
04 報酬之義務，又系爭土地買賣本存在張金財、林宇哲提供中
05 人服務，被告並未虛構人物，自無詐欺故意及犯行存在，況
06 且事後被告及鴻麗公司店長尚有至告訴人毛慶耀家中表明若
07 認每坪57萬元價格過低，可協助向永信公司協調，在不給付
08 違約金之前提下解除契約，自無庸給付中人費，然告訴人等
09 6人實則對成交結果甚為滿意，自不願解除契約，更可證明
10 被告並無詐欺犯行等語。經查：

11 (一)被告係鴻麗公司房屋仲介人員，告訴人等6人原為系爭土地
12 之共有人，告訴人等6人前於110年12月31日與鴻麗公司簽立
13 土地一般委託銷售契約書，委託銷售系爭土地，約定銷售價
14 格為3億4,632萬2,000元，即每坪57萬元，仲介服務報酬為
15 成交價格1%，委託期間自111年1月1日起至111年3月31日
16 止。被告於111年2月22日某時，在告訴人毛慶耀位於高雄市
17 ○○區○○路00號住處，向告訴人毛慶耀、毛慶璋稱需支付
18 300萬元，告訴人毛慶耀、毛慶璋當場簽署同意書予被告，
19 同意系爭土地若買價達57萬元，則地主須另外支付中人費30
20 0萬元之條件。嗣於111年2月24日，由告訴人毛慶耀、毛慶
21 璋代表與永信公司簽約，永信公司同意以每坪57萬元，總價
22 共3億4,632萬2,000元購買系爭土地，被告即將先前約定支
23 付之300萬元，直接與服務費一併計算，即服務費由原先346
24 萬3,320元提高至646萬元，並要求告訴人毛慶耀、毛慶璋簽
25 署服務費確認單，然告訴人毛慶耀之女毛玫琪為免被告嗣後
26 又持上開同意書請款，當場要求被告返還上開同意書，被告
27 將上開同意書撕毀後交付毛玫琪，嗣告訴人毛慶耀等人拒絕
28 支付646萬元服務費予鴻麗公司，且並無副總要求紅包之事
29 等情，為被告坦承在案(見他卷第80頁、審易卷第75頁)，復
30 有證人毛慶耀、毛慶璋、鍾春蓮、毛玫琪於偵查及本院審理
31 時之證述附卷可佐(見他卷第104-106頁；本院卷第103-12

01 4、196-229頁)，並有土地一般委託銷售契約書、同意書、
02 土地買賣契約書、錄音對話譯文、服務費確認單、永信公司
03 112年1月9日、112年4月24日函文、鴻麗公司系爭土地出售
04 資訊表格、本院113年7月5日勘驗筆錄、LINE對話截圖等在
05 卷可稽(見他卷第29-63、89-91、97、133-135、155-159、1
06 93、207-209頁；審易卷第101-103頁；本院卷第196-198、2
07 31頁)，此部分事實堪以認定。

08 (二)被告雖否認有詐欺取財犯行，並為前揭辯稱，茲分述如下：

09 1.參以證人毛慶耀於本院審理時證稱：被告在22號中午來找
10 我，跟我說建設公司的副總兼股東把價錢談到一坪56萬元，
11 我當時說不要，我要跟弟弟商量，當天晚上6點多被告又說
12 建設公司副總說可以在明天開會時討論用一坪57萬元跟我
13 買，但要跟我拿1%的紅包加回扣，不然他不要跟我買，要去
14 買另一塊土地，我才會把1%即346萬元的紅包加回扣殺價到3
15 00萬元，而同意書上56萬元劃掉改成57萬元，1%改成300萬
16 元，都是被告當天晚上改的，改好之後我才簽了這張300萬
17 元的同意書給被告，後來在當天晚上10點多我有傳LINE給被
18 告，跟被告說這張同意書沒有壓日期，因為被告說建設公司
19 明天要開會，我給被告2天時間，若無結果，同意書就要拿
20 回來還我，被告也有同意，在24號的時候，被告就打電話跟
21 我說建設公司的副總兼股東同意跟我買，後來被告把300萬
22 元加到仲介服務費中，被告有將同意書撕毀，事後才發現根
23 本沒有被告說的副總兼股東這個人等語(見本院卷第105、10
24 8、113頁)；證人毛慶璋於本院審理時證稱：系爭土地買賣
25 事宜主要是我大哥毛慶耀和被告洽談，後來被告打電話跟毛
26 慶耀說要簽合約，毛慶耀才找我在場，2月22日晚上被告過
27 來說建設公司副總提議要開會用一坪57萬元買土地，但要拿
28 1%的紅包，後來毛慶耀把1%殺價到300萬元，被告有拿同意
29 書給我簽名等語(見本院卷第116-119頁)；證人鍾春蓮於偵
30 查及本院審理時均證稱：當天被告來過2次，第1次被告說公
31 司副總透過公司開會將收購價提高，但要付1%紅包，毛慶耀

01 當時未同意，第2次被告就說已將單價提高到57萬元，建設
02 公司要開會討論，建議用57萬元跟我們買，但要付1%紅包，
03 不付紅包的話，建設公司就要去買別處土地等語(見他卷第1
04 05頁、本院卷第201、197頁)，就被告有向告訴人毛慶耀、
05 毛慶璋表示建設公司副總要求300萬元紅包乙事，證人毛慶
06 耀、毛慶璋、鍾春蓮證述一致，且具體明確，應可採信。又
07 由被告之LINE對話截圖可見，被告稱「毛大哥，買方以同意
08 買我們這塊地，約今天晚上8:00在本公司簽約，但有但書1.
09 約進來簽約前中人要看到回扣金的同意書，才簽57萬，若沒
10 有同意書，他們只同意簽55萬…」等語(見本院卷第231
11 頁)，其中雖有提及「中人」，然亦有提及「回扣金」等用
12 語，倘如被告所述，因系爭土地買賣透過中人從中協調始能
13 成立，被告自始至終均係對告訴人毛慶耀、毛慶璋稱300萬
14 元係支付中人之費用，則既中人之存在無可或缺，且中人類
15 似於居間之角色，亦非買方內部人員，被告為何使用「回扣
16 金」之用語，而非一般常見之仲介費、介紹費等用語？實與
17 社會一般通念不符，實則此部分被告所稱「回扣金」反而與
18 證人毛慶耀、毛慶璋、鍾春蓮上開證述被告係稱建設公司副
19 總要拿紅包才要在公司會議上提議購買系爭土地等情節更為
20 相符，益徵證人毛慶耀、毛慶璋、鍾春蓮證述被告有向告訴
21 人毛慶耀、毛慶璋表示建設公司副總要求300萬元紅包等
22 語，應非虛言。

23 2.再者，證人毛玟琪於偵查及本院審理時均證稱：我父親毛慶
24 耀有跟我說關於建設公司副總要拿300萬元紅包的事，後來
25 在跟永信建設公司簽約當天，被告在他們公司先讓我們簽服
26 務費確認單，上面金額記載為646萬元，但他沒有說要把給
27 建設公司副總的300萬元加到服務費裡面，我就問被告，毛
28 慶耀是否有簽要給副總紅包的同意書、如果事後副總拿同意
29 書跟我們要錢怎麼辦，被告說同意書在他那邊，我就說既然
30 已經把要給副總的300萬元加到服務費裡面，應該把同意書
31 還給我們，被告才拿出同意書，當我們的面將同意書撕掉等

01 語(見他卷第106頁、本院卷第208-209頁)，對照告訴人毛慶
02 耀、毛慶璋、毛玫琪與被告於111年2月24日之錄音譯文，與
03 證人毛玫琪證述可以勾稽，且由該錄音譯文可見毛玫琪確有
04 與被告提及「我爸不是有跟你們簽另外給股東300的那個單
05 子」、「給股東300萬的那張就可以直接還我們了吧」等
06 語，而被告均未對此予以反駁或否認，亦未針對毛玫琪提及
07 「股東」之用語釐清為「中人」或其他用語，反而接續毛玫
08 琪之話語與之對話等情(見他卷第59-63頁)，顯見被告明知
09 毛玫琪所述之事為何，益徵被告先前與告訴人毛慶耀、毛慶
10 璋洽談系爭土地買賣事宜時，確係使用「副總、股東」等用
11 語，被告與辯護人徒以係毛玫琪單方面使用「股東」之用
12 語，被告自始均未提及「副總、股東」等語，辯稱被告從未
13 告知告訴人300萬元係給「副總、股東」，實屬卸責之詞。

14 3.至被告以同意書上係記載「中人」、「中人費」，而辯稱其
15 自始至終均係向告訴人毛慶耀、毛慶璋表示300萬元係給付
16 予中人之費用，並未提及「副總、股東」云云，然被告既係
17 以建設公司副總要求收受紅包為其說詞，且「回扣金」本即
18 非以正當手段取得之款項，理當不會堂而皇之書寫於契約之
19 上，而「中人」二字依其字面上意思僅得知係居於買賣雙方
20 中間之人，告訴人毛慶耀、毛慶璋既非不動產相關專業之
21 人，難認其等會就同意書上「中人」二字有所質疑，況被告
22 佯稱建設公司副總要求紅包部分已經本院認定如前，此部分
23 仍無礙於本院前開認定。

24 4.又證人林宇哲於本院審理時證稱：我只是告訴被告建商就是
25 要求三塊土地全部金額不能超過他們可以接受的單坪60萬元
26 價格，你如果做得出來就成交，如果做不出來我們就會放棄
27 等語(見本院卷第333-334頁)，被告亦稱永信公司中人表示
28 願以每坪均價59.5萬元購買三筆土地等語(見偵卷第21頁)，
29 與證人林宇哲上開證述可以勾稽，應可採信。是足認被告明
30 知永信公司購買系爭土地之前提係連同鄰近土地之平均單坪
31 價格不得高於60萬元，並無副總要求紅包之事，卻仍向告訴

01 人毛慶耀、毛慶璋佯稱建設公司副總要求紅包300萬元，自
02 屬施用詐術無訛，告訴人因此陷於錯誤同意支付300萬元，
03 因嗣後尚未支付300萬元而未達既遂。

04 (三)綜上所述，被告上開詐欺取財未遂犯行，堪予認定，自應依
05 法論罪科刑。

06 三、論罪科刑：

07 (一)被告所為，係犯刑法第339條第3項、第1項之詐欺取財未遂
08 罪。又被告著手於詐欺犯罪行為之實行而不遂，為未遂犯，
09 爰依刑法第25條第2項規定減輕其刑。

10 (二)爰審酌被告不思以正當途徑獲取財物，竟為賺取仲介費，便
11 以前述方式施用詐術，犯罪之動機、目的與手段俱非可取。
12 又被告犯後始終否認犯行，未見悔意，幸因告訴人未實際交
13 付財物而未遂。兼衡被告自陳之教育程度、家庭經濟及生活
14 狀況（見本院卷第352頁），及被告如臺灣高等法院被告前
15 案紀錄表所示之前科素行等一切情狀，量處如主文所示之
16 刑，並諭知如主文所示之易科罰金折算標準。

17 據上論斷，依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

18 本案經檢察官李賜隆提起公訴，檢察官朱婉綺到庭執行職務。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
20 (本件原定於113年10月31日宣判，惟該日因颱風停止上班，順延
21 於開始上班後首日宣判)

22 刑事第十庭 法 官 陳芷萱

23 以上正本證明與原本無異。

24 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
25 敘述具體理由；如未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
26 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
27 逕送上級法院」。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日
29 書記官 林怡秀

30 附錄本案論罪科刑法條：

01 刑法第339條

02 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
03 物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下
04 罰金。

05 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

06 前二項之未遂犯罰之。