

臺灣南投地方法院刑事判決

113年度易字第596號

公 訴 人 臺灣南投地方檢察署檢察官  
被 告 賴明穗

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（112年度偵續一字第3號），本院判決如下：

主 文

賴明穗共同犯詐欺得利罪，處有期徒刑柒月。  
未扣案之犯罪所得新臺幣拾參萬柒仟陸佰柒拾陸元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事實及理由

壹、犯罪事實

賴明穗原居住在其親戚之南投縣魚池鄉境內房屋，於民國109年年初，見南投縣○○鄉○○段000○○00地號土地及其地上建物（為蘇煒量、蘇恆毅、蘇榕所有且委託其等父親蘇恩代為處理銷售事宜，下稱本案房地）有張貼出售廣告，明知其與真實年籍資料不詳、自稱「吳宗哲」之成年人皆無買受本案房地之真意及資力，卻自109年3月某日起，推由賴明穗出面與蘇恩接洽購買本案房地事宜，並於109年6月18日，向蘇恩表達願以新臺幣（下同）4,800萬元購買本案房地之初步意向，蘇恩亦有所應允，惟雙方遲未正式簽立書面買賣契約。後賴明穗於110年3月23日前不久之某日，因親戚不願讓其續住原居地，始決意與「吳宗哲」入住本案房地，卻無意支付因入住而得以使用收益本案房地之對價，竟共同意圖為渠等不法之所有，基於詐欺得利之犯意聯絡，推由賴明穗向蘇恩誑稱：希望能先試住本案房地，再決定是否購買云云，利用先前與蘇恩所形成本案房地交易之初步一致意向，誘使蘇恩誤信賴明穗、「吳宗哲」有意推動締約進展，遂允諾賴

01 明穗、「吳宗哲」自110年3月23日（起訴書誤載為25日）起  
02 試住本案房地。然賴明穗、「吳宗哲」以試住為由遷入本案  
03 房地後，為免渠等無買受本案房地之真意及資力一情曝光而  
04 能免費續住本案房地，每逢蘇恩屢次為正式締結書面買賣契  
05 約一事督促，即推由賴明穗於附表編號1至16所示傳訊時  
06 間，以通訊軟體LINE傳送附表編號1至16所示訊息內容，藉  
07 此塘塞蘇恩並拖遲書面買賣契約之簽立，同時避免支付於11  
08 0年12月間對蘇恩所允諾之本案房地買賣訂金100萬元。蘇恩  
09 見本案房地買賣之書面契約締結事宜始終未有進展，頗感不  
10 耐，於111年4月24日與賴明穗、「吳宗哲」會面，賴明穗、  
11 「吳宗哲」為取信蘇恩，又以賴明穗名義與蘇恩簽立內容略  
12 為：「買賣標的為本案房地。買賣價金5,000萬元。賴明穗  
13 應於111年4月25日開立銀行支票付款。如賴明穗無法如期交  
14 付支票以付款，則終止買賣協議。賴明穗且承諾於111年4月  
15 30日前搬離本案房地，及支付自110年3月25日至111年4月25  
16 日借住期間之水、電費、居住場所費用共計20萬元」等旨之  
17 「土地買賣協議書」（下稱本案契約書）後，復推由賴明穗  
18 於附表編號17至21所示傳訊時間，以LINE傳送附表編號17至  
19 21所示訊息內容予蘇恩，假意履行本案契約書以藉此拖延遷  
20 離本案房地之時間。最終因蘇焯量接手處理並報警後，賴明  
21 穗、「吳宗哲」才於111年9月20日搬離本案房地，以此方式  
22 共同詐得自110年3月23日起至111年9月20日止，入住並使用  
23 收益本案房地而未支付對價之不法利得共計275,352元。

## 24 貳、程序部分

25 本案所引用具傳聞性質之各項供述證據，被告賴明穗於本院  
26 審理時，均同意有證據能力，本院審酌前開證據皆依法踐行  
27 調查證據程序，又製作當時之過程、內容及功能，尚無違法  
28 不當、顯不可信與不得作為證據等情，復均與本案具關連  
29 性，認以之作為證據應屬適當，依刑事訴訟法第159條之5規  
30 定，俱有證據能力。

## 31 參、認定犯罪事實所憑之證據及理由

01 一、訊據被告坦承因見本案房地張貼出售廣告，故與「吳宗哲」  
02 向蘇恩接洽購買事宜，復自110年3月23日起至111年9月20日  
03 止，與「吳宗哲」一同入住本案房地，入住過程中並以自己  
04 名義與蘇恩簽立本案契約書，及以LINE傳送如附表所示之訊  
05 息予蘇恩，末因蘇煒量報警處理，其與「吳宗哲」始搬離本  
06 案房地等情，惟矢口否認有何詐欺得利犯行，辯稱：我一直  
07 都有向蘇恩購買本案房地的真意，也有資金來源，只是接洽  
08 過程中，我被姑媽趕出來，所以問蘇恩可否借住在本案房  
09 地，蘇恩也同意，並希望我代為管理本案房地、整理樹木花  
10 草等，我跟「吳宗哲」才住進去，還幫蘇恩整理、維護、修  
11 繕本案房地，這跟我住在那邊是有對價關係的，之後我有同  
12 意給蘇恩本案房地的買賣訂金100萬元，讓我住在那邊，其  
13 餘款項用信託履約保證方式支付，但蘇恩不同意，要我搬  
14 走，我就表示既然要我搬走，那我就不能購買，也沒有給  
15 他這100萬元。後來我想跟蘇恩簽約，希望他可以先提出本  
16 案房地的相關地政謄本資料，這是不動產交易的正常流程，  
17 蘇恩卻不給我，我才傳附表所示的訊息給蘇恩，這些訊息的  
18 內容的確是我編的，但目的是要拖延簽約時間，是為了保護  
19 我自己，這是善意的拖延，我跟「吳宗哲」沒有假借要購買  
20 本案房地的不實理由而詐取無償使用本案房地之利益，請判  
21 我無罪云云。

22 二、不爭執事實及可先行認定之基礎事實

23 (一)、被告對下列**①**至**③**所示之客觀情節均不爭執（警卷頁5-7、  
24 偵卷頁18反面、偵續卷頁85、552、偵續一卷頁62、院卷頁6  
25 1-63、311、312），且有如附件所示之證據存卷為憑，均可  
26 信為真實：**①**被告於109年年初，見蘇恆毅、蘇榕及告訴人  
27 蘇煒量所有之本案房地有張貼出售廣告，故於109年3月某日  
28 起，聯同「吳宗哲」並由其負責出面與受託處理本案房地買  
29 賣事宜之蘇恩接洽，惟遲未正式簽立書面買賣契約；**②**被  
30 告、「吳宗哲」自110年3月23日起至111年9月20日止，一同  
31 入住本案房地，入住過程中，被告除陸續以LINE傳送如附表

01 所示之自行編造、並非事實，用意在於拖延本案房地買賣契  
02 約締結之訊息予蘇恩外，並夥同「吳宗哲」於111年4月24日  
03 與蘇恩會面，而以自己名義與蘇恩簽立內容如犯罪事實欄所  
04 載之本案契約書，但實際上均未照本案契約書內容支付本案  
05 房地之買賣價金，或配合搬離本案房地；**③**後因告訴人接手  
06 處理並報警，被告始於111年9月20日遷出本案房地。

07 (二)、另**④**被告與蘇恩接洽本案房地之買賣事宜後，直至110年3月  
08 23日入住本案房地前，雖遲未與蘇恩正式簽立書面買賣契  
09 約，然觀其等LINE對話紀錄所載，蘇恩於109年6月18日，傳  
10 送旨意略為：「雙方6月22日簽約；總價款4800萬元；分4  
11 次付款，分別於簽約時付15%720萬元、於用印時付50%240  
12 0萬元、稅款繳交完成時付25%1200萬元、點交土地時付1  
13 0%480萬元」之訊息予被告，被告則於翌(19)日回傳：

14 「了解，我知會女兒，謝謝您！」之訊息(偵續卷頁141  
15 )，顯見雙方至遲於109年6月18日，就本案房地交易一事必  
16 有所磋商並達成初步一致意向，蘇恩方得於該日向被告提出  
17 具體之履約內容及付款期程，是被告於109年6月18日，向蘇  
18 恩表達願以4,800萬元購買本案房地之意向，並獲蘇恩應允  
19 一節，要屬明確。再**⑤**參被告供稱：我本來住在姑媽的魚池  
20 房子內，她說她不喜歡養貓，我才跟蘇恩表示要買本案房地  
21 (偵續一卷頁62)、我因為養一堆流浪貓狗，我的親戚不願  
22 意我在那邊照管房子，所以去找蘇恩商量(院卷頁62)等情  
23 詞，足徵被告本係居住在其親戚之南投縣魚池鄉境內房屋，  
24 後因親戚不願讓其續住，始萌生與「吳宗哲」一同遷入本案  
25 房地居住之動機，且自被告有滿足自己居住及安置相當數量  
26 流浪貓狗之急迫需求一情以觀，亦可推論其係於110年3月23  
27 日前不久之某日，無法續住親戚居處並向蘇恩提出遷入本案  
28 房地之要求。

29 三、買受人能否支付交易對價，向來均非純僅取決於本身個人資  
30 力，特別於商業經濟發達之現代社會，如能以資金融通方式  
31 取得其他資金來源以為支應，固無不可。然衡前開二、**②**及

01 ④所述，被告先於109年6月18日，向蘇恩表達願以4,800萬  
02 元購買本案房地之意向，嗣又於111年4月24日與蘇恩簽立以  
03 本案房地為買賣標的、買賣價金5,000萬之本案契約書，如  
04 此鉅額之買賣價金，被告本身並無資力支付，此觀被告之稅  
05 務電子閘門財產所得調件明細表（偵續卷頁539-544）所  
06 載，於109年至111年間，其名下財產僅有1部汽車，別無其  
07 他所得收入，被告亦坦承本身並無資力等語（偵續一卷頁6  
08 2）自明。再被告雖抗辯有其他資金來源足敷本案房地之買  
09 賣價金，然勾稽其歷來所述：我有一個乾女兒暱稱「大批」  
10 （臺語），我不知道她的真實姓名，她說要贊助我，而且要  
11 贊助我的不只「大批」，還有跟我一起修行的師兄「王宏  
12 民」及師姐（偵續卷頁85）、師兄師姐們會贊助，我們建  
13 一座廟，雖然我沒有跟師兄師姐講，但我用我的人格就可以  
14 拿到贊助（偵續一卷頁62）、我預期的資金來源是廟這邊的  
15 師兄姐，再來看有無因緣的話，看企業界有無人願意支持，  
16 我也曾跟「吳宗哲」提過，因為當時我有認「吳宗哲」的女  
17 兒當乾女兒，但她女兒往生之後，資金鏈就斷掉了，基本上  
18 應該是沒有其他資金來源，我也無法提供「吳宗哲」的年籍  
19 資料（院卷頁78、312）等情詞，再佐以證人蘇恩證稱：被  
20 告資金來源，就我接觸過程是來自「吳宗哲」，被告說「吳  
21 宗哲」投資的藥廠很賺錢等語（院卷頁75），可見被告所謂  
22 籌措資金對象，為人別不詳、無從查證之「師兄師姐」、  
23 「大批」、「王宏民」、「吳宗哲」，且相關籌資計畫或實  
24 際籌資動作等亦均付之闕如，完全僅存乎於其一己內心之抽  
25 象空想，於偵查中所表示將於1個月內陳報之資金證明（偵  
26 續一卷頁62），迨至本院審理終結時也未見其提出，足證被  
27 告確無任何外在資金來源可供其購買本案房地甚明。準此，  
28 被告自始（109年年初見本案房地之出售廣告）至終（111年  
29 9月20日遷出本案房地）就買受本案房地一事，除自身資力  
30 欠缺外，亦無外在資金來源，不可能支付購買本案房地之價  
31 金，且主觀上亦明確認知此情，要無疑義。

01 四、被告雖始終無支付購買本案房地價金之資力，但於109年年  
02 初見聞本案房地出售廣告，至110年3月23日前不久之某日為  
03 入住本案房地而與蘇恩商量前之此一階段，被告仍有親戚之  
04 魚池房屋供其居住（詳二、**5**所論），欠缺遷入本案房地之  
05 迫切需求及動機，且期間內僅與蘇恩形成以4,800萬元買受  
06 本案房地之初步意向，未配合其他積極舉措而足使蘇恩及所  
07 代表之告訴人等誤信就本案房地之買賣一事已至或接近終局  
08 談定程度，遑論有因此陷於被告將以此價格購買本案房地，  
09 進而處分本案房地或讓渡用益權利之相當可能，則起訴意旨  
10 主張被告自109年年初，見本案房地之出售廣告後，即與  
11 「吳宗哲」萌生共同詐欺告訴人以無償入住本案房地而得利  
12 之犯意聯絡乙節，尚難認已達嚴格證明無疑之程度。  
13 然而，被告嗣於110年3月23日前不久之某日，失去親戚借其  
14 居住之處所時，既明知自己縱真與蘇恩就本案房地締結買賣  
15 契約，亦全無能力支付買賣價金，竟利用先前雙方所達成本  
16 案房地買賣之初步意向，對蘇恩要求於締約前「試住」體驗  
17 本案房地數日以決定是否購買，此為證人蘇恩證稱：當時被  
18 告表示想要試住幾天，我想說本案房地的買賣價格不斐，被  
19 告要求試住也是合理的，可以讓她體驗一下這裡的氣候及環  
20 境，我才允諾她試住本案房地，雖未明確約定試住期間，但  
21 我目標是要跟被告盡快簽約等語（警卷頁14、16、偵卷頁10  
22 反面、偵續卷頁86、院卷頁65、66）明確，核與被告於偵查  
23 初期所供稱：我有向蘇恩提出買賣前要試住體驗本案房地，  
24 看符不符合我們的需求等語（警卷頁2、偵卷頁18反面）並  
25 無出入。況且，蘇恩之後於111年7月22日，以LINE對被告下  
26 逐客令時，亦提及被告初係執「試住」之理由，若此非事  
27 實，被告豈有毫無反駁之詞，反僅稱：「了解，謝謝您！」  
28 之理？（偵續卷頁495）。蘇恩更指出若非因促成締約之考  
29 量，斷無可能僅因被告所稱雙方言談投緣為由，即無償提供  
30 本案房地予被告、「吳宗哲」入住（院卷頁76），足認被告  
31 確係以正式締約前先「試住」為由，蘇恩亦基於促成簽約考

01 量，方同意被告遷入本案房地，且被告既係為體驗本案房地  
02 而試住，則蘇恩所稱雙方未特別約定試住期間，然個人主觀  
03 盤算為僅允諾被告暫入住數日，本符交易常情。是被告於偵  
04 查初期供稱被告同意試住期間達3、4個月，嗣於偵查後階段  
05 及本院審理時改辯稱，係與蘇恩聊天投緣故獲同意「借住」  
06 本案房地，非因促成締約為前提而「試住」云云（警卷頁  
07 4、偵續卷頁85、院卷頁62），顯與客觀卷證未合，委無可  
08 採。

09 五、被告以上利用早先與蘇恩所達成交易本案房地之初步意向，  
10 進一步以締約前試住體驗為由，要求代表告訴人一方之蘇恩  
11 同意其暫入住本案房地等積極舉措，自一般客觀人立場，足  
12 使告訴人方面相信被告係有意推動本案房地買賣契約之締結  
13 進展，蘇恩也因此方允諾被告入住，然實際上，被告始終無  
14 支付本案房地買賣價金之可能，此概與不動產買賣之買方須  
15 籌備相當比例之自備款，且就資金來源與規劃當有一定基礎  
16 之交易常情相悖，是其上開舉措，顯純為製造有促成本案房  
17 地買賣真意之假象以取信告訴人一方，再勾稽以下各情，更  
18 可證實被告於提出試住要求時，即係基於詐騙取得用益本案  
19 房地權利卻不願支付任何對價之犯意，先入住本案房地造成  
20 既定事實，再透過欺瞞手段訛騙告訴人一方，藉此拖延本案  
21 房地正式書面買賣契約之締結時程，或於締約後仍推遲按契  
22 約內容履行，以盡量詐得延長居住用益本案房地且無須為此  
23 支付對價之不正利益之時間：

24 (一)、被告、「吳宗哲」於110年3月23日，以「試住」名義遷入本  
25 案房地後，依被告與蘇恩之LINE對話紀錄，被告僅整理屋內  
26 環境（偵續卷頁207），並未進行房屋內外之水電施作或植  
27 栽整理。嗣被告於同年清明節前後，向蘇恩表示要購買本案  
28 房地，雙方並就價金及付款方式達成口頭承諾一情，業據證  
29 人蘇恩證述明確（警卷頁14、15），此亦有被告於該年4月9  
30 日以LINE所傳送：「今日完成第二筆，下週可完成第三筆即  
31 告一段落。完成後就可跟您安排簽約事宜…」之訊息（偵續

01 卷頁209) 為憑。蘇恩則證稱其後續因此自4月中旬起多次安  
02 排雙方至代書事務所辦理簽約事宜 (警卷頁14、院卷頁6  
03 9) , 然被告於4月9日主動傳送有簽約意向之訊息後, 對於  
04 蘇恩屢以LINE督促其前往簽約之訊息不僅未理會, 更於5月1  
05 2日以附表編號1所示內容不實、其意顯在推託會面之訊息回  
06 覆蘇恩 (偵續卷頁215) , 後面臨蘇恩於①6月1日以: 「煩  
07 請您要把事務, 分項先後順序處理…2、魚池土地簽約、過  
08 戶設定、建築設計…」、②6月2日以「早安您好!! 還有魚  
09 池的簽約、過戶時間?…」等訊息督促 (偵續卷頁217、21  
10 9) , 被告仍置之不理, 復自願自於6月30日起開始施作施作  
11 水電 (含抽水馬達) 工程 (偵續卷頁225-233) , 雖蘇恩未  
12 加制止, 但參其證稱: 我栽種在本案房地之樹木也有遭被告  
13 砍伐改成種蔬菜, 她事前沒向我告知, 整理完才跟我說, 當  
14 時因為覺得被告有意願購買本案房地, 我才認為無所謂等語  
15 (警卷頁16) , 可知蘇恩係出於僅求盡速簽約之配合立場,  
16 並非對被告所為有積極肯定之意; 又被告主張尚有整理本案  
17 房地之樹木花草、進行修繕等行為, 並提出資料佐證 (院卷  
18 頁219-279) , 然此尚無逸脫試住體驗過程中改善居住品質  
19 之合理範圍, 蘇恩當無不許之理, 當無從認被告所抗辯修繕  
20 水電、整理花木等維護本案房地行為, 乃其入住用益本案房  
21 地之對價云云為有據, 反可由此推論被告此時係以一方面推  
22 託、無視蘇恩締結正式買賣契約之多次要求, 以免自己欠缺  
23 資力購買本案房地之事曝光, 另一方面則形塑自己確實有購  
24 買本案房地真意方多所整理之假象, 使蘇恩更加誤信而容忍  
25 其與「吳宗哲」續住本案房地。

26 (二)、又觀被告與蘇恩間之LINE對話紀錄, 雖可見蘇恩自110年6月  
27 1日、2日發送前揭督促被告會面簽約之訊息後, 直至同年9  
28 月中、下旬止, 除於其中7月7日傳訊相約被告同赴代書事務  
29 所處理本案房地買賣事宜外, 並未密集向被告追蹤簽約進度  
30 (偵續卷頁221-257; 7月7日之訊息見該卷頁235) , 惟該期  
31 間正逢我國新冠肺炎疫情三級警戒, 人民外出活動有所克制

01 之特殊時期，不僅為公眾所周知之事，蘇恩亦證稱確實因疫  
02 情關係致簽約之事有所拖延（院卷頁68），然被告既知悉其  
03 始終無資金來源支付買賣價款，不可能與蘇恩簽立買賣契  
04 約，卻未曾考慮搬離本案房地，反而每逢蘇恩嗣於疫情趨緩  
05 後之110年9月下旬起，要求雙方見面以利簽署正式買賣契  
06 約，諸如①9月25日傳訊詢問：「下午好！！小孩到魚池了  
07 嗎？身體狀況還好嗎？」、②11月15日至19日傳訊密集詢問  
08 被告何時至臺中、20日傳訊詢問被告相關文件、票券是否已  
09 備妥、③11月24日傳訊詢問：「晚上好！！小孩明天會到魚  
10 池來載您嗎？」（偵續卷頁257、285-291、295），被告便  
11 陸續以附表編號2至6所示之不實訊息回應而躲避見面，蘇恩  
12 更證稱因與被告碰面簽署契約之事，屢次面臨被告以家屬生  
13 病為由搪塞，其甚至願意陪同被告北上處理家屬就醫問題，  
14 以免耽誤簽約期程等語（院卷頁70），此並有蘇恩於11月29  
15 日，見被告又以附表編號5所示訊息延宕見面簽約事宜，遂  
16 以LINE回覆被告：「方便我陪您們一起北上桃園處理，這樣  
17 比較不耽誤時間。若是您們有什麼困擾也煩請說明白，不要  
18 再這樣的處理事務」（偵續卷頁297），可資佐證。

19 (三)、蘇恩見其提出會面簽約要求時，被告便以附表編號2至6所示  
20 訊息稱親友發生各種緊急人身情況而推託避不見面，又無任  
21 何促成契約締結之實際積極舉動，因此督催更緊，而於110  
22 年12月27日向被告傳送：「明天希望能順利完成相關事項。  
23 倘若無法將事務做到一個相關段落，就請您們在12/30打包  
24 搬離開了！」（偵續卷頁317），對被告施以如未依限簽約  
25 即須立刻遷出本案房地之壓力，被告始承諾先給付蘇恩本案  
26 房地之買賣訂金100萬元，此業據證人蘇恩證稱：被告於110  
27 年12月間有說要付100萬元訂金，是因為我要求他們搬走，  
28 他們才說要付訂金等語（偵卷頁10反面、院卷頁76）、證人  
29 即告訴人證稱：被告一直推託簽約的事，於110年12月左  
30 右，我父親蘇恩就說不要簽約，請被告等人搬出去，被告就  
31 說她先付訂金，金額約100萬元等語（偵卷頁10正反面）歷

01 歷，核與被告供稱：蘇恩於110年12月左右，有向我提說簽  
02 約的事，我就說我先付100萬元訂金等語（偵卷頁18反面、  
03 偵續卷頁552、院卷頁58、59）相符。且果不其然，被告嗣  
04 後始終未給付該筆100萬元訂金，雖被告辯稱此乃因其要求  
05 訂金外之購買本案房地餘款需用信託履約保證方式給付，蘇  
06 恩不同意，方未給付訂金云云（偵續卷頁86、552、院卷頁5  
07 8、59），然證人蘇恩已結證被告並無提出如此要求等語

08 （院卷頁86）明確，被告也自承是用電話聯繫提出該要求、  
09 未留任何文字紀錄（院卷頁87），又被告與蘇恩以LINE聯繫  
10 過程中，對日後蘇恩要求其訂金可以匯款方式給付一情，始  
11 終不曾表達以上要求，反屢藉詞推拖給付（詳後述），再衡  
12 以前述被告自身資力及籌措外界資金狀況，也無從認有能力  
13 支付此筆高額訂金，是被告支付訂金之允諾明顯口惠不實，  
14 毋寧只是對蘇恩屢以締約之事催促、甚至要求遷出本案房地  
15 進行安撫，以達拖延締約時程而得繼續與「吳宗哲」居住本  
16 案房地目的之緩兵之計，其所執未給付訂金之抗辯，自屬無  
17 稽。

18 (四)、被告承諾給付蘇恩訂金後，又旋傳送附表編號7所示之不實  
19 訊息予蘇恩，然見蘇恩逕於110年12月29日傳送：「…銀行  
20 票券是否已經開立好了？票券面額多少？共有幾張？」（偵  
21 續卷頁321），意在確認其已否準備支付訂金之訊息後，非  
22 但不顧蘇恩後續屢次以訊息稽催諸如：①111年1月3日傳  
23 送：「好，煩請不要再遲延了！」、②1月10日傳送：「莫  
24 忘了今天的約定事務!!」、③1月19日傳送：「那麼要再等  
25 到星期五？才能處理嗎」、④1月27日傳送：「銀行匯款也  
26 無法處理嗎？」（偵續卷頁325、335、341、343），反陸續  
27 傳送附表編號8、9所示不實訊息（另含於1月13日起傳訊表  
28 示將用匯款方式給付訂金、後卻屢以資金卡住無法匯款之訊  
29 息；詳偵續卷頁337、339、343）為回應，甚至不惜於111年  
30 1月30日，以附表編號10所示不實訊息捏造自己女兒過世，  
31 以此防免蘇恩一再催促，可謂用盡手段均僅為遂其不欲與蘇

01 恩會面之目的，若被告確有買受本案房地之真意，又豈有如此  
02 此抗拒交付訂金、與蘇恩碰面簽署正式書面買賣契約之理？  
03 是被告始終毫無意願買受本案房地一情，由此等舉措以觀，  
04 已昭明確。

05 (五)、因我國治喪期間多於1個月內辦妥，被告乃又於111年2月23  
06 日起，開始傳送附表編號11、12所示不實訊息予蘇恩，同時  
07 以該些訊息表達以自己仍有心處理，其意顯在暫緩蘇恩催  
08 促，但自蘇恩證述（警卷頁14、15、院卷頁69、71）及下列  
09 傳給被告之訊息以觀，即可知蘇恩已失去耐心，開始以強硬  
10 態度持續追蹤被告出面簽約之進度：①2月26日傳送：「中  
11 午好！！真的很抱歉！！我們無法再繼續等待下去！您們發  
12 生的問題我們也無法協助幫忙。希望您們在二月底前完成簽  
13 定第一階段的合約協議草約。如果無法簽定協議合約。請您  
14 們於三月五日前搬遷離開該處住所。」、②3月4日傳送：  
15 「上次您說要先匯款100萬作為定金，但是始終沒有任何動  
16 作？今天中壢有人可以匯款以確認其購買意願嗎？」、③3  
17 月9日傳送：「明天如果無法依照您所說的事務，受到該有  
18 的款項全額。那麼就煩請您們在12日星期六下午搬離該處  
19 所。」、④4月8日傳送：「早上好!!煩您今天將魚池的事務  
20 能夠順利的作一個段落處理。最少也可以匯款，讓我知道您  
21 們的誠意，銀行今天也正常營運作業了!!」、⑤4月11日傳  
22 送：「建議您！！這次的土地買賣價金，請您們以匯款方  
23 式。您們可以分三次或四次，來完成此次的買賣手續避免無  
24 謂的困擾。希望在13/4月能收到第一筆定金匯款，如果沒有  
25 匯款煩請於15/4月前搬離魚池該處。」（偵續卷頁357、36  
26 1、363、383、387）。被告見此，雖陸續以附表編號13至16  
27 所示不實訊息以圖推拖見面，然蘇恩已於訊息中三番兩次發  
28 出如未能盡速完成簽約事宜，即限期令其遷出本案房地之通  
29 牒，被告竟全然不顧自己毫無支付本案房地買賣價金之能  
30 力，於111年4月24日出面，並以自己名義與蘇恩簽訂正式書  
31 面買賣契約（即內容略如犯罪事實欄所載之本案契約書），

01 而被告自雙方聯繫過程，當知蘇恩一直希望能正式簽立契約  
02 以出售本案房地，則契約簽訂後，以其年歲所能體察之人性  
03 常情，蘇恩當會將重心轉向完成本案房地交易，而暫緩要求  
04 其遷出本案房地，自可積極推論被告出面及簽立契約一情，  
05 僅係其暫時虛應故事，以作為矇騙、取信蘇恩而取得續住本  
06 案房地理由之手段，無從據此反推其有買受本案房地之真  
07 意。

08 (六)、被告與蘇恩簽立本案契約書後，依雙方LINE對話紀錄內容，  
09 起初確如被告盤算，蘇恩將重心放在能否完成本案房地之過  
10 戶及買賣價金之收取，然蘇恩後續見被告開始以包含但不限  
11 附表編號17至19所示之訊息（詳參偵續卷頁409、411、41  
12 5、417、421、425、429、433、445），藉故屢屢有雜事纏  
13 身而一再拖延執行本案契約書所約定之本案房地交易後，即  
14 強烈、頻繁要求被告改按照本案契約書所載之搬離條款遷出  
15 本案房地，此有蘇恩所傳送之下列訊息：①5月1日傳送：  
16 「早上好!!這位動手術者怎麼又左右了今天的事務行程呢?  
17 您說一切的文件、票券都準備好了!!還要我在簽收文件票  
18 券，那麼煩請您要我簽收的單據先傳給我了解其內容」、  
19 「如果您們什麼資料信息皆以個資保密為題。我們先終止這  
20 次的買賣協議，您們先搬離該住所。等待您們家人內部都溝  
21 通好、資金票卷也準備齊全後。我們再來談買賣協議事項可  
22 好?」、②5月4日傳送：「看來就煩請您依照協議搬離  
23 吧!!」、「我兒子他們覺得您們沒有購買該地的意願，所以  
24 煩請您於5月8日前搬離、打掃清潔該處所。我兒子他們於5  
25 月9日上午要前往該處所拿回鑰匙接收清點。如果5月9日您  
26 們無法依約定搬離，他們將依法追訴法律責任。水電等費用  
27 也煩您在星期五前先支付一半，匯款到我的三信帳戶」、③  
28 5月10日傳送：「您有北上中壢處理事務嗎?」、「為什麼  
29 不能用匯款呢?」、「可是您一直無法處理交款這件事  
30 務!!」、④5月13日傳送：「早上好!!請不要忘了今天匯款  
31 的時間與承諾!!」、「匯款後煩請您告知。煩您將匯款收據

01 傳給我，以便查詢。謝謝您!!」、⑤5月17日傳送：「早上  
02 好!!今天北上處理事務是否順利?」、「如果下午匯款後煩  
03 請您告知，煩您將匯款收據傳給我，以便查詢。謝謝  
04 您!!」、⑥5月24日傳送：「我方需要您們確認兩件事項：  
05 一、定金什麼時候可以支付給我們。二、您們什麼時候可以  
06 搬離魚池該住所。煩請您們能說明白?」、⑦5月29日至31  
07 日傳送：「煩請您不要再有其他的問題來延後了!!今天如果  
08 無法您的承諾事項，我們只能終止這項土地交易。煩請您們  
09 2022/6月1日前搬遷該處所。並清償這一年多以來的水、電  
10 等費用!!」、⑧6月1日傳送：「早上好!!今天下午幾點點交  
11 搬離開魚池住所」、⑨6月5日、9日傳送：「中午好!!吳先  
12 生他沒有表示意見嗎?他妹妹不是說要支持您嗎?您們是6  
13 月7(11)日星期二(六)搬離魚池該住所!!煩您明天將水  
14 電等費用20萬元匯進我的帳戶可以嗎?」(偵續卷頁405、4  
15 09、415、421、425、435、443、445、447、453、457)，  
16 可供核實。被告既知自己無完成本案房地交易之可能，受蘇  
17 恩之強烈遷出要求，猶以不實藉口消極推託，始終不打算主  
18 動遷出，堅持賴在本案房地，顯然其所稱有買受本案房地真  
19 意云云並非實在，且綜合上述被告不惜編派謊言，以推遲契  
20 約之締結、履行及搬離本案房地之情節，更凸顯其確係基於  
21 無論如何都要住在本案房地，也不打算支付任何用益對價之  
22 詐欺得利犯意。

23 (七)、而被告之詐欺得利犯意，也能透過下情為積極證明：被告自  
24 111年6月19日起，表面上看似配合蘇恩遷出本案房地之要  
25 求，開始傳送打包行李之照片(偵續卷頁467)及附表編號2  
26 0①所示其意為即將搬出本案房地之不實訊息予蘇恩，惟旋  
27 又自該日起至7月21日，陸續以附表編號20②、③、21所示  
28 之屋內漏水修繕、貓隻運送問題為理由，遲未搬出本案房地  
29 (偵續卷頁469-493)。蘇恩終按捺不住，於7月22日傳訊告  
30 知被告：「賴小姐妳與吳宗哲先生於民國000年0月00日，以  
31 口頭約定要買魚池新興段440、441地號土地及地上物，擇期

01 試住幾天，領略周遭環境氣候氛圍。但是妳和吳宗哲先生住  
02 進之後，用個人或公司稅務諸多理由，推拖遲延買賣契約簽  
03 訂之事，一而再再三拖延至今總共三十多次了。入住一年四  
04 個月期間未付任何費用，包含水電等皆由地主在銀行代繳扣  
05 款負擔，於111年4月更約定4月25日要一次以多張銀行本票  
06 支付全部款項，再簽約買賣載明付款本票資料，如果無法支  
07 付該銀行本票，同意於4月30日以前必須搬遷離開，雙方以  
08 書面協議。現在已經7月22日，你們不但不守誠信，還以各  
09 種理由延遲搬離，已經違反協議約定，造成侵佔之事實，下  
10 星期一7月25日將協同警察律師前往住處處理，希望你們能  
11 自行遷出，謹此告知！」（偵續卷頁495），被告則回以：

12 「了解，謝謝您！」、「我有催車子儘快」後，又繼續拖延  
13 將近2個月後之9月20日，始因告訴人報警處理，公權力強制  
14 介入後方離開本案房地，可見被告絲毫無自願搬遷意願。況  
15 被告如真有意且完成隨時搬離準備，何以與告訴人證稱：因  
16 為被告一直用流浪動物來拖延搬離，我有請警察、動保處來  
17 協同處理，我進屋就看到裡面大概有20、30隻貓，數量不  
18 少，我在被告搬離之當天跟隔兩天，有對本案房地內外拍照  
19 等語（院卷頁82-84），指出不僅搬離當天仍有相當數量貓  
20 隻在現場，及綜佐告訴人所攝照片，所呈現本案房地內外尚  
21 有大批被告所遺留供貓隻所用設施、飼料袋等生活垃圾（偵  
22 續卷頁449-531），明顯是因警察登門，無從推拖延宕才臨  
23 時搬離本案房地之情形完全無法勾稽合致？易言之，倘無告  
24 訴人以強勢手段處理，即無被告搬離之可能，其勢必持續杜  
25 撰不實理由以一直拖延遷出本案房地之時程，則認定被告本  
26 案係出於假意購買，實則係以此為藉口抵賴、住霸王屋以得  
27 利之犯意，毫不冤枉。

28 六、關於被告、「吳宗哲」本案所詐得使用收益本案房地而未曾  
29 支付對價之不正利益數額，起訴書雖未具體主張，然依被告  
30 與蘇恩間所簽立本案契約書所載，被告倘未能支付本案房地  
31 之買賣價金，則需支付110年3月25日至111年4月25日借住期

01 間之水、電費、居住場所費用共計20萬元之約款（警卷頁2  
02 4），可推算得出被告、「吳宗哲」居住使用本案房地所產  
03 生費用為每月15,384元（計算式：20萬元 $\div$ 13個月=15,384  
04 元【小數點後無條件捨去】）、每日512元（計算式：15,38  
05 4元 $\div$ 30日=512元【小數點後無條件捨去】），足認此至少  
06 為被告、「吳宗哲」使用收益本案房地所應支付予告訴人之  
07 對價成本，蘇恩（院卷頁72）、告訴人（院卷頁85）則均表  
08 示對上開計算方式無意見，公訴人亦同意以此作為推算被  
09 告、「吳宗哲」本案詐騙利得數額之基礎（院卷頁77）。而  
10 被告、「吳宗哲」實際在本案房地居住之期間為110年3月23  
11 日至111年9月20日，業如前敘，共計17月27日，即可以此為  
12 基礎算出被告、「吳宗哲」本應支付275,352元（計算式：1  
13 7月 $\times$ 15,384元+27日 $\times$ 512元=275,352元）予告訴人，竟偽  
14 以有意締結、履行契約卻屢次託詞延滯為幌子，長期居住而  
15 未給付告訴人任何費用，自屬被告、「吳宗哲」本案所詐得  
16 免費使用收益本案房地之不法利益。

17 七、按共同正犯之成立，祇須具有犯意之聯絡，行為之分擔，既  
18 不問犯罪動機起於何人，亦不必每一階段犯行，均經參與；  
19 共同正犯間，非僅就其自己實施之行為負其責任，並在犯意  
20 聯絡之範圍內，對於他共同正犯所實施之行為，亦應共同負  
21 責（最高法院109年度台上字第1603號判決意旨參照）。查  
22 本案出面與蘇恩接洽並傳送如附表所示訊息、出名簽署本案  
23 契約書之人均為被告，「吳宗哲」則多隱身幕後，然蘇恩已  
24 明確指出其認知被告購買本案房地之資金來源為「吳宗哲」  
25 等語如前，且另證稱：我在磋商過程中，有與「吳宗哲」多  
26 次接洽，被告跟「吳宗哲」都會在場，也會同時表示意見，  
27 我把他們當成一體，無法特定區分，但接洽本案房地買賣事  
28 宜的人主要是以「吳宗哲」為主，也就是被告講，「吳宗  
29 哲」同意，如果有什麼意見，都是由「吳宗哲」說沒問題等  
30 語（院卷頁66、67），再佐以附表所示被告與蘇恩之LINE對  
31 話紀錄，若非得「吳宗哲」首肯，被告焉敢多次假托「吳宗

01 哲」本人或家屬突遇急症難事之不實情詞，以推遲正式書面  
02 買賣契約之締結及後續履行之理？甚至「吳宗哲」亦與被告  
03 長期入住並免費使用收益本案房地，自堪信「吳宗哲」事先  
04 已與被告謀議營造有資力及購買本案房地真意之假象以訛騙  
05 告訴人，事中則由「吳宗哲」假扮金主、被告出名洽商，彼  
06 此一搭一唱、分進合擊，事後更一同入住用益本案房地而未  
07 支付分毫，顯係本於正犯之意思共同參與，並聯合被告分擔  
08 本案施用詐術行為之部分，而相互利用彼等行為，以遂其等  
09 詐欺告訴人以得利之目的，自應以共同正犯論。

10 八、綜上，本案事證明確，被告犯行堪以認定，應予依法論科。

#### 11 肆、論罪科刑

12 一、核被告所為，係犯刑法第339條第2項之詐欺得利罪。被告聯  
13 同「吳宗哲」施用詐術，騙得使用收益本案房地卻無須為此  
14 支付對價予告訴人等之不正利益，雖期間橫跨年餘，然時間  
15 連綿密接，且係出於同一詐欺得利之目的，所侵害者亦為同  
16 一告訴人之財產法益，是其各行為之獨立性甚為薄弱，依一  
17 般社會健全觀念，在時間差距上難以強行分開，將之視為數  
18 個舉動之接續施行，合為包括之一行為予以評價，較為合  
19 理，應論以接續犯之詐欺得利一罪。

20 二、被告與「吳宗哲」就本案犯行，有犯意聯絡及行為分擔，成  
21 立共同正犯。

22 三、爰以行為人責任為基礎，審酌被告夥同「吳宗哲」，假以締  
23 約試住理由，遷入本案房地後即屢次以不實藉口拒絕搬出，  
24 並利用告訴人一方欲盡量保持良善關係、非到最後見無法好  
25 言相勸使被告遷出，才動用報警手段強制驅離之想法，一再  
26 軟土深掘，進而詐得本案房地之長期居住使用利益，造成告  
27 訴人等本案房地之所有人受有損害，犯後更始終執詞否認犯  
28 行，亦無與告訴人達成調、和解及允諾或實際賠償損害，當  
29 難認有何寬縱理由；然慮及被告尚坦認部分客觀事實，節約  
30 此部分證據調查勞費，兼衡其就家庭生活經濟狀況所自陳：  
31 「高職畢業、目前在走道、收入可以勉強維生、離婚、小孩

01 不歸我監護」等語，暨檢察官、告訴人一方及被告對刑度之  
02 意見、本案所詐得不法利益數額等一切情狀，量處如主文所  
03 示之刑，以資懲儆。

#### 04 伍、沒收部分

05 按若共同正犯各成員內部間，對於犯罪所得分配明確時，應  
06 依各人實際所得宣告沒收；若共同正犯對犯罪所得無處分權  
07 限，與其他成員亦無事實上之共同處分權限者，自不予諭知  
08 沒收；然若共同正犯對於犯罪所得享有共同處分權限時，如  
09 彼此間分配狀況未臻具體或明確，自應負共同沒收之責。所  
10 稱負共同沒收之責，參照民法第271條「數人負同一債務，  
11 而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各  
12 平均分擔之」，民事訴訟法第85條第1項前段「共同訴訟  
13 人，按其人數，平均分擔訴訟費用」等規定之法理，即係平  
14 平均分擔之意（最高法院106年度台上字第3111號、107年度台  
15 上字第3460號判決意旨參照）。經查，被告本案與「吳宗  
16 哲」所共同詐得之不法利益數額為275,352元，已認明如  
17 上，然參被告供稱，其與「吳宗哲」同住在本案房地時，無  
18 區分各自使用之範圍，都可以一起使用等語（院卷頁31  
19 1），是被告與「吳宗哲」並未明確區分、限制各人得以使  
20 用之本案房地區域，自有前述共犯間犯罪所得分配狀況未臻  
21 具體明確而應平均分擔計算之情。而經計算結果，被告、  
22 「吳宗哲」各自分擔之犯罪所得為137,676元，爰適用刑法  
23 第38條之1第1項前段規定，對被告宣告沒收137,676元，且  
24 因未據扣案，故依同條第3項規定，於全部或一部不能沒收  
25 或不宜執行沒收時，追徵其價額。

26 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

27 本案經檢察官蘇厚仁提起公訴，檢察官石光哲到庭執行職務。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

29 刑事第二庭 法官 陳育良

30 以上正本與原本無異。

31 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

01 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  
02 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  
03 逕送上級法院」。

04 告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備理由請求檢察官上  
05 訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

06 書記官 林儀芳

07 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

08 附錄本案論罪科刑法條全文

09 中華民國刑法第339條

10 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  
11 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  
12 罰金。

13 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

14 前二項之未遂犯罰之。

15 附表：

16

編號	傳訊時間（出處）	訊息內容
1	110年5月12日 （偵續卷頁215）	蘇董，要再一次跟您說抱歉，吳先生前天傍晚在沙石場摔了一跤，本不以為意，沒料昨天告知我，腰部及膝蓋有些不適，準備出門時才感到疼痛無法久站，可能是閃到腰，現走路有些困難，要麻煩您再跟會計師延個幾天，我今天先帶他去看醫生，這麼晚才告知您。我以為躺一躺就會恢復，但還是不行。真不好意思。
2	110年9月29日（偵續卷頁259）	吳的妹婿今天無法下來載我們，他們工廠（染整廠）工人調不出客戶要的顏色，臨時請他回去協助，請他明天再休假，剛電話確認，所以明天才會下來。又家人明天早上會出院，醫師警告她要長期休養，不要再管事，她希望我接後續的財務管理。所以北上後會，先跟她處理交接事宜，及跟博士確認（光觸媒）下單數量。您給我的報價我有告知，故請他趕快確定，我說時間拖太久

		了，對您會不好意思。如果我想跟您約週五見面，時間上，會比較寬裕。您週五會在那個地點，我過去跟您見面，再把報告一起給您。真的很抱歉，一再延宕。謝謝您。
3	110年11月20日（偵續卷頁291）	女兒昨晚說肚子痛，沒理會它，凌晨送醫院，醫師說須立及開刀，否則腹膜炎就糟了！早上才告知。因盲腸炎是小手術，週一即可出院。真是無言，什麼事情都會遇上。時間上要再請您包容一下。我下週二再把東西給您。（蘇恩：早安您好！！身體健康重要！！文件、票券都準備好了嗎？）要給您的東西已備妥。
4	110年11月24日（偵續卷頁295）	（蘇恩：晚上好！！小孩明天會到魚池來載您嗎？）一，檢查結果肝臟疑似有腫瘤，明天要再做全面檢查，確認！時間上要到下3點。本來要她轉至長庚，但老博士及臨床建議不要轉院，所以明天下午檢查完後會出院，現在用博士們配的中藥跟醫院的藥搭配調理。二，長庚檢驗報告明天下午會好，明天傍晚可拿到。又明天一天的時間較緊迫，所以小孩後天一早才能下來。我26日中午過後前往您台中府上，把東西交給您。一再延宕，請您多擔待。謝謝您！這時間已確認，不會再拖延了！真的非常不好意思！
5	110年11月29日（偵續卷頁297）	早上好，今天又去不了了，女兒今晨又到長庚打解藥，昨日打完未完全解除，人依然暈眩，醫師交代再去吊一劑應該可完全清除。我問了資料寄出的事情，結果是兒子認為已要跟您見面，就見面再交給您就好，所以並未寄出，又因女兒的病趕著上醫院，亦沒知會我，對您深感抱歉。今日因女兒仍要去醫院，交代我明天上去拿東西，我拿到後再跟您約見面。唉！對您我真是無言以對，只能請您再包容一次。我明天會親自上去。
6	110年12月4日（偵續卷頁305）	老博士早上來電告知他的夫人昨晚身體不適，可能是氣溫驟降，不便北上。請我們過去處理。為怕夜長夢多，家人已出發趕往花蓮。去，回往返時間上較難控制，故跟您報告處理好花蓮事宜，東西取回，我拿到後，再跟您確定時間。真是好

		事多磨，方便時再電話聯繫，跟您說明。真的很無奈，對您更是不好意思，老是延宕。謝謝您！
7	110年12月29日（偵續卷頁319）	女兒凌晨3點多轉診長庚，檢出胸腔及顱內出血，須動手術，剛剛進手術房。家人交代不要太早上去，因人在醫院無法處理我的問題，等手術結束後會告知我，再跟我碰面。我先看時間怎麼安排。不好意思！
8	111年1月4日 （偵續卷頁325）	真不知該如何！昨晚老吳家裡（夫人）也病倒了！她前些日子才出院，又遇到（女兒）車禍，病況危急，壓力過大，早上檢驗出來免疫系統下降，現也在長庚治療，休息。今天傍晚看是否能出院。我看今天處理不了事情了！趕明一早再北上，唉！希望能早日把事完成，趕快告個段落，真的好煩又不能埋怨。我明天北上辦完事隨即返魚池，時間若來得及會現到台跟您碰面，非常不好意思，甚為抱歉。也不知這是何因緣，怎會如此折磨。再一次跟您致歉。請您再包容一下，謝謝您。
9	111年1月7日 （偵續卷頁331）	什麼事都會發生，真的很無奈，今天辦不了事了，本以為今天北上可以把事情告一段落，唉！又一次耽擱您了！老吳家（夫人）又住院了！昨晚一直昏睡，小女兒發現狀況不對，以為是睡著，結果是呈半昏迷狀況，趕送長庚急救，檢驗，早上還查不出問題，到8點多才發現腦部有東西，現準備10點手術。還有跟妹妹約的時間有變卦，她妹婿認為這錢動用須公平分配給小孩，她約了老吳大兒子下週一見面後，分妥後再提領。所以這次行程又泡湯了！
10	111年1月30日 （偵續卷頁345）	早上好，我女兒今晨6點多離世，我先忙。
11	111年2月23日 （偵續卷頁353）	我們今天又沒上去，老吳夫人今日又上醫院檢查腦部，瘀血尚未消除，醫師建議開刀取出，吳夫人不願意。剛好我們藥廠台灣代理要訂貨來電得知，前往探視瞭解情況後介紹一位醫師（中醫）針灸，真的遇到貴人，現在林口處理，剛告知好很多，要除瘀血須作幾次處理。要我們慢幾天再

		去，趕緊告知您，吳夫人說給她三天時間，若恢復狀況好一些會提早跟您處理土地事宜。真是好事多磨，請您多擔待。我明天看是否能上去，可以的話我會提早跟您聯繫。謝謝您，真的不好意思。
12	111年2月25日 (偵續卷頁353)	老吳夫人針灸復原的不錯，明天不用去針灸，我們明早會上去，辦好交接後會先把報告賴給您，一直延宕真不好意思。謝謝您。
13	111年2月27日 (偵續卷頁357)	(蘇恩：中午好！！真的很抱歉！！我們無法再繼續等待下去！您們發生的問題我們也無法協助幫忙。希望您們在二月底前完成簽定第一階段的合約協議草約。如果無法簽定協議合約。請您們於三月五日前搬遷離開該處住所。) 您好，我早上有傳達您的意思，她請我跟你協商，因月底適逢228連假，可否3/1日(下週二)我們來處理土地事宜。若沒完成，就照您的意思搬離此地。對您我真的非常抱歉，更萬分感謝您的大度。謝謝您！
14	111年3月10日 (偵續卷頁363)	(蘇恩：明天如果無法依照您所說的事務，受到該有的款項全額。那麼就煩請您們在12日星期六下午搬離該處所。) 謝謝您一路的關照，是什麼樣的因緣我不了解，臨門一腳仍然卡住。訴訟贏了！但公文要明天才能收到，請教友人公文今早才寄出，凍結的東西明天才能解，就差那麼一天。或許是跟此地無緣吧？明天我會先處理此事，後續在整理去，留。不好意思，給您製造太多的困擾。明晚我會去台中跟您致謝。
15	111年4月9日 (偵續卷頁383)	剛才出發，抵魚池後再知會您。 我輸給無形了！小孩在近頭份交流道附近被他車擦撞，人無大礙，只受驚嚇，我待會給您電話，看該怎麼處理。
16	111年4月11日 (偵續卷頁385)	早上卜卦，母娘交代明晨9時前3柱清香，3杯茶金紙等呼請秉告，待金紙化完後隨即啟程，靜默出發。諸事圓滿，懇請再候一日。(蘇恩：建議您！！這次的土地買賣價金，請您們以匯款方式。您們可以分三次或四次，來完成此次的買賣

		手續避免無謂的困擾。希望在13/4月能收到第一筆定金匯款，如果沒有匯款煩請於15/4月前搬離魚池該處。)
17	111年4月30日 (偵續卷頁403)	(蘇恩：早上好！！請不要忘記今日的約定事項！！)時間須順延，小女兒母親昨晚胃疼，送急診，今晨安排11時手術。是小手術，明天中午應可出院。我明早再上去，您今日先忙您的事，我明天中午過後再前往府上處理土地事宜。真是一波未停，一波再起。唉！
18	111年5月10日 (偵續卷頁415)	(蘇恩：您有北上中壢處理事務嗎?)母貓狀況不穩定，心跳聲音很大，又持續出血，獸醫交代要持續觀察，若沒進步就得住院，我聯繫了家裡，他們說要幫我送過來，我擔心會再有狀況，不希望他們送過來，我請友人明天再跑一趟載我們，我會拿訂金過去。(蘇恩：為什麼不能用匯款呢?)他們要我跟您見面交款，我也很無奈。
19	111年5月28日 (偵續卷頁439)	早上吳家裡摔跤右手胳膊斷了，安排8點10分手術，醫師說用最新儀器處理，一個小時左右就能完成手術，等麻醉恢復最快下午4~5時可以出院，今天就無法如期見面，剛電話交待明日再前往拿東西，我晚一點再跟您確定時間，今天您先忙您的事情，真是的很抱歉，怎會那麼多事情！唉！
20	111年6月19、20、21日 (偵續卷頁467、471、473)	①打包得差不多了！就等水電做好即可搬離。前天還沒太多症狀，沒怎麼理會它，昨日可能是高峰期，一堆症狀齊來，我們的東西兩小時使用一次另加止痛劑，今天早上稍有緩解，尚有頭暈及喉嚨痛，噁心，疲憊等症狀，繼續加油，看看明天能否恢復正常。老吳比我嚴重，今天早上亦有改善。真的很抱歉沒及時告知您，我沒想到會那麼不舒服。 ②真的很抱歉，我也很無奈，她身體本來就不好，從女兒去世後更加脆弱，我想辦法盡快先處理水電費及搬離此地。 ③今天請修屋頂的工人預估屋頂修漏工時，因過於老舊，屋主基於長遠之計，屋頂要重鋪鐵皮，

01

		若沒下雨的話，兩個工作天即可完成，我算了下時間（週3，4）兩天，週五再整理一下，最快也要週六方能入住。避免一再延宕，不情之請容我在下周一之前搬離，淨空把鑰匙交還您，當然首要之（水電費）我這幾天會處理，我已跟我弟弟開口了！他沒拒絕，最慢週五會給我，（每週五是他們請款日）。不好意思老讓您為難。因要安置貓咪，房子不好找，能給我方便是賣朋友的幫忙，也希望能盡快圓滿母娘要的這塊地。謝謝您。
21	111年7月18日 （偵續卷頁485）	（蘇恩：請問星期一上午還是下午進魚池拿鑰匙呢？）今日尚無法送貓咪到花蓮，我先把錢匯給您後再回魚池，載貓車在台北，我要跟他們約時間，貓送走後才有辦法清理。

02 附件：【本案證據清單】

03 一、人證部分

04 （一）證人即告訴人蘇煒量

- 05 1. 111年8月10日警詢筆錄（警卷第9至13頁）
- 06 2. 112年1月3日檢訊筆錄（偵卷第10、11頁）
- 07 3. 112年8月17日檢訊筆錄（偵續卷第83至87頁）
- 08 4. 113年11月25日本院審理筆錄（本院卷第55至88頁）【結
- 09 】【

10 （二）證人蘇恩

- 11 1. 111年8月10日警詢筆錄（警卷第14至17頁）
- 12 2. 112年1月3日檢訊筆錄（偵卷第10、11頁）【結】
- 13 3. 112年8月17日檢訊筆錄（偵續卷第83至87頁）【結】
- 14 4. 113年11月25日本院審理筆錄（本院卷第55至88頁）【結
- 15 】【

16 二、書證部分

- 17 （一）南投縣政府警察局集集分局投集警偵字第1110013518號卷
- 18 （警卷）

- 01 1. 證人蘇恩之指認犯罪嫌疑人紀錄表（警卷第18至21頁）  
02 2. 111年9月10日警員職務報告（警卷第22頁）  
03 3. 告訴人蘇恆毅、蘇榕之授權書（警卷第23頁）  
04 4. 被告與證人蘇恩之111年4月24日土地買賣協議書（警卷第  
05 24頁）  
06 5. 南投縣○里地○○○○○○○鄉○○段000000000地號之土  
07 地所有權狀（警卷第25至27頁）  
08 6. 南投縣○里地○○○○○○○鄉○○段000000000地號之土  
09 地所有權狀（警卷第28至30頁）  
10 7. 111年8月10日本案土地之現場照片（警卷第31至33頁）  
11 8. 告訴人蘇煒量提供之切結書（警卷第33頁）  
12 9. 證人蘇恩與被告之簡訊對話紀錄（警卷第34頁）  
13 10. 證人蘇恩與暱稱「賴巧穗」109年6月18日至111年7月22日  
14 之LINE對話紀錄（警卷第36至40頁）

15 （二）臺灣南投地方檢察署111年度偵字第7233號卷（偵卷）

- 16 1. 被告提供之現場照片（偵卷第25至37頁）

17 （三）臺灣南投地方檢察署112年度偵續字第19號卷（偵續卷）

- 18 1. 證人蘇恩與暱稱「賴巧穗」110年1月2日至111年6月5日之  
19 LINE對話紀錄（偵續卷第47至77頁）  
20 2. 證人蘇恩與暱稱「賴巧穗」109年3月30日至111年7月22日  
21 之LINE對話紀錄（偵續卷第131至497頁）  
22 3. 113年7月25日本案土地之現場照片（偵續卷第499至531頁  
23 ）  
24 4. 被告之稅務電子閘門財產所得調件明細表（偵續卷第539  
25 至544頁）

26 （四）臺灣南投地方法院113年度易字第596號卷（本院卷）

- 27 1. 被告庭呈之照片、LINE對話紀錄、陳述意見書及臺灣南投  
28 地方檢察署檢察官112年度偵續字第19號不起訴處分書

- 01 (本院卷第219至294頁)  
02 2. 被告庭呈之陳述意見書、臺灣高等檢察署臺中檢察分署11  
03 2年度上聲議字第1574號處分書 (本院卷第319至334頁)

04 三、被告供述部分

05 (一) 被告賴明穗

- 06 1. 111年8月20日警詢筆錄 (警卷第1至8頁)  
07 2. 112年2月6日檢訊筆錄 (偵卷第18、19頁)  
08 3. 112年8月17日檢訊筆錄 (偵續卷第83至87頁)  
09 4. 112年10月31日檢訊筆錄 (偵續卷第551至553頁)  
10 5. 113年4月24日檢訊筆錄 (偵續一卷第61至63頁)  
11 6. 113年11月25日本院審理筆錄 (本院卷第55至88頁)  
12 7. 113年12月19日本院審理筆錄 (本院卷第217至218頁)  
13 8. 113年12月23日本院審理筆錄 (本院卷第303至317頁)