

臺灣新北地方法院刑事判決

113年度易字第263號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官

被 告 陳錦麟

選任辯護人 古健琳律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第57831號），本院判決如下：

主 文

戊○○共同犯乘機詐欺取財罪，處有期徒刑壹年。未扣案犯罪所得新臺幣貳拾壹萬參仟元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

一、戊○○為新北市○○區○○路00號2樓「康禾地政士事務所」（下稱康禾事務所）之地政士。丙○○、壬○○、甲○○（丙○○、壬○○業經臺灣高等法院以107年度上易字第728號判決判處罪刑確定；甲○○業經臺灣高等法院以105年度上易字50號判決判處罪刑確定）及辛○○於民國102年6月19日至同年8月2日間之某日，一同前往「康禾事務所」委請戊○○辦理辛○○男友甲○○向丙○○貸款並設定抵押權相關事宜，然因辛○○與其兄己○○、馮自強於101年4月20日因繼承而共同取得坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍為4分之1）及其上256建號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷0號2樓）之所有權（以下合稱本案房地）為共同共有無法辦理抵押權設定，丙○○轉而向甲○○提議改以出售本案房地之方式向其借款。甲○○依丙○○指示，於102年8月2日帶同辛○○、己○○一同前往「康禾事務所」辦理本案房地出售事宜，由丙○○、辛○○、己○○進入戊○○之辦公室，甲○○、壬○○則在外等

01 候，戊○○基於地政士之專業及與辛○○、己○○接觸之過
02 程，知悉辛○○、己○○為精神障礙、辨識能力不足之人，
03 惟為賺取相關辦理費用，竟與丙○○、壬○○、甲○○共同
04 利用辛○○、己○○均因罹患思覺失調症，導致部分認知能
05 力受到影響，致其等辨識能力均顯有不足，無法對外界事務
06 為合理分析與利害判斷，於未向辛○○、己○○明確說明該
07 次簽署者即為本案房地之不動產買賣契約，亦未清楚分析該
08 買賣契約所載買賣條件利弊得失之情形下，誘騙辛○○、己
09 ○○○在以低於市價（是時本案房地之市價約為新臺幣【下
10 同】600萬元）之450萬元出售本案房地之不動產買賣契約書
11 上簽名、用印，以表示同意將本案房地出售予丙○○，並告
12 知對於未能到場之公司共有人馮自強之優先承買權將以存證
13 信函方式通知，若馮自強無優先承購意願再依法使之收取價
14 金或提存。

15 二、戊○○於辦理本案房地所有權移轉登記之過程中，因甲○○
16 前於100年7月間向呂清忠借款，為供擔保而由辛○○與甲○○
17 ○共同簽發面額48萬元、到期日為101年1月15日之本票1
18 紙，甲○○屆期無力清償債務，呂清忠遂向臺灣臺北地方法
19 院（下稱臺北地院）聲請本票准許強制執行裁定獲准後，持
20 該裁定聲請對本案房地查封，經臺北地院於102年8月16日查
21 封本案房地，辛○○即以本身有精神障礙事由，提起確認本
22 票債權不存在之訴。而戊○○或經甲○○、辛○○告知，或
23 經調閱地籍謄本查悉本案房地遭查封，無法順利辦理本案房
24 地之所有權移轉登記，然依其地政士專業，知悉辛○○以精
25 神障礙為由，上開確認本票債權不存在之訴應獲勝訴，為求
26 塗銷本案房地之查封登記，戊○○與丙○○商談後，由其至
27 法院閱覽卷宗了解詳情，並協助處理法院撤封，並將此等費
28 用歸由辛○○支付。經其核費後，丙○○於102年8月30日匯
29 款180萬元至戊○○指定由第三人洪鳳蓁所申設之永豐銀行
30 華江分行帳號0000000000000000號帳戶（下稱洪鳳蓁帳戶），
31 供戊○○領取並提存馮自強未主張優先承購而應受領之買賣

價金135萬9,273元、繳納土地增值稅、契稅等規費共23萬385元及委請戊○○辦理本案房地買賣事宜之委託費用共21萬3,000元（包含法院閱卷3,000元及協助法院撤封5,000元）等。嗣上開確認本票債權不存在訴訟進行中，經臺北地院委託醫院鑑定辛○○之精神狀態後，認定辛○○簽發上開本票時，因其罹患之精神分裂症與憂鬱症之相關症狀，致其不能辨識其意思表示之效果，故簽發本票時之意思表示無效，而於102年9月26日以101年度店簡字第1263號簡易判決判定本票債權不存在，本案房地之查封登記並於102年10月29日塗銷。戊○○即於102年11月7日至臺北市古亭地政事務所送件辦理本案房地之所有權移轉登記，經該地政事務所於102年11月8日登記完成，丙○○即以上開方式取得本案房地。

三、丙○○以本案房地向新北市板橋區農會（下稱板橋區農會）設定最高限額抵押借款350萬元，戊○○與甲○○、丙○○、辛○○、壬○○等人於102年12月19日，至址設新北市○○區○○路000號之板橋區農會社後辦事處，由戊○○先代丙○○匯款270萬元至辛○○所申設之板橋農會社後辦事處帳戶（帳號00000000000000號）後，旋代辛○○填寫取款條自其上開板橋農會帳戶先後提領32萬3,042元、1,000元（戊○○於辛○○開戶時代為存入之金額）、237萬6,958元，其中152萬1,000元供清償甲○○積欠丙○○之債務，並全數取回如附表所示之本票，戊○○則取得其餘委託費用2,658元（計算式：213,000－210,342＝2,658）、辛○○為委託其取回前開馮自強應受領之提存款項所支付之委託費用10萬元（嗣已返還辛○○）及用於清償甲○○另向戊○○借得之20萬元債務。

四、案經辛○○訴由臺灣新北地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

壹、證據能力

一、刑事被告對於證人之對質詰問權，為憲法所保障之基本訴訟權，不容任意剝奪。為確保被告對證人行使反對詰問權，證

人於審判中，應依法定程序，到場具結陳述，並就其指述被告不利之事項，接受被告之反對詰問，其陳述始得作為認定被告犯罪事實之判斷依據。例外的情形，僅在被告未行使詰問權之不利益經由法院採取衡平之措施，其防禦權業經程序上獲得充分保障時，始容許援用未經被告詰問之證詞，採為認定被告犯罪事實之證據。而被告之防禦權是否已獲程序保障，亦即有無「詰問權之容許例外」情形，應審查：(一)事實審法院為促成證人到庭接受詰問，是否已盡傳喚、拘提證人到庭之義務；(二)未能予被告對為不利指述之證人行使反對詰問權，是否非肇因於可歸責於國家機關之事由所造成(例如證人逃亡或死亡)；(三)被告雖不能行使詰問，惟法院已踐行現行之法定調查程序，給予被告充分辯明之防禦機會，以補償其不利益；(四)系爭未經對質詰問之不利證詞，不得據以作為認定被告犯罪事實之唯一證據或主要證據，仍應有其他補強證據佐證該不利證述之真實性。在符合上揭要件時，被告雖未行使對不利證人之詰問權，應認合於「詰問權之容許例外」，法院採用該未經被告詰問之證言，即不得指為違法(最高法院112年度台上字第985號判決意旨參照)。被告戊○○及辯護人於本院準備程序中雖聲請傳喚證人甲○○、壬○○到庭詰問，然證人甲○○、壬○○分別於111年4月25日、112年5月7日死亡，有其等之戶籍資料查詢結果在卷可佐(見本院易263卷第143、153頁)，自無從再傳喚其等到庭接受對質詰問，然依上揭說明，被告戊○○無法對證人甲○○、壬○○對質詰問，並非可歸責於國家機關之事由造成，而合於前揭容許例外之情形，本院亦非僅以其等之證述為唯一或主要證據，是證人甲○○、壬○○於審判外之陳述雖未經被告戊○○及辯護人對質詰問，仍得採為論罪之依據，合先敘明。

二、按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規定者外，不得作為證據；又被告以外之人於審判外之陳述，雖不符合同法第159條之1至第159條之4之規定，但經當事人於

審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據；又當事人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑事訴訟法第159條第1項及第159條之5分別定有明文。查本判決下列所引用之各項證據方法之證據能力，被告戊○○、辯護人已於本院審理中，明示同意作為證據使用（見本院易263卷第35頁），本院審酌該等言詞陳述及書面陳述作成時之情況，並無不宜作為證據之情事，依刑事訴訟法第159條之5之規定，自得作為證據。又所引非供述證據，與本案均有關聯性，且查無違反法定程序取得之情，依刑事訴訟法第158條之4反面解釋，亦均有證據能力。

貳、實體部分

一、訊據被告戊○○固坦承曾於上開時間，辦理將辛○○、己○○等人名下之本案房地所有權移轉與丙○○之契約撰擬、稅費繳納、款項提存、移轉登記相關事宜，因此取得報酬21萬3,000元之事實不諱，惟否認有何共同乘機詐欺之犯行，辯稱：辛○○、己○○之應對、回答均與常人無異，當時我並不知道他們有精神障礙之情形，也未曾透過閱卷知悉辛○○曾以精神障礙作為訴訟抗辯，我僅係單純辦理房屋過戶，並未與丙○○等人共同乘機詐欺取財等語。辯護人則為其辯護稱：公訴意旨雖認本案房地之交易價格過低，然影響交易價格之原因多端，且基於契約自由係由買賣雙方當事人自行洽商、決定，被告僅係代理申請房地產過戶事項之地政士，不可能逕行介入影響雙方交易價格；告訴人辛○○、被害人己○○雖罹患思覺失調症，然告訴人辛○○自述曾從事地攤、串珠生意，且依證人乙○○、庚○○之證述、詹豐吉律師之陳述及戶政事務所人員同意核發印鑑證明等情可知，其等之社交應對能力實與常人無異，被告戊○○既非精神科專業醫師，自不能僅因辛○○、己○○罹有上開疾病，即認被告戊○○利用其等辨識力有所不足而誘騙其等出售本案房地；證

01 人甲○○固於前案審理時證稱該案被告丙○○、壬○○早於
02 102年6月19日即知悉辛○○、己○○等人之身心狀況，惟依
03 甲○○之證述可知其係於本案房地簽署買賣契約時才認識己
04 ○○，前後非無矛盾，實不得逕以其證述認定被告戊○○知
05 悉辛○○、己○○有身心障礙之情；況被告戊○○為辛○
06 ○、丙○○代撰買賣附買回不動產契約書後，復協助委請乙
07 ○○律師於簽署時到場見證，倘被告戊○○知悉辛○○之辨
08 識能力有所欠缺，大可安排其等逕行簽署，並無必要再委請
09 律師在場見證，被告戊○○曾提醒辛○○把錢收好，不要被
10 騙一事，亦據證人辛○○證稱屬實，均足徵被告戊○○對辛
11 ○○欠缺辨識能力乙節並不知情，本件依檢察官提出之事證
12 不足認定被告戊○○犯罪，應為其無罪之諭知。

13 二、經查：

14 (一)告訴人辛○○、被害人己○○與其等之兄馮自強於101年4月
15 20日因繼承而共同取得本案房地之所有權，後告訴人辛○
16 ○、被害人己○○於102年8月2日，在被告戊○○位於康禾
17 事務所之辦公室內，在以450萬元價款出售本案房地之不動
18 產買賣契約書上之立契約書人-賣方欄位簽名，以表示同意
19 將本案房地出售予另案被告丙○○，經被告戊○○送件後，
20 另案被告丙○○於同年11月8日取得本案房地之所有權登
21 記；另案被告丙○○先於同年8月30日匯款180萬元至被告戊
22 ○○指定之洪鳳蓁帳戶，供被告戊○○提存馮自強應受領之
23 買賣價金135萬9,273元，並繳納土地增值稅、契稅等規費共
24 23萬385元，其餘21萬342元則作為支付被告戊○○之委託代
25 辦費用，後再於同年12月9日以本案房地設定最高限額抵押
26 權（於同年12月16日辦理登記）向板橋農會社後辦事處貸款
27 350萬元，嗣板橋農會社後辦事處於同年月18日將350萬元核
28 撥、匯入另案被告丙○○帳戶後，另案被告丙○○、壬○○
29 2人即與另案被告甲○○、被告戊○○及告訴人辛○○等人
30 相約於同年月19日一同前往板橋農會社後辦事處，由被告戊
31 ○○陪同申設辛○○帳戶並填寫 取款憑條，先自上開丙

○○帳戶匯款270萬元至辛○○帳戶，再自辛○○帳戶分別
提領32萬3042元、1,000元（即戊○○為告訴人辛○○開戶
所存入之金額）及237萬6,958元等節，業據被告戊○○於偵
訊、本院準備程序及審理中均坦承不諱（見偵卷一第112至1
15、132至134、137至138頁、第160頁至第162頁背面；偵卷
二第44至45、47至51頁；偵卷三第83至85頁；另案高院卷二
卷三第98至102頁；另案高院卷一第289至292頁；他卷一第4
17頁；本院易263卷第30至34、458至468頁），核與證人丙
○○於本院審理中（見本院易263卷第307至328頁）、證人
甲○○於本院另案審理中（見本院易879卷卷二第140至186
頁）、證人即板橋農會社後辦事處承辦櫃員王馨珮於另案偵
查中（見偵卷一第132至134頁）證述之內容相符，復有不動
產買賣契約書、康禾事務所費用單、不動產登記費用明細
表、土地登記申請書、臺北市稅捐稽徵處土地增值稅繳款書
及契稅繳款書、土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所
有權買賣移轉契約、臺北地院102年度存字第2086號提存書
暨附件價金分配計算書、國庫存款收款書、新北市板橋區農
會103年11月21日板農（信社後）字第1030004602號函暨存
款憑條、取款憑條、洪鳳蓁帳戶存摺封面及內頁影本、新北
市板橋區農會103年12月22日板農（信社後）字第103000504
7號函暨大額通貨交易申請表影本、臺北市古亭地政事務所1
05年7月13日北市古地籍字第10531205000號函暨本案房地之
登記謄本、異動索引、新北市板橋區農會105年7月12日板農
（信社後）字第1050003587號函暨上開丙○○、辛○○帳戶
之開戶基本資料、歷史交易明細、被告丙○○於102年12月9
日所填寫之借款申請書各1份附卷可稽（見偵卷一第34頁至
第39頁背面、第45頁至第51頁背面、第108頁至第110頁、第
120頁至第123頁、第128頁至第129頁、第156頁至第157頁；
本院易879卷一第71頁至第81頁、第83頁至第88頁），此部
分事實應堪認定。

(二)告訴人辛○○、被害人己○○確因精神障礙而致其等辨識能

力均顯有不足：

1.辛○○因罹患精神分裂症（即思覺失調症），依序於97年2月、98年2月、99年5月、101年4月、102年3月、103年3月、104年9月、105年6月鑑定身心障礙等級，為輕度、輕度、中度、中度、重度、中度、中度、中度，另被害人己○○同因罹患精神分裂症（即思覺失調症），先後於94年3月、102年9月經鑑定身心障礙等級為中度、重度，此有其等之身心障礙者鑑定表、身心障礙鑑定報告、身心障礙手冊、身心障礙證明等在卷可參（見本院易879卷卷一第106至142頁），除顯見辛○○之精神障礙程度，隨時間推移未見減緩，甚或有日漸嚴重之情，且告訴人辛○○、被害人己○○2人就本案經另案被告甲○○引介與另案被告壬○○、丙○○認識，進而與另案被告丙○○就本案房地簽定買賣契約之際（約102年8月間），其等精神障礙等級均達重度等級。

2.再者，上揭精神鑑定中，告訴人辛○○於102年3月26日至臺北市立萬芳醫院（下稱萬芳醫院）進行鑑定，經精神專科醫師鑑定結果，認其患有精神分裂症，就注意力功能部份。導致其有嚴重程度症狀困擾，難以對環境之目標依據需求警覺或專注，在社會、職業、學校或生活等多方面都難以獨立維持功能，且在一般日常生活及學業、工作等多方面之活動有嚴重適應困難，另就活動參與與環境因素之困難程度百分比，關於認知、與他人相處、社會參與、工作與學習等領域，各為25%、30%、27%、28%，遠低於一般人，而已達重度精神障礙之程度，而經核發重度身心障礙證明。另被害人己○○則於102年9月27日至國防醫學院三軍總醫院北投分院進行精神鑑定，經精神專科醫師鑑定結果認其亦患有精神分裂症，就注意力功能部份。導致其有中度程度症狀困擾，對社會、職業或學校功能方面有負面影響，產生中度持續適應困難（如無朋友、無法保有工作，成就明顯落後於一般中下基本水平）；記憶功能部分亦有顯著記憶困難、明顯持續適應困難；且在一般日常生活及學業、工作等多方面之活動有明

顯持續適應困難，另就活動參與與環境因素之困難程度百分比，關於認知、社會參與、工作與學習等領域，各為10%、8%、14%，除亦遠低於一般人，而已達重度精神障礙之程度，亦經核發重度身心障礙證明，且其困難程度更較告訴人辛○○為高。又告訴人辛○○於簽署本案房地買賣契約前，向臺北地院新店簡易庭對案外人呂清忠提起確認本票債權不存在事件，經法院囑託醫療財團法人徐元智先生醫藥基金會亞東紀念醫院（下稱亞東醫院）於102年7月2日鑑定告訴人辛○○之精神狀態，該院依照過往病史、鑑定會談內容與心理測驗結果綜合判斷，認告訴人辛○○因罹患精神分裂症與憂鬱症之相關症狀，致其不能辨識其意思表示之效果；且告訴人辛○○、被害人己○○對另案被告甲○○提出乘機詐欺取財罪，經上訴於臺灣高等法院105年度上易字第50號案件審理時，亦囑託萬芳醫院鑑定告訴人辛○○、被害人己○○之精神狀態，該院綜合告訴人辛○○、被害人己○○之過去生活病史、疾病史及心理測驗，其中心理測驗結果，告訴人辛○○之語文智商分數88(百分等級為21)，作業智商分數為82(百分等級為13)，全量表智商分數為84(百分等級為14)，參照相仿年齡組別，告訴人辛○○智力表現屬正常範疇之中下水準，另在工作記憶(專注力與算術能力)相對較弱，其語文理解、知覺組織、處理速度均屬中等水準；被害人己○○部分，全量表智商84，但語文智商(VIQ=94)與作業智商(PIQ=76)達顯著差異，發生頻率7.7%。指數分數中，處理速度顯著落後語文理解、工作記憶與知覺組織；發生頻率各為0.5%、2.8%、1.9%，發生頻率極低達臨床需關注程度。細部能力表現差異大。語文理解100，屬中等程度，其擷取事物間抽象概念、基本語文常識表現尚可，符合同齡水準。知覺組織88，屬中下程度，覺察環境中重要線索表現尚可，拆解與重組能力、問題解決能力顯著落後同齡水準，工作記憶87，屬中下程度，機械性聽覺記憶廣度表現尚可，但需要維持注意力時，顯著有困難。處理速度57，屬輕度不足程度，

在時間要求下的多工任務，簿記速度顯著落後同齡水準相當多，亦為其內在弱項。並認告訴人辛○○、被害人己○○因長期罹患思覺失調症，導致部分認知功能受到影響，進而致其意思表示、受意思表示或辨識其意思表示效果之能力顯有不足；以及告訴人辛○○、被害人己○○另於105年8月4日經臺北地院以105年度輔宣字第16號民事裁定宣告均為受輔助宣告之人（理由略以：經法院於鑑定人即臺北市立萬芳醫院委託財團法人臺北醫學大學盧孟良醫師面前訊問辛○○、己○○，並勘驗心神狀況，復參酌該院提出精神鑑定報告書，認為：己○○因長期罹患思覺失調症，導致部分認知功能受到影響；辛○○雖意識清楚、配合度良好、專注力中等，情緒平穩，表情平淡，惟亦因罹患思覺失調症，導致部分認知功能受到影響。其等2人均為意思表示、受意思表示及辨識其意思表示之能力顯有不足，有為輔助宣告之必要）等節，亦有臺北市文山區公所105年11月2日北市文社字第10531923300號函暨所附告訴人辛○○、被害人己○○之身心障礙者鑑定表及身心障礙鑑定報告、臺北地院105年度輔宣字第16號民事裁定、亞東醫院102年7月2日精神鑑定報告書、萬芳醫院105年7月14日萬院精字第1050005893號函暨所附告訴人辛○○、被害人己○○之精神鑑定報告書各1份在卷可參（見本院易879卷卷一第104頁至第142頁；卷二第281頁至第282頁、店簡卷一第6頁至第8頁；另案高院卷一第244頁至第248頁），足證告訴人辛○○、被害人己○○長期處於精神障礙狀態，且於本件案發期間，確均因罹患思覺失調症，導致部分認知能力受到影響，致其等辨識能力均顯有不足，而有無法對外界事務為合理分析與利害判斷之情形甚明。

(三)本院基於下列理由，認被告戊○○知悉告訴人辛○○、被害人己○○均有上揭辨識能力不足之情事：

1.證人即另案被告甲○○於另案審理時證稱：我在外面有向好幾家當舖借錢，並跟被告壬○○小額借款；大約於102年6月

01 19日之前一段時間，我帶告訴人辛○○去內湖新民路「紅
02 炮」檳榔攤那邊認識壬○○，那時候壬○○跟辛○○見過
03 1、2次面，壬○○當時就知道辛○○有精神問題，因為壬○○
04 有問我，我說辛○○講話談吐就是這樣；後來因為我說想
05 債務整合，壬○○就說要介紹被告丙○○幫我整合，方式就
06 是丙○○先借錢讓我還債，但丙○○說依照我的債務數目，
07 需找人幫我作保才會借款，所以我於102年6月19日帶辛○○
08 去土城裕民路向丙○○借錢，當時壬○○也在場，丙○○則
09 是第1次見到辛○○；丙○○及壬○○都有問辛○○好像有
10 點身心障礙，我說辛○○是殘障，有領殘障手冊，辛○○當
11 時也坐在旁邊；後來辛○○說他哥哥己○○有精神方面的問
12 題，我才知道己○○也有精神方面的問題；102年8月2日簽
13 約時，被告丙○○則是第1次與己○○見面等語（見本院易8
14 79卷卷二第162至165、176至179頁），核與證人即告訴人辛
15 ○○於另案審理時證稱：我認識丙○○之前就已經認識壬○○
16 ○了，甲○○有載我到1個檳榔攤去借錢，我就有見過壬○○
17 ○；甲○○又帶我去跟丙○○借錢，我才認識丙○○，借錢
18 當天（即102年6月19日）甲○○有跟丙○○說我有精神方面
19 問題，有去看醫生，丙○○及壬○○好像都知道我有精神方
20 面問題，之後壬○○有幫丙○○開車到我舉廣告牌的工作地
21 點找我；我與己○○去地政士戊○○那邊簽約當天（即102
22 年8月2日），丙○○有說己○○怎麼看起來傻傻的等語（見
23 本院易879卷卷二第204至209頁）大致相符。另證人即被害
24 人己○○於另案審理時亦具結證稱：我有在康禾事務所見過
25 丙○○，當天丙○○沒有跟我講話，我也沒有跟丙○○說
26 話，我去那邊1句話都沒說等語（見本院易879卷卷二第21
27 1、217頁）。由上可知另案被告甲○○於102年6月19日與告
28 訴人辛○○一同前往向另案被告丙○○借款之前，另案被告
29 壬○○即曾與告訴人辛○○見過面，相處之後知悉告訴人辛
30 ○○有精神障礙，嗣於102年6月19日借款當日，另案被告壬
31 ○○、丙○○亦均向另案被告甲○○詢問告訴人辛○○之精

01 神狀況，此際另案被告甲○○即已據實對被告壬○○、丙○○
02 ○2人告以告訴人辛○○有精神方面問題且領有身心障礙手
03 冊之事，其後壬○○、丙○○更私下前往告訴人辛○○之工
04 作地點與之接觸；又另案被告丙○○於102年8月2日與告訴
05 人辛○○、被害人己○○簽立本案房地之不動產買賣契約而
06 初見被害人己○○之時，因被害人己○○當日未與另案被告
07 丙○○或其他在場之人有任何交談，表現與一般不動產出賣
08 人甚或常人相較顯然有異，另案被告丙○○即詢問告訴人辛
09 ○○為何被害人己○○看起來「傻傻的」，因而知悉被害人
10 己○○亦有精神障礙等節，甚為明確。且另案被告甲○○、
11 丙○○、壬○○利用告訴人辛○○、被害人己○○辨識能力
12 不足，誘騙其等簽立本案房地之不動產買賣契約並辦理所有
13 權移轉登記，由另案被告丙○○取得本案房地所有權而犯乘
14 機詐欺取財罪之犯罪事實，分經臺灣高等法院以105年度上
15 易字第50號、107年度上易字第728號判決有罪確定在案，有
16 各該案件判決書在卷可佐，足認另案被告丙○○、壬○○確
17 均因告訴人辛○○、被害人己○○之外表、談吐、與人互動
18 情形而察覺其等有精神狀況，而被告戊○○除於上開簽立契
19 約時同在現場見聞外，其亦於偵訊、另案審理及本案準備程
20 序時均稱：當時有覺得辛○○、己○○講話比較慢等語（見
21 偵卷一第113頁背面；另案高院卷二卷三第98、100頁；本院
22 易263卷第31頁），足認被告戊○○於與告訴人辛○○、被
23 害人己○○接觸之過程中，確有察覺其等有與常人相異之
24 處。

- 25 2.證人即板橋農會社後辦事處為告訴人辛○○辦理開戶事宜之
26 承辦人員王馨珮於偵訊時具結證稱：「（問：你為何會對辛
27 ○○有印象？）開戶當天天氣沒有很冷，但是辛○○圍一個
28 大圍巾，從外表來判斷，因為他比較沈默」等語（見偵卷一
29 第132頁背面）；另證人即被告丙○○最初委託辦理本案房
30 地相關登記事宜之地政士助理庚○○，於偵查時具結證述：
31 「（問：去辦的那個女的（指告訴人辛○○）是不是不太講

01 話？）她應該也有講話，但是比較少講話，我只是感覺到她
02 看起來不是很聰明伶俐，正常來講如果這是她自己的東西，
03 她應該會多問一些問題」等語（見偵卷三第46至47頁）；於
04 本院審理時證稱：我說她（即告訴人辛○○）看起來不是很
05 聰明伶俐，是說我感覺她是天真的，因為她就一直笑；當時
06 去我們辦公室詢問的有3個人，是1男2女還是2男1女我不記
07 得，只記得有1個女生，就是我說她很天真的那位女生等語
08 （見本院易263卷第350、351頁），可見於辛○○當日未多
09 說話之情形下，證人庚○○仍然可以感覺出其有與一般前往
10 詢問交易事宜之人更為「天真」、「不聰明伶俐」之情，並
11 使其對此留下印象。是以，初與告訴人辛○○接觸、相處之
12 人，仍能察覺告訴人辛○○對於事物認知異於常人，表達能
13 力亦不及於一般人，遑論數次與告訴人辛○○接觸、談話之
14 被告戊○○。又為告訴人辛○○、被害人己○○辦理監護宣
15 告之詹豐吉律師則於該案中陳稱：二名當事人都有來我事務
16 所簽委任狀，我親自見過他們，雖然殘障手冊註明殘障等級
17 為重度，但是一切交談都沒有問題，只是想法比較奇怪等
18 語，有臺北地院公務電話紀錄在卷可參（見本院易879卷卷
19 二第94頁），足見告訴人辛○○、被害人己○○縱可簡單與
20 人互動，然於更進一步瞭解時仍有想法怪異之情，而本案既
21 為涉及土地法第34條之1共有人優先承買權之房地移轉案
22 件，被告戊○○當有必要向告訴人辛○○、被害人己○○仔
23 細詢問房地及各該共有人之狀況以決定後續如何辦理，於此
24 過程中其當能發覺告訴人辛○○、被害人己○○對事物之認
25 知與常人異，更足見被告戊○○就告訴人辛○○、被害人
26 己○○辨識能力不足一事確可察知。

- 27 3.告訴人辛○○於簽署本案房地買賣契約前，向臺北地院新店
28 簡易庭對證人呂清忠提起確認本票債權不存在之訴，而該事
29 件源於另案被告甲○○於100年7月5日向證人呂清忠借款，
30 並與告訴人辛○○共同簽發面額為48萬元、到期日為101年1
31 月5日之本票1紙供作擔保，因另案被告甲○○無力償款債

務，證人呂清忠遂持該本票，於101年10月3日向臺北地院聲請裁定准予強制執行；告訴人辛○○於101年11月16日檢附其於99年5月31日經鑑定而核發之中度精神障礙之身心障礙手冊向臺北地院提起確認本票債權不存在之訴（臺北地院101年度店簡字第1263號），經法律扶助基金會指派之訴訟代理人向臺北地院聲請將告訴人辛○○送請鑑定，鑑定告訴人辛○○於簽發該本票時，有無因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示、抑或不能辨識其意思表示之效果，故簽發本票時之意思表示無效，經亞東醫院於102年7月2日鑑定告訴人辛○○之精神狀態，該院依照過往病史、鑑定會談內容與心理測驗結果綜合判斷，認告訴人辛○○因罹患精神分裂症與憂鬱症之相關症狀，致其不能辨識其意思表示之效果，臺北地院即於102年9月26日以101年度店簡字第1263號簡易判決判定本票債權不存在，此情有上開臺北地院101年度店簡字第1263號簡易判決判定本票債權不存在卷宗併卷可參。而被告戊○○於上述承辦本案房地移轉登記過程中，基於地政士之專業及與告訴人辛○○、被害人己○○接觸、交談之過程，亦能察覺知悉其等對於事物認知異於常人，表達能力亦不及於一般人，已如前述。再者，參諸被告戊○○為另案被告丙○○與告訴人辛○○、被害人己○○所訂定之不動產買賣契約書，原約定被告丙○○應分別於契約成立時、102年8月5日、102年9月20日，各支付60萬元、20萬元、150萬元，尾款則為登記完成後支付220萬元（見偵卷一第35頁背面至第36頁），惟被告戊○○著手辦理本案房地買賣、所有權移轉登記事宜後，或經甲○○、辛○○告知上開確認本票債權不存在之相關情節，或經調閱地籍謄本查悉本案房地於102年8月16日遭查封，而無法順利辦理本案房地之所有權移轉登記，然依其地政士專業，知悉辛○○以精神障礙為由，上開確認本票債權不存在之訴應獲勝訴，本案房地之查封登記將塗銷，且告訴人辛○○經鑑定確有意思表示無效情事，本案房地查封登記始於102年10月23

日塗銷，故與丙○○商談後，由其至法院閱覽卷宗了解詳情，並協助處理法院撤封，並將此等費用歸由告訴人辛○○支付，此情觀諸卷附臺北市古亭地政事務所異動索引表及由地政士戊○○所提出之康禾事務所費用單，其上明確登載委託費用包含「法院閱卷3千元」、「協助處理法院撤封5千元」即明（見偵卷一第30至32、34頁）。另案被告丙○○遂未依不動產買賣契約書約定付款方式給付價款，而以經被告戊○○計算後，本案房地買賣價金為450萬元，馮自強原可得款150萬元，扣除土地增值稅、契稅、印花稅、提存費、代書費之應分攤費用後，應提存費用135萬9,273元，加計由告訴人辛○○、己○○應負擔之規費（即土地增值稅、契稅、印花稅、提存費等）23萬385元、委辦費用（包含代書費、法院閱卷3,000元及協助法院撤封5,000元等）21萬3,000元，合計180萬2,658元，於同年8月30日匯款180萬元至洪鳳蓁帳戶，供被告戊○○領取並提存辛○○、己○○之兄馮自強未主張優先承購而應受領之買賣價金135萬9,273元、繳納土地增值稅、契稅等規費共23萬385元及委請戊○○辦理本案房地買賣事宜之委託費用共21萬3,000元（包含法院閱卷3千元及協助法院撤封5千元）等（上開費用合計180萬2,658元）。基此，顯見被告戊○○於受另案被告丙○○委任，辦理本案房地自簽約至過戶之過程中，除自與告訴人辛○○、被害人己○○互動過程中知悉其等為精神障礙、辨識能力不足之人，更因配合告訴人辛○○以精神障礙為由，所提出之確認本票債權不存在之訴訟進程，與同案被告丙○○商討、修改支付本案房地價金支付方式甚明，是依本案房地此部分交易過程，亦堪認被告戊○○對告訴人辛○○之辨識能力不足一事，當有認識。

4. 被告戊○○就辦理本案房地移轉登記，共收取21萬3,000元之委任費用，有不動產登記費用明細表在卷可佐（見偵卷一第34頁），且為被告戊○○所坦認不諱（見本院易263卷第465頁），堪以認定。而依其於本院審理時陳稱：因為執行

（土地法）第34條之1即多數決處分案件會有不同意戶出售，通案來說不同意戶事後都會來告包括地政士在內的關係人，民、刑事上的風險相對較高，所以不會像一般的買賣過戶一樣只收2、3萬元等語，可知本案房地移轉登記費用確較其辦理一般移轉登記案件之收費高出7至10倍，且所收取之報酬中絕大部分並非代為處理土地法第34條之1相關事項付出勞務所收取之相對應給付，反係純粹額外收取之獲利，實難認合理。況被告戊○○於本案房地移轉過程中係同時受買、賣雙方之委任，此據被告戊○○於本院審理陳述明確（見本院易263卷第450頁），且與卷附不動產賣賣契約之記載相符（見他卷一第22頁），惟本案房地移轉案件之高額委任費用竟全部由賣方即告訴人辛○○、被害人己○○單獨負擔，買方即另案被告丙○○則無需支付分文，已有顯然失衡之情，然依被告戊○○於本院審理時所述，告訴人辛○○對上開款項數額及分配竟未曾質疑即全盤接受（見本院易263卷第466、467頁），甚至同意支付原應由買受人為納稅義務人之契稅，顯非一般智慮正常之人會產生之反應。況查，被告戊○○陳稱其亦向告訴人辛○○收取取回提存款費用10萬元等語（見本院易263卷第486頁；另案高院卷一第290頁），然上開提存款項依法既為馮自強所得領取，被告戊○○竟另向告訴人辛○○收取高達10萬元之不合理費用，由其代為領回提存款，此再再顯現告訴人辛○○因精神障礙，辨識能力均顯有不足，任由被告戊○○予取予求，收取各項不合理款項，且被告戊○○亦知悉馮自強因精神障礙而無從知悉提存意義，遑論至提存所領回提存款，故向告訴人辛○○收費辦理領回馮自強之提存款。而被告戊○○原既表明受告訴人辛○○委任至提存所領回屬於馮自強之提存款，顯然應係由告訴人辛○○持有馮自強之包含印章等之相關身分證明，始得為之，而告訴人辛○○既為一精神障礙之人，若非被告戊○○告知應代馮自強領取存證信函，再由其代為領回提存款，告訴人辛○○實無從知悉辦理細節。故告訴人辛○○

○事後以被告戊○○教唆其竊取上開寄送予馮自強之通知優先承購權得依法主張權利之存證信函，並偽刻馮自強之印章用印於存證信函收件回執後交付予被告戊○○等節，向檢察官提出被告戊○○涉犯教唆竊盜罪嫌，難謂無據，縱因檢察官以該案僅有辛○○之單一供述、無法提出竊取信件相關積極證據以佐其說、歷次偵查訊問均表達可以自己接受訊問暨被告戊○○辯稱告訴人辛○○外觀及意思表示與常人無異等節，認定被告戊○○犯罪嫌疑不足，而為不起訴處分（臺灣新北地方法院檢察署105年度偵字第24121號不起訴處分書參照），仍無從排除本院認定被告戊○○於辦理本案房地自簽約至過戶之過程中，確實知悉告訴人辛○○為精神障礙之人事實，且更足證被告戊○○知悉告訴人辛○○、被害人己○○有精神障礙，並於辦理本案房地移轉登記過程中利用上開情狀乘機詐欺取財，至為明確。

5.綜合上述，被告戊○○於本案房地移轉過程中，就告訴人辛○○、被害人己○○有精神障礙及辨識能力不足之情，確有所悉，其辯稱不知道其等辨識能力有所欠缺等語，與客觀事證不符，尚不足採。

(四)再按刑法第341條之罪，係指行為人未施用詐術手段，僅單純地利用相對人智慮不充分之情狀，使之為財物處分行為而引發損失之情形，亦即利用被害人意思能力薄弱，對事務不能為合理之分析與利害之判斷時，使之將本人或第三人之物交付或得財產上之利益而言（最高法院92年度台上字第2821號判決意旨參照）。次按共同正犯之成立，祇須具有犯意之聯絡，行為之分擔，既不問犯罪動機起於何人，亦不必每一階段犯行，均經參與。共同實行犯罪行為之人，在合同意思範圍內，各自分擔犯罪行為之一部，相互利用他人之行為，以達其犯罪之目的者，即應對於全部所發生之結果，共同負責；共同正犯間，非僅就其自己實行之行為負其責任，並在犯意聯絡之範圍內，對於他共同正犯所實行之行為，亦應共同負責；又共同正犯不限於事前有協議，即僅於行為當時有

共同犯意之聯絡者亦屬之，且表示之方法，不以明示通謀為必要，即相互間有默示之合致亦無不可（最高法院97年度台上字第2517號判決參照）。經查：

1. 另案被告甲○○因先前向當舖借款而積欠大筆債務，經由另案被告壬○○之介紹而向另案被告丙○○借款周轉，並於102年6月19日與告訴人辛○○初次向另案被告丙○○借款時，即因被告壬○○詢問而向另案被告壬○○、丙○○告以告訴人辛○○與其兄己○○、馮自強等3人共同繼承本案房地一事，被告壬○○、丙○○即向另案被告甲○○表示需請告訴人辛○○簽立如附表編號1所示之本票作為借款擔保，並於數日後均向另案被告甲○○提議及催促盡快誘使告訴人辛○○以本案房地設定抵押向被告丙○○貸款，並曾私下前往告訴人辛○○工作地點對其佯稱「妳要幫忙甲○○還債，不然他會被砍」等語，另案被告丙○○另曾主動遊說告訴人辛○○應以本案房地貸款為另案被告甲○○還債，經告訴人辛○○、被害人己○○商議，同意得以本案房地向另案被告丙○○借款，被告壬○○、丙○○即與另案被告甲○○、告訴人辛○○相約先前往某代書事務所辦理貸款，此次雖未辦成貸款，然被告丙○○業已取得並保管告訴人辛○○之印鑑，嗣後被告壬○○、丙○○再與另案被告甲○○及告訴人辛○○一同前往康禾事務所委請被告戊○○辦理貸款事宜，然因被告戊○○表示本案房地因屬公同共有，無法辦理貸款，另案被告丙○○即向另案被告甲○○提議改以簽立買賣契約之方式向其借款，並於102年8月2日與告訴人辛○○、被害人己○○在被告戊○○之辦公室內簽署本案房地之不動產買賣契約，再依照另案被告丙○○之指示，另案被告壬○○、丙○○、甲○○及告訴人辛○○等人於同年12月19日一同前往板橋農會社後辦事處提領尾款，此時告訴人辛○○係在被告丙○○及地政士戊○○之陪同下提領款項（即前述之270萬元、1,000元、32萬3042元），扣除另案被告甲○○於該段期間內（即102年9月5日至同年12月16日）陸續向被告丙○○

○借款共152萬1,000元之債務予以清償後，告訴人辛○○僅取得32萬多元（即32萬3042元）現金，另案被告丙○○則將如附表所示即另案被告甲○○向其借款所交付供擔保之本票全數返還另案被告甲○○等節，業經證人甲○○先後於偵查、另案審理時分別供稱及證述明確（見偵卷一第84頁背面至第86頁；另案高院卷一第116頁背面至第117頁、第300頁、第301頁；本院易879卷卷二第160至161、167至175、179至185頁），核與證人辛○○於另案審理時證稱：丙○○有打電話給我，跟我說一定要幫甲○○還債，也有多次打給我說一定要幫甲○○處理債務，不然甲○○在外面會被殺掉，後來丙○○打電話叫我跟己○○去戊○○的事務所簽一些文件，之後丙○○於102年12月9日匯款到我的帳戶，我都沒有領，都是戊○○去領的，最後我只拿到32萬3042元，己○○則沒有拿到錢，我不清楚其他的錢是誰拿走，我是要幫甲○○還債，但不清楚要還多少債務，如附表編號1、6所示的本票是我為擔保甲○○在外面的欠款而簽立等語（見另案高院卷一第117頁背面至第119頁、第298頁至第299頁背面），及於另案審理時所證稱：我知道甲○○帶我去跟丙○○借錢，我才認識丙○○，之後壬○○有開車載丙○○去我舉廣告牌的地方找我，甲○○要我把持有房子3分之1的產權帶在身上，我有帶產權到馮小姐開的律師事務所（應係指上開證人庚○○所任職之代書事務所）那邊給丙○○看，我記得本件房地是以450萬元賣掉，但我只拿到丙○○給的32萬多元，我只知道丙○○說要拿本案房地去貸款，一直要我哥哥的產權等語（見本院易879卷卷二第199、203、204至206頁）。亦即告訴人辛○○確有與另案被告甲○○向另案被告丙○○借款，被告壬○○、丙○○亦曾前往告訴人辛○○之工作地點與之接觸，且告訴人辛○○有將其持有本案房地持分之產權證明交予另案被告丙○○閱覽，另案被告丙○○即對告訴人辛○○遊說以本案房地為另案被告甲○○還債處理債務問題，否則另案被告甲○○會被殺掉等語，告訴人辛○○雖應

01 允以本案房地設定抵押向被告丙○○貸款，然並未同意出售
02 本案房地予被告丙○○，亦不知悉其與被害人己○○於102
03 年8月2日所簽署之文件即為出售本案房地之不動產買賣契約
04 等節大致相吻合，並有另案被告甲○○於偵查中提出如附表
05 編號1至7所示之本票可佐（見偵卷一第66-1頁證物袋內），
06 且與被告戊○○於偵訊時證稱：我記得在結案前幾天丙○○
07 給我一疊本票，跟我說交屋之後記得讓辛○○他們簽收，據
08 我所知，一開始是甲○○、辛○○他們透過壬○○向丙○○
09 借錢，為了還甲○○外面的負債，後來辛○○他們賣房子也
10 是為了甲○○的負債；交屋後辛○○有拿一些本票的影印本
11 問我說這樣債務還在不在，我說本票影本都已經打叉了，應
12 該已經還清了等語相符（見偵卷二第44頁背面、第49頁），
13 足認證人甲○○上開所為之證述內容尚非虛妄，甚為可信，
14 被告戊○○嗣於偵查中雖改稱其交還之本票係開立與丙○○
15 作為先行給付180萬元之擔保云云，而為與證人丙○○一致
16 之陳述，然被告戊○○所述前後不符，已難認可採，況如附
17 表編號1所示本票發票日期為102年6月19日，顯然早於本案
18 房地買賣契約締約時間，況若依被告戊○○所證情節，應當
19 係由本案房地之出賣人簽署本票作為擔保，惟如附表編號2
20 至5、7所示之本票發票人均為非本案房地交易當事人之甲○
21 ○，自無理由由其開立本票擔保本案房地交易之履行，從
22 而，被告戊○○、證人丙○○所述實與客觀卷證不符，自非
23 可採。

24 2.證人辛○○於另案審理時證稱：伊不是要將本案房地賣給丙
25 ○○，一開始只是要設定抵押借貸，後來丙○○打電話叫伊
26 跟己○○去戊○○的事務所簽一些文件，伊與己○○一直以
27 為是借貸，簽約時丙○○、戊○○在場，壬○○、甲○○不
28 在，簽約前甲○○、丙○○及戊○○都沒有跟伊解釋要簽什
29 麼約，簽約時也沒有說要賣房子，也沒有說要以買賣契約的
30 方式為甲○○作保，伊不知道為何會變成買賣，伊也不知道
31 為何己○○會同意簽約，房屋買賣的價額不是伊與己○○議

01 定的，伊不清楚是何人議定的等語（見另案高院卷一第117
02 頁背面至第119頁、第298頁至第299頁背面）；證人即被害
03 人已○○於臺北地院104年度訴字第3513號不動產所有權移
04 轉登記民事事件及臺灣高等法院另案審理時亦證稱：本案房
05 地不動產買賣契約書是伊簽名，但伊不知道簽的是買賣契
06 約，伊沒有要賣房子，只是辛○○要借錢，伊幫辛○○借
07 錢，伊與辛○○都不知道要賣本案房地，都以為是簽借錢的
08 單據，伊沒有拿到錢，簽約前都沒有人跟伊說明簽的是什麼
09 契約等語（見本院易879卷卷二第112頁至第113頁；另案高
10 院卷一第120頁），嗣於另案審理時亦證稱：伊於102年8月2
11 日沒有要賣房子，當天是辛○○叫伊去康禾事務所，戊○○
12 就拿一些看不懂的紙叫伊與辛○○簽名，伊不想耽誤人家時
13 間，叫伊簽名伊就簽名，伊後來才知道本案房地賣掉了，伊
14 沒有拿到任何錢等語（見本院易879卷卷二第211至213
15 頁），由此可知告訴人辛○○、被害人己○○均未應允出售
16 本案房地，除不知其等於102年8月2日所簽署者即為本案房
17 地之不動產買賣契約，就該不動產買賣契約之約定內容即所
18 生法律效果，亦無從為合理之分析與利害之判斷。

- 19 3.再觀諸另案被告丙○○與告訴人辛○○、被害人己○○於10
20 2年8月2日就本案房地所簽立之不動產買賣契約書（見偵卷
21 一第36頁至第39頁背面），約定買賣總價款450萬元，然另
22 案被告丙○○於取得本案房地所有權移轉登記後，於同年12
23 月以本案房地向板橋農會社後辦事處申辦抵押貸款，經板橋
24 農會社後辦事處進行不動產調查，核估市價則為606萬3,500
25 元，有板橋區農會不動產調查報告書在卷可參（見另案高院
26 卷卷一第303頁），足徵本案房地買賣價款顯然偏低，且相
27 關稅費及代辦費用，如土地增值稅、契稅、登記規費、印花
28 稅、地政士過戶代辦費、權利塗銷登記代辦費、地政士代辦
29 實價登錄等費用，均約定全數由乙方（賣方）即告訴人辛○
30 ○、被害人己○○及案外人馮自強負擔，並均自上開買賣總
31 價款中扣除，衡情具有一般智識及判斷能力之人自無可能簽

署上開買賣條件對賣方而言極為不利之房屋買賣契約，更可見被告戊○○與另案被告丙○○間有犯意聯絡及行為分擔，始會將不利益全部歸由告訴人辛○○、被害人己○○負擔。

4.是以，綜合證人甲○○、辛○○及己○○上開證述內容及相關卷證資料，應足認定另案被告甲○○與告訴人辛○○於102年6月19日，經由另案被告壬○○之介紹及陪同，初次前往向另案被告丙○○借款，另案被告壬○○、丙○○自該時起因另案被告甲○○之告知，即已知悉告訴人辛○○、被害人己○○及案外人馮自強因繼承而共同共有本案房地，且告訴人辛○○因精神障礙而持有身心障礙手冊，告訴人辛○○亦曾將其所持有本案房地持分之產權證明交予被告丙○○閱覽，另案被告壬○○、丙○○因而心生貪念，而與另案被告甲○○共同基於意圖為自己不法所有之犯意聯絡，由被告壬○○、丙○○向另案被告甲○○提議及催促誘使告訴人辛○○同意以本案房地向另案被告丙○○貸款，並私下前往告訴人辛○○工作地點與之接觸，再向告訴人辛○○佯稱必須以本案房地貸款幫忙另案被告甲○○處理債務，否則甲○○在外面會被殺掉等語，告訴人辛○○因而與被害人己○○商議後，僅同意以本案房地設定抵押向另案被告丙○○貸款，然經地政士戊○○告知本案房地為共同共有不得借貸後，另案被告丙○○竟轉而向另案被告甲○○提議改以簽立本案房地買賣契約之方式貸款，並透過另案被告甲○○聯絡告訴人辛○○、被害人己○○於102年8月2日前往康禾事務所，由另案被告丙○○及告訴人辛○○、被害人己○○進入被告戊○○之辦公室，另案被告壬○○、甲○○則在外等候，而另案被告丙○○、壬○○於該日初見被害人己○○，亦察覺其表現與常人異，竟仍與另案被告甲○○承續先前共同基於意圖為自己不法所有之犯意聯絡，利用告訴人辛○○、被害人己○○均因罹患思覺失調症，導致部分認知能力受到影響，致其等辨識能力均顯有不足，無法對外界事務為合理分析與利害判斷，且在未向告訴人辛○○、被害人己○○明確說明

該次所簽署者即為本案房地之不動產買賣契約，亦未清楚分析該買賣契約所載買賣條件利弊得失之情形下，誘騙告訴人辛○○、被害人己○○簽立本案房地之不動產買賣契約，甚且被告戊○○於接受另案被告丙○○委辦本案房地買賣登記之承辦過程中，於與告訴人辛○○、被害人己○○接觸、談話之過程中，對於其等因身心障礙、罹患精神疾病，就事物認知及判斷有相當程度之困難，更了解本案房地前此因告訴人辛○○簽發本票經債權人訴請強制執行而遭查封、經告訴人辛○○檢具身心障礙手冊，以依其精神狀態不能辨識意思表示為由訴請確認本票債權不存在而勝訴，本案房地查封經撤銷，其始得為被告丙○○辦理本案房地之所有權移轉登記，於告知另案被告丙○○上情後，另案被告丙○○除未撼動前此與壬○○及另案被告甲○○之乘機詐欺取財犯意，更再被告戊○○均基於意圖為自己不法所有，基於乘機詐欺取財之犯意聯絡，利用告訴人辛○○、被害人己○○精神障礙、辨識能力不足，為本案房地所有權移轉登記，嗣果由另案被告丙○○取得本案房地之所有權等節，至為灼然。縱另案被告壬○○、甲○○未與被告戊○○有直接之犯意聯絡，惟本件犯行既在被告戊○○、另案被告丙○○、壬○○、甲○○在合同意思範圍內，各自分擔犯罪行為之一部，相互利用他人，以達其等犯罪之目的者，本應對於全部所發生之結果，而均屬共同正犯。

(五)被告戊○○辯解不可採之理由：

- 1.被告戊○○及辯護人固辯稱告訴人辛○○、被害人己○○於本案房地買賣締約至所有權移轉過程中，外在精神狀況均無異於常人之處，然查，告訴人辛○○自95年起即因罹患精神分裂、創傷性壓力症候群等症狀而多次入院治療；另被害人己○○亦自少年時期開始吸用強力膠成癮，嗣亦有酗酒、施用甲基安非他命等情，且自92年起，多次因精神異常而急診入院就醫或短期住院治療，此有告訴人辛○○、己○○之病歷資料在卷可參（見本院易879卷病歷卷三、四），顯見告

01 訴人辛○○、被害人己○○長期均處於精神障礙狀態。再
02 者，如前所述，告訴人辛○○因罹患精神分裂症（即思覺失
03 調症），依序於97年2月、98年2月、99年5月、101年4月、1
04 02年3月、103年3月、104年9月、105年6月鑑定身心障礙等
05 級，為輕度、輕度、中度、中度、重度、中度、中度、中
06 度，另被害人己○○同因罹患精神分裂症（即思覺失調
07 症），先後於94年3月、102年9月經鑑定身心障礙等級為中
08 度、重度，顯見辛○○之精神障礙程度，未隨時間推移而見
09 減緩，且告訴人辛○○、被害人己○○就本案經另案被告甲
10 ○○引介與另案被告壬○○、丙○○認識，進而與另案被告
11 丙○○一同委託被告戊○○協助就本案房地簽定買賣契約之
12 際（約102年8月間），其等精神障礙等級均達重度等級。而
13 告訴人辛○○、被害人己○○各次接受精神障礙鑑定，係由
14 精神專科醫師針對就身體功能及結構（包含整體心理社會功
15 能、注意力功能、心理動作功能、高階認知功能等各項神經
16 系統構造及精神、心智功能）、活動參與及環境因素（包含
17 認知、四處走動、生活自理、與他人相處、居家活動工作與
18 學習、社會參與、環境因子、動作活動領域）等為逐項鑑定
19 並綜合判斷，依其精神專科醫師之專業，判定告訴人辛○
20 ○、被害人己○○確有精神障礙，且在認知、社會參與、工
21 作與學習等領域，能力均遠低於一般人，而已達重度精神障
22 礙之程度。再者，告訴人辛○○、被害人己○○係屬精神障
23 礙，並非智能嚴重缺損之人，就相關生活自理、與他人相處
24 上並無困難，被告戊○○及辯護人主張告訴人辛○○、被害
25 人己○○人際交流能力無欠缺，被告戊○○無從以告訴人辛
26 ○○、被害人己○○外表知悉其等有精神障礙，自屬無據。
27 又依卷附板橋農會不動產調查報告書（見另案高院卷二卷一
28 第303頁）可知，板橋農會於案發時就本案房地之市價估值
29 為606萬3,500元，告訴人辛○○、被害人己○○則以不到上
30 開估值75%之450萬元（ $4,500,000 \div 6,063,500 \div 0.74$ ）將本
31 案房地出售與另案被告丙○○，顯低於上開市價，而依被告

01 戊○○於另案審理中證稱：102年4、5月時丙○○曾經跟我
02 討論本件不動產是否可以買賣，當時丙○○有傳真謄本請我
03 幫她分析產權問題，當時拿到資料後，我有去查市價及看產
04 權內容，我告訴丙○○價格算實在，而產權因為是共有的關
05 係需要做特別的處理；後來雙方來我事務所時，我有告知他
06 們相關的處理程序，因為他們是共有的關係，馮自強沒有出
07 面簽約，所以必須依據土地法第34條之1辦理存證信函通知
08 且提存的程序，我繕打並請他們確認契約內容後，有再針對
09 契約的部分跟他們做一次解釋，當時我有發現己○○講話的
10 速度比較慢，我有針對此部分跟他確認買賣契約的內容等語
11 可知（見另案高院卷二卷三第98頁），被告戊○○於本件締
12 約前即就本案房地市價估值與交易價格間有顯著落差一事早
13 有所悉，復曾當面與告訴人辛○○、被害人己○○解釋關於
14 土地法34條之1優先承買權程序辦理等事項，而知悉其等表
15 達及理解能力未及於一般人，以被告戊○○擔任地政士之專
16 業能力及經驗，依此客觀情狀實可知悉告訴人辛○○、被害
17 人己○○確有因辨識能力不足，無法對外界事務為合理分析
18 與利害判斷或為有利自己之主張。

19 2.告訴人辛○○、被害人己○○並非智能嚴重缺損之人，具有一
20 定程度之表達及人際交流能力，且有經營社會生活以謀生
21 之必要，故對於自行辦理文件申請事項、開戶、經營簡單生
22 意等，並無窒礙之處，辯護人雖以告訴人辛○○、被害人己
23 ○○曾至戶政事務所辦理印鑑證明為由，主張其等辨識能力
24 正常，證人周文川亦到庭證稱無從自告訴人辛○○外觀知悉
25 其有精神障礙、說話很正常；證人王馨珮到庭證稱其為辛○
26 ○辦理開戶時，辛○○意思表示清楚正常且可針對問題回答
27 等語，主張被告戊○○無法自告訴人辛○○、被害人己○○
28 之外觀得悉其等有辨識能力不足之情形，然本案交易實提出
29 之印鑑證明並未指定具體用途，有辛○○、己○○印鑑證明
30 在卷可參（見本院易263卷第77、78頁），則戶政事務所承
31 辦人員於辦理實除確認告訴人辛○○、被害人己○○是否有

01 辦理印鑑證明之真意外，並不會就其等辦理印鑑證明之目的
02 再為確認，辦理印鑑證明及至銀行開戶，與本件進行房地買
03 賣之價格及交易細節決定，二者之法律權利義務不同，所需
04 對於金錢觀念、利害關係應具備之辨識能力亦非相同，不得
05 比附援引，辯護人此部分主張尚無從作為有利於被告戊○○
06 之認定。

07 3.被告戊○○於偵訊時固有辯稱其於102年12月19日當日僅取
08 得約30萬元，其餘款項均由告訴人辛○○自行取走云云，惟
09 被告戊○○、另案被告甲○○、丙○○、壬○○及告訴人辛
10 ○○等人於102年12月19日一同前往板橋農會社後辦事處提
11 領尾款時，由被告戊○○陪同告訴人辛○○開戶並墊支1,00
12 0元之開戶存款（存入時間為下午3時39分），再由其填寫存
13 款憑條、取款憑條，先於當日下午3時58分將270萬元自丙○
14 ○帳戶匯入辛○○帳戶，旋於同日下午3時59分、4時整、4
15 時1分先後自辛○○帳戶內提款32萬3042元、1,000元、237
16 萬6,958元，此據被告戊○○於偵訊時陳述明確（見偵卷一
17 第112頁背面），並有新北市板橋區農會103年11月21日板農
18 （信社後）字第1030004602號函暨所附存款憑條、取款憑條
19 存卷可佐（見偵卷一第120至123頁），可以推知辛○○開戶
20 後本案房地買賣價金之存、提款項手續係由被告戊○○填寫
21 取款條後一併辦理，方有可能各僅間隔1分鐘即陸續完成，
22 由此可見本案房地買賣之尾款自買方帳戶流入賣方帳戶後再
23 以現金提領之過程，實均係由被告戊○○執行，更彰顯告訴
24 人辛○○並無完整之辨識能力，否則實無委託他人代為填寫
25 取款憑條之必要。另就取款金額部分，被告戊○○於偵訊時
26 固曾稱：32萬3,042元這筆是我代書的費用，237萬6,958元
27 是辛○○領的，我只是幫他們寫取款條云云，然其就所稱領
28 取部分之金額何以為32萬3,042元乙節，始終無法合理說明
29 （見偵卷一第137頁至該頁背面），難認前開32萬3,042元之
30 款項係由被告戊○○取得一事為可採。況被告戊○○於歷次
31 接受訊（詢）問時對於其當日自告訴人辛○○帳戶領取之款

項數額、原因等節，先後為包括①取得代書費用21萬3,000元（見偵卷一第112頁背面）、②取得32萬3,042元，其中包括代書費用及償還先前甲○○借款20萬元，至辛○○委託其提領本案房屋提存款之費用10萬元則係另行支付（見偵卷一第137頁至該頁背面）、③取得30餘萬元，主要包括償還先前甲○○借款20萬元及辛○○委託其提領本案房屋提存款之費用10萬元（見偵卷一第161頁背面；另案高院卷一第290頁）、④取得32萬3,042元，包括代書費用21萬3,000元、辛○○委託其提領本案房屋提存款之費用10萬元及辦理過之一些行政費用（見偵卷二第44頁）等多種不同陳述，可知被告戊○○處理本案房屋買賣之委託費用收取時點混亂，且數額與名目亦有無法合致之情形，難以逕採。證人辛○○證稱其當日僅取得上開提領之32萬3,042元，其餘款項除用於償還甲○○之欠款及支付，其餘部分流向不明等情，較為可採，被告戊○○辯稱其僅單純代辦地政事宜並收取報酬，未曾涉及其餘款項之金流及分配云云，無以採信。

4. 又告訴人辛○○、被害人己○○與另案被告丙○○就本案房地成立買賣後，又於102年12月19日與告訴人辛○○訂立買賣附買回條款不動產契約書（見偵卷一第40至43頁），被告戊○○證稱：係因辛○○、己○○表示惜售，所以一直拜託說要把本案房地買回去，這種情況我印象很深刻，因為一般賣方不會說要把房子買回去，100件會不會遇到1件等語（見偵卷一第205至209頁），惟證人戊○○既稱「100件會不會遇到1件」，如此特殊狀況，告訴人辛○○、被害人己○○，何能了解，且本案房地之買賣價款支付約定，有上揭對告訴人辛○○、被害人己○○相對不利益之情狀，而被告丙○○與告訴人辛○○、己○○簽訂之買賣附買回條款不動產契約書，除約定價款為500萬元，且買回所生之一切稅捐及費用（代書費用、地政規費、過戶稅款等）仍約定全數歸由經濟弱勢之告訴人辛○○負擔，亦顯有不公平之情，不能僅以該契約之存在即認定告訴人辛○○、被害人己○○對本案

01 房地買賣所涉利害關係即有全盤之了解，而無辨識能力不足
02 之情形。至該買賣附買回條款不動產契約書雖經與被告戊○○
03 ○同址辦公之乙○○律師見證，辯護人亦據證人乙○○於本
04 院審理時證述，主張其認為告訴人辛○○外觀與常人無異、
05 對於其問的問題都能夠做清楚的回答，並且清楚知道意思，
06 因而未發覺其有精神障礙等語，惟證人乙○○於本院審理時
07 亦證稱該份買賣附買回條款不動產契約並非其所擬定及繕
08 打，其亦無從確認有無契約當事人就條文提出疑問，其係主
09 觀上認為告訴人辛○○無精神狀況等語，而告訴人辛○○既
10 辨識能力不足，當無從知悉買賣附買回條款不動產契約之法
11 律上意義，更不知條款內容是否對其不公平而提出異議或有
12 能力對證人乙○○表示有何不明瞭之處，是被告戊○○固有
13 為丙○○與辛○○擬定買賣附買回條款不動產契約，該契約
14 並經證人乙○○見證下簽立，甚而證人乙○○於本院審理時
15 證述有逐條向另案被告丙○○與告訴人辛○○告知契約內
16 容，且當場無人有異議等語，亦無從排除被告戊○○知悉告
17 訴人辛○○有精神障礙，且辨識能力不足之情。

18 5.辯護人及被告戊○○固以被告戊○○前往閱覽之卷宗內並無
19 告訴人辛○○精神抗辯相關文書為由，主張被告戊○○並不
20 知悉告訴人辛○○、被害人己○○有精神障礙，然被告戊○○
21 ○於與告訴人辛○○、被害人己○○接觸、互動期間，依其
22 等之外在表現及締約過程，對其等具有精神障礙，無法為利
23 害之判斷乙節已有認識，既如前述，縱使被告戊○○未直接
24 自法院卷宗中閱得告訴人辛○○為精神抗辯或精神鑑定資
25 料，亦無從為對被告戊○○有利之認定。

26 (六)綜上所述，被告戊○○與另案被告丙○○、壬○○、甲○○
27 等人，確有利用告訴人辛○○、被害人己○○因精神障礙致
28 辨識能力顯有不足之情形，誘騙其等簽立本案房地之不動產
29 買賣契約並辦理所有權移轉登記，而由另案被告丙○○取得
30 本案房地所有權，被告戊○○則取得委託代辦費用21萬3,00
31 0元。被告戊○○與另案被告丙○○、壬○○、甲○○等

01 人，各自分擔上開誘騙告訴人辛○○、被害人己○○犯罪事
02 實之一部，並互為利用他人之行為，則揆諸上開說明，自有
03 犯意聯絡及行為分擔而為共同正犯，被告戊○○所辯均屬卸
04 責之詞，不足採信，是本案事證明確，被告戊○○上開犯行
05 堪以認定，應予依法論科。

06 三、論罪科刑

07 (一)新舊法比較：

08 按行為後法律有變更者，適用行為時之法律，但行為後之法
09 律有利於行為人者，適用最有利於行為人之法律，刑法第2
10 條第1項定有明文。被告戊○○行為後，刑法第341條第1項
11 有關乘機詐欺取財罪之規定，業於103年6月18日修正公布施
12 行，並於同年月20日起生效，而修正前刑法第341條第1項原
13 規定：「意圖為自己或第三人不法之所有，乘未滿20歲人之
14 知慮淺薄，或乘人精神障礙、心智缺陷而致其辨識能力顯有
15 不足或其他相類之情形，使之將本人或第三人之物交付者，
16 處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科10萬元以下罰金。以
17 前項方法得財產上不法之利益，或使第三人得之者，亦
18 同」；修正後該條項則規定：「意圖為自己或第三人不法之
19 所有，乘未滿18歲人之知慮淺薄，或乘人精神障礙、心智缺
20 陷而致其辨識能力顯有不足或其他相類之情形，使之將本人
21 或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併
22 科50萬元以下罰金。以前項方法得財產上不法之利益或使第
23 三人得之者，亦同」。經比較新舊法之結果，修正後該條項
24 規定既已提高罰金刑之法定刑度，並未有利於被告戊○○，
25 是依刑法第2條第1項前段規定，應適用行為時之修正前刑法
26 第341條第1項之乘機詐欺取財罪論處。

27 (二)罪名：

28 核被告戊○○所為，係犯修正前刑法第341條第1項之乘機詐
29 欺取財罪。

30 (三)共同正犯：

31 被告戊○○就前揭犯行與另案被告丙○○、壬○○、甲○○

間，有犯意聯絡及行為分擔，為共同正犯。被告戊○○等人利用不知情之板橋農會社後辦事處承辦人員辦理本案房地貸款事宜，為間接正犯。

(四)罪數：

被告戊○○以一乘機詐欺取財行為，同時侵害告訴人辛○○、被害人己○○之財產法益，為想像競合犯，應依刑法第55條規定，從一重之乘機詐欺取財罪處斷。

(五)科刑審酌：

爰以行為人之責任為基礎，審酌被告戊○○為地政士，應依法誠信執行業務，保障委任人之權益，竟不思以正當途徑取得財物，利用告訴人辛○○、被害人己○○精神障礙致其等辨識能力顯有不足之機，與另案被告丙○○共同誘騙告訴人辛○○、被害人己○○簽立本案房地之不動產買賣契約，經被告戊○○辦理過戶而由另案被告丙○○取得本案房地之所有權，致使告訴人辛○○、被害人己○○頓失可長久安身立命之處，且長時間處於可能無家可歸之恐慌中，所為非是，應受相當之苛責；並考量被告戊○○犯後未坦承犯行，雖於本院審理時表示願意返還所收取之委任費用21萬3,000元，然告訴人辛○○無意收受（見本院易263卷第471頁），亦未與告訴人辛○○達成和解之犯後情形；及斟酌被告戊○○於本案中之犯罪分工、涉案情節、所得利益、素行（見本院易263卷第501、502頁之臺灣高等法院被告前案紀錄表）、自陳教育程度為碩士畢業、從事地政士、經濟狀況小康、與妻子、2名子女同住、須扶養母親之智識程度、經濟及家庭生活狀況（見本院易263卷第469頁）等一切情狀，量處如主文所示之刑。

四、沒收部分

(一)被告戊○○為本件犯行後，刑法有關沒收之規定業於104年12月30日修正公布，並自105年7月1日起施行生效，依新修正刑法第2條第2項規定，關於沒收適用裁判時之規定，而無新舊法比較之問題，於新法施行後，應一律適用新法之相關規

01 定，合先敘明。又按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收
02 之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價
03 額，新修正刑法第38條之1第1項前段、第3項分別定有明
04 文。

05 (二)刑事處罰而言，「連帶」本具有「連坐」之性質，而在民事
06 上，連帶債務之成立，除當事人明示外，依民法第272條必
07 須法律有規定者為限，關於不當得利者為多數人時，因不當
08 得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無共同不當得
09 利應連帶負返還責任之規定，則同時有多數人得利時，應各
10 按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任；至於在共同犯
11 罪之情形，其所得財物應予沒收之時，並非共同侵權行為，
12 而為類共同不當得利之返還，並無連帶責任之適用，且沒收
13 以既剝奪人民之財產權為內容，係對於人民基本權所為之干
14 預，自應受法律保留原則之限制；再共同犯罪行為人之組織
15 分工及不法所得，未必相同，特別是集團性或重大經濟、貪
16 污犯罪所得，彼此間犯罪所得之分配懸殊，其分配較少甚或
17 未受分配之人，如仍應就全部犯罪所得負連帶沒收之責，超
18 過其個人所得之剝奪，無異代替其他犯罪參與者承擔刑罰，
19 顯失公平，如此則因共犯連帶沒收與罪刑相當原則相齟齬，
20 故共同犯罪，其所得之沒收，應就各人分得之數為之，亦即
21 依各共犯實際犯罪利得分別宣告沒收（最高法院104年8月11
22 日第13次刑事庭會議決議參照），查被告戊○○就本案犯行
23 所實際取得之委任費用21萬3,000元為其犯罪所得，雖未扣
24 案，然亦未合法發還被害人，自應依刑法第38條之1第1項前
25 段、第3項之規定予以宣告沒收，並於全部或一部不能沒收
26 或不宜執行沒收時，追徵其價額。

27 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

28 本案經檢察官丁○○提起公訴，檢察官余佳恩、藍巧玲、高智美
29 到庭執行職務。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
31 刑事第五庭 法 官 王筱維

01 上列正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內敘明上訴理由，向本院提
03 出上訴狀（應附繕本），上訴於臺灣高等法院。其未敘述上訴理
04 由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書「切勿逕送
05 上級法院」。

06 書記官 陳昱淇

07 中 華 民 國 113 年 11 月 30 日

08 附錄本判決論罪科刑法條全文：

09 《中華民國刑法第341條》

10 意圖為自己或第三人不法之所有，乘未滿十八歲人之知慮淺薄，
11 或乘人精神障礙、心智缺陷而致其辨識能力顯有不足或其他相類
12 之情形，使之將本人或第三人之物交付者，處5年以下有期徒
13 刑、拘役或科或併科50萬元以下罰金。

14 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

15 前二項之未遂犯罰之。

16 附表：

17

編號	本票票號	發票日期	發票金額 (新臺幣)	發票人
1	TH0000000	102年6月19日	30萬元	辛○○
2	CH0000000	102年9月5日	60萬元	甲○○
3	CH558052	102年10月5日	15萬元	甲○○
4	CH558053	102年10月21日	10萬元	甲○○
5	CH558055	102年10月29日	10萬元	甲○○
6	CH558076	102年11月15日	9萬1,000元	辛○○
7	CH558081	102年12月16日	18萬元	甲○○

18 ◎卷宗名稱及代號對照表：

本院113年度易字第263號卷	本院易263卷
本院105年度易字第879號卷	本院易879卷
臺灣高等法院105年度上易字第50號卷	另案高院卷一
臺灣高等法院107年度上易字第728號卷	另案高院卷二
臺北地院新店簡易庭101年度店簡字第1263號卷	店簡卷一
103年度偵字第21581號卷	偵卷一
104年度偵字第3310號卷	偵卷二
104年度偵續字第550號卷	偵卷三
111年度他字第9759號卷	他卷一