

臺灣新北地方法院刑事判決

113年度易字第658號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官

被 告 李鴻玉

林立峯

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第55960號），本院判決如下：

主 文

李鴻玉共同犯詐欺得利罪，處有期徒刑參年。

林立峯共同犯詐欺得利罪，處有期徒刑參年陸月。

林立峯未扣案之犯罪所得共新臺幣陸佰玖拾貳萬元沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

犯罪事實

李鴻玉、林立峯為母子，共同意圖為自己不法所有，基於詐欺得利之犯意聯絡，利用李鴻玉前為王思烈經常上課之中華民國生長之家傳道協會（下稱生長之家）講師，取得王思烈及其家人一定信任，對其家庭經濟不佳狀況了解甚深，先由李鴻玉、林立峯於民國110年12月6日前某時許向王窓明、王思烈父子佯稱：王窓明所有之新北市○○區○○路000巷00弄00號2樓（下稱本案房地）於王窓明過世後，將負擔高額遺產稅、王窓明子女恐無力支付，若過戶至林立峯友人李俊益名下，待3年後再由李俊益過戶回王窓明子女，可免除負擔遺產稅負擔云云，且未告知王窓明日後將以本案房地設定抵押貸款、貸款所得均由林立峯花用，致王窓明陷於錯誤，誤信若不依李鴻玉、林立峯之指示，子女將無法負擔本案房地之遺產稅等稅賦問題，遂同意將本案房地借名登記過戶予李俊益。嗣於110年12月6日某時許，由林立峯利用不知情之徐新富擔任介紹人、傅其笙擔任代書、李俊益擔任人頭購買人，與

01 李鴻玉、王憲明、王思烈在新北市板橋車站內星巴克咖啡廳，由
02 王憲明擔任賣方、李俊益擔任買方、林立峯擔任見證人，簽立3
03 年內附買回條款之「成屋買賣契約書」，後於111年1月6日將本
04 案房地以「買賣」為原因移轉登記予李俊益，並由林立峯指示不
05 知情之李俊益以本案房地向台北富邦商業銀行（下稱富邦銀行）
06 抵押貸款新臺幣（下同）592萬元（設定最高限額抵押權711萬
07 元），且指示不知情之妻子李蔚穎協助不知情之王思烈自王憲明
08 申設之華南商業銀行（下稱華南銀行）帳戶，提領或匯出如附表
09 所示房貸款項供林立峯支用。林立峯繼於111年4月12日指示不知
10 情之李俊益以本案房地向不知情之郭黃秀盆設定次順位抵押權15
11 0萬元，借得100萬元供林立峯支用。使王憲明於實際未獲得任何
12 款項情形下，將本案房地移轉登記為第三人李俊益所有且遭設定
13 上開抵押而減損房地價值，林立峯則詐得以本案房地設定抵押貸
14 款所得之不法利益。

15 理 由

16 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由

17 訊據被告李鴻玉、林立峯固坦承係林立峯指示李俊益以本案
18 房地先後向富邦銀行、郭黃秀盆抵押貸款借得592萬、100萬
19 元，該等款項均供林立峯支用等事實，惟矢口否認有何詐欺
20 取財犯行，被告李鴻玉辯稱：因我聽同學說過遺產稅問題，
21 就詢問林立峯有無避稅辦法，要做買賣將產權移開再移到王
22 憲明子女身上，我們就跟王憲明、王思烈說這個方式，然後
23 跟王憲明、王思烈說要借錢，他們很高興等語；被告林立峯
24 則辯稱：我不知道遺產稅的事，王思烈曾幫我做油漆工作，
25 因為王思烈想要本案房地，叫我等房子賣了借錢給我，3年
26 後再把房子移轉給王思烈，李鴻玉叫我幫忙王憲明辦本案房
27 地過戶，我就透過徐新富找來買家李俊益，每個月給李俊益
28 1萬元，由我繳房貸本息，王憲明、王思烈都同意用本案房
29 地抵押貸款給我，但設定次順位抵押給郭黃秀盆部分王憲明
30 則不知情等語。經查：

31 (一)110年12月6日某時許，被告林立峯以徐新富擔任介紹人、傳

其笙擔任代書、李俊益擔任人頭購買人，與被告李鴻玉、告訴人王窓明、王思烈在新北市板橋車站內星巴克咖啡廳，由王窓明擔任賣方、李俊益擔任買方、林立峯擔任見證人，簽立3年內附買回條款之「成屋買賣契約書」，後於111年1月6日將本案房地以「買賣」為原因移轉登記予李俊益，並由林立峯指示李俊益以本案房地向富邦銀行抵押貸款592萬元（設定最高限額抵押權711萬元），且指示李蔚穎協助王思烈自王窓明華南銀行帳戶提領或匯出如附表所示該房貸款項供林立峯支用。林立峯繼於111年4月12日指示李俊益以本案房地向郭黃秀盆設定次順位抵押權150萬元，借得100萬元供林立峯支用等情，此為被告2人所不否認，核與證人李俊益、傅其笙、李蔚穎、莊博雄（富邦銀行職員）、郭黃秀盆於偵訊時之證述情節大致相符（見他5565卷第106至108頁；偵55960卷第464至466、467至470頁；偵1587卷第33至35頁），並有王窓明之華南銀行帳戶開戶資料、交易明細（見偵55960卷第73至75頁；他4586卷第167頁）、王窓明之華南銀行帳戶110年12月22日、111年1月7日匯款申請書（420萬、153萬）、匯款更正申請兼通訊單、110年12月21日取款憑條（見偵55960卷第85至87、349=351、357至359頁）、富邦銀行房宅徵信暨授信審核表、客戶放款交易明細表、貸款餘額證明書（見偵1587卷第9至13、23至25頁）、本案房地111年4月11日土地登記申請書等（他4586卷第217至243頁）、李蔚穎之富邦銀行帳戶交易明細（見偵1587卷第39至41頁；他4586卷第157頁）、本案房地不動產買賣契約書（見偵55960卷第101至105頁）、111年1月4日土地登記申請書、新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書（見偵55960卷第115至128頁）、本案房地建物及土地登記第二類謄本（見偵55960卷第129至136頁）、富邦銀行112年8月30日函及附件李俊益之房屋貸款申請書等（他5565卷第183至220頁）、新北市板橋地政事務所112年7月12日函及附件本案房地之登記謄本、印鑑證明、異動索引、土地登記申請書全卷影本（他4586卷第

01 177至216頁）、郭黃秀盆提出之借款契約書、抵押權設定契
02 約書、他項權利證明書、本票、匯款申請書等（見他5998卷
03 第47至71頁）附卷可參，此部分事實堪可認定。

04 (二)被告2人雖分別以前詞置辯，然據告訴人即證人王窓明於偵
05 訊時具結證稱：我沒有讀書、不識字，國小都沒有念，之前
06 在做回收，110年12月間名下只有本案房地，沒有其他財
07 產，每月靠小孩拿賺的錢回來，我有5個小孩，王思烈心臟
08 開刀、哥哥王思達腳受傷行動不便、王寶蓮出生2歲後就坐
09 輪椅，其他2個正常；李鴻玉、林立峯說要幫忙，將本案房
10 地過戶給第三人後再過戶給5個小孩可以避遺產稅、不用繳
11 遺產稅，但沒有說遺產稅要繳多少，我不知道本案房地有跟
12 銀行貸款，沒拿到錢，也不知道誰繳銀行貸款，後來我女兒
13 （指王寶蓮）去查才知道，我覺得我被別人騙了，林立峯說
14 房子過戶給他2年就還我，後來簽約好了才說是3年，我當時
15 意思是房子回來要過戶給5個小孩，林立峯當時沒有說要借
16 錢，我沒有同意做房屋貸款，簽約前李鴻玉、林立峯也沒有
17 講過抵押貸款的事，我也沒有同意把房子賣給第三人借錢給
18 林立峯，後來事跡敗露林立峯才說開票也可以，李鴻玉、林
19 立峯叫我不要跟家人說，不然房子會把我賣掉等語（見他55
20 65卷第104、109、391至396頁）；於本院審理中則具結證
21 稱：我沒有讀書不識字，本案房地買賣契約書是林立峯、徐
22 新富、傅其笙叫我簽的，李鴻玉、林立峯說要幫忙我，已經
23 想不起來李鴻玉、林立峯說要幫忙什麼了，但之前向檢察官
24 陳述的內容都是實在的，林立峯有帶我去開華南銀行的帳
25 戶，王思烈告訴我華南銀行帳戶的錢是林立峯的要轉走，我
26 才將存摺、印章交給王思烈，我不知道林立峯的錢為何要匯
27 到我帳戶，簽約時都沒有講要拿本案房地去向銀行貸款、設
28 定抵押，李鴻玉、林立峯也沒有提過要跟我借錢，我也沒錢
29 借他們，我不知道本案房地有設定抵押向富邦銀行借款的
30 事，也不知道誰在繳貸款等語（見本院訴字卷第104至113
31 頁）。

01 (三)證人王思烈於偵訊時亦具結證稱：110年12月6日之前李鴻
02 玉、林立峯有到我家，當時父親王窓明、母親王儉英和我在
03 家，李鴻玉、林立峯說要省遺產稅要把房子先過戶登記給第
04 三人，2年後會無償過戶給我們兄弟姐妹，賣的時候說要開9
05 00萬的票做擔保，但後來沒有開，我不知道遺產稅要扣繳多
06 少成數，也不知道親屬間每年有一定的贈與額度，約定2、3
07 年後返還房屋的部分除了本案房地買賣契約書外沒有其他擔
08 保；我國中畢業，之前擔任臨時工、回收、油漆，我沒有房
09 子也沒有存款，王窓明只有本案房地沒有其他財產，本案房
10 地住父母、哥哥王思達、妹妹王寶蓮和我共5人，收入是靠
11 我打臨時工和王寶蓮出去賺錢，李鴻玉是我常去的宗教團體
12 裡面的講師，我也會帶母親王儉英去，但認識李鴻玉不是很
13 久，我在過戶本案房地前不認識林立峯，李鴻玉、林立峯說
14 遺產稅很重，若繳不出會被政府收走，後來李鴻玉、林立峯
15 跑來我家遊說王窓明，我當時很相信李鴻玉，他們叫我不要
16 告訴家人，過戶後他們跟我說，若告訴王寶蓮會把房子賣
17 掉；過戶前沒有約定本案房地可以抵押貸款，林立峯說要幫
18 我們省稅，沒有跟我和王窓明說要跟銀行借錢，李鴻玉、林
19 立峯說要寫一個買賣契約給政府看，所以要過戶給李俊益再
20 過戶給我們兄弟姊妹，省遺產稅，我相信了他們，王窓明的
21 意思是之後要過戶給5個小孩，但林立峯說要單獨過戶給
22 我，說這樣可以控制我；今年（112年）5月李鴻玉、林立峯
23 來我家，王寶蓮發現不對勁，問林立峯金流的事，林立峯回
24 答不出來，王寶蓮去查權狀，才知道本案房地被設定抵押貸
25 款等語（見他5565卷第102至104、393至396頁）；於本院審
26 理時則具結證稱：李鴻玉是我在宗教裡認識，林立峯是李鴻
27 玉介紹認識，110年12月6日簽約前幾天才認識林立峯，林立
28 峯說要幫忙我們處理遺產稅，內容沒有說得很詳細，房地要
29 先過戶給第三人，沒有說多久後要過戶回來，林立峯沒有說
30 幫忙處理遺產稅要給他什麼好處或回饋，也沒有說要向我或
31 王窓明借錢，本案房地設定抵押貸款的事是王寶蓮去查發現

01 的，簽約的事李鴻玉說不能告訴別人；林立峯說匯到王窓明
02 帳戶的錢是他的，載我和李蔚穎去銀行把錢領出來、匯款還
03 他，我跟李蔚穎說我不會寫匯款條，李蔚穎就寫好、蓋我帶
04 去的王窓明印章匯款，我不知道王窓明帳戶的592萬是富邦
05 銀行撥款的錢；林立峯要幫忙遺產稅，所以要將本案房地做
06 假買賣、假金流，錢轉進來王窓明的帳戶要再轉出去；110
07 年12月6日簽約時有李鴻玉、林立峯、我和王窓明、李俊
08 益、徐新富、傅其笙在場，簽約的文字內容我沒有看很清
09 楚，簽約之前李鴻玉、林立峯在我家就說過戶可以幫忙省遺
10 產稅，但簽約當場沒有說，也沒有說要向我或王窓明借錢等
11 語（見本院訴字卷第115至133頁）。

12 (四)佐以經檢察官勘驗告訴人代理人王寶蓮提出之112年5月6日
13 錄音光碟內容，被告李鴻玉先告知在場之王窓明、王儉英、
14 王思烈、王寶蓮、王思達等人「我們政府對於遺產稅和繼承
15 的這個稅金是扣很重的」，且提及高中同學夫家遺產1億多
16 被扣40%5千多萬的稅金，並說「5千萬以下都要抽10%，這間
17 房子如果我們給他估計800萬，就要抽80萬。80萬只是給政
18 府而已喔，你要過戶還要過戶的錢喔，那又是另外。」、
19 「所以說這樣算一算是要1百多萬。那時候我就問，因為思
20 烈的情形我知道，思烈的情形，我說思烈這樣你有錢嗎？如
21 果萬一有怎樣，這事是否有辦法處理？」、「假設如果不是
22 用繼承的，就不用給政府這麼多錢。那一般來講買賣的話，
23 我們如果是買賣，就是稅金。因為我們這個是個假買賣，不
24 是真的買賣，所以我們沒有中間人傭金的錢在。我這樣講你
25 了解嗎？」、「所以只能夠說先過到別人的名字，然後再回
26 來給你們。那過到別人的名字，我們會考慮到一個安全性的
27 問題。」、「所以那當時就剛好有一個，就是.....他同
28 學，他是一個少校，陸軍少校，剛好現在在台南服役。我們
29 選他的原因就是說，他有退休俸，而且現在還是在職中，如
30 果出什麼事，他的退休金就不用拿了」、「你這個房屋買
31 賣，我們不是口頭上講這樣就可以。你要有一個錢的流程，

01 政府才會承認你們這個是有一個交易行為，才能夠成立，這
02 樣子。」、「所以說，這個中間這個錢要過去，是要經過銀
03 行，那他用這個名字去貸款是有一個期限的，那你了解嗎？
04 我跟銀行借錢，我要借幾年，這有一個期限，2年、3年、20
05 年、15年，那是有一個期限的，那就是有一個契約。我這樣
06 講，你知道意思嗎？再來就是2年以內，2年以內譬如我買一
07 間房子，我2年之內再賣，那稅金要扣很高，這樣你聽得懂
08 嗎？所以我們為了省掉說不要負擔這麼重，所以我們大概就
09 約在2年或3年以內，會把房子過回來你們5個人的名下。這
10 是爸爸和媽媽的心願，這樣了解嗎？」、「因為我講你聽，
11 因為我就是知道這點，我不是要插手你們的事，我是知道這
12 個遺產稅扣很重。這就是我同學給我的概念，他家很有錢，
13 所以他這個1億多萬給政府拿40%，5仟多萬去，所以孩子都
14 不滿，為什麼長輩那時不先處理。」、「那如果假設4、5百
15 萬的話，4、5百萬的話也要4、50萬。就算50萬，還要過個
16 戶什麼的，那稅金加一加也要70萬。假設有什麼事情的話，
17 家裡有沒有辦法拿出這個錢？」、「8百多啦，有查過啦，
18 你們的房子有這個價值啦。」；被告林立峯亦接著說「然後
19 我是有什麼辦法可以，我說我問問看專業的，我不專業我不
20 是做這行的，對對對，後來就問一問，我是中正預校畢業
21 的，我的同學就覺得.....」、「有一個建商的....就是辦
22 完之後信託，那個信託在.....建設公司裡面，然後有找代
23 書，還...附買回，我們.....銀行.....寫附買回，在這期間
24 房貸都是我在繳，月繳3萬多塊啊。」，王寶蓮詢問「我實
25 在搞不懂為什麼這樣子錢要讓你們去繳？實在是我覺
26 得....」，被告林立峯則回答「沒有沒有沒有，到後面我們
27 是一個貸款的錢。後面有沒有，這些都是你要附買回的時候
28 要走的過水金流。不是我喬掉的。就這樣，我只是做一個過
29 水金流。聽起來是很單純，不知道它細節上，因為它背後都
30 你們在處理掉了，所以沒有看到一個任何的紙本阿相關的資
31 料什麼的。」、「阿伯的意思是說全部人都要有，就是要持

01 分。」、「是個假買賣，不是啦算是真買賣。」；面對王寶
02 蓮質疑，被告李鴻玉更解釋稱「我有跟他們（王憲明、王儉
03 英）講，他們同意的。我說到時候怎麼辦？那麼多錢的話，
04 萬一子女沒辦法拿不出來怎麼辦？這個房子也怕保不住啊，
05 重點就是要保住房子啊。」，被告林立峯亦解釋稱「我本身
06 不是房地產的專家，然後我就找了一個在建商的朋友，他叫
07 做徐新富。」、「媽媽叫我做阿。」，被告李鴻玉亦幫腔稱
08 「我叫他做的啦。」、「用我們的名字好像我們要吞你們的
09 東西，我們要避嫌啲。」，被告林立峯復稱「你先聽我解釋
10 一下。我媽媽那時候問我說，有沒有一個人是安全的，我想
11 一想說軍人最安全，軍人他不可以有任何的閃失，不然他的
12 終身俸就沒了。」、「連退休金就沒了。那時候我想說找俊
13 益，然後問俊益願不願意？然後俊益就說好，那時候我就去
14 問徐新富說...」、「願意來幫忙這件事情，然後我就問李
15 俊益...」、「那時候剛好就是說有一個叫徐新富，我跟他
16 比較熟，他做建商也是我們同學，.....(聲音模糊)退休的
17 那我就問他，他說OK，那我說怎麼辦？他說信託起來，信託
18 起來就是不要動這個錢。在簽約的時候，我就有問代書說，
19 我要有一個附買回的條款，就是一定要讓你們附買回的條
20 款。因為我信託這個錢，然後等李俊益的貸款的所謂的銀行
21 綁定的年限到期了，就直接把錢匯到比方說思烈哥的身上，
22 利用他的名字買這個房子，然後登記在5個人的名下。」、
23 「那時候我找那個代書特別去寫這一條，然後代書也想很
24 久，然後代書也知道我要幹嘛。」、「那個代書是我建商的
25 朋友認識的，就是專門在作銀行代書的，他處理那個經驗是
26 非常非常豐富的，然後這一次光辦的時候我就有跟思烈說，
27 光辦這個東西我就付了2、30萬，就付那個代書費啊哩哩扣
28 扣（閩南語）一大堆。」、「後來跟俊益跟徐新富有一點爭
29 執是，為什麼是我繳貸款，我們3個。他說是我找的，所以
30 我就繳，我想說……」，王寶蓮詢問「可是你不是說事後買
31 回的時候這些爭執的部分再還給你是嗎？」、「你先前繳的

01 這個部分，後續這個金額會再回到你身上嘛。」，被告林立
02 峯更回答「這個要還給我。」、「要看你們要不要給我
03 啦。」、「然後結束完了就是說，信託的錢回來我們就可以
04 把這件事處理掉了，心理的負擔沒那麼重。」、「我回去看
05 一下，我去問一下他那個信託到什麼時候，你還是要把錢過
06 到你們的名下，你們利用這個錢買回來，叫過水金流。」，
07 被告李鴻玉亦接著幫腔稱「就是錢再進到你們的戶頭，買這
08 個房子還是就再過這樣子一個流動。」、被告林立峯復稱
09 「我想我也不太懂為什麼要過到5個人名下，我也不太懂，
10 反正我到時候會請代書再幫你們去付。我記得是1個人就可
11 以說我要買這個房子，可是我要5個人名下。只要有金流就
12 可以，因為那時候阿伯有特別強調不可以過給任何1
13 個.....」、「我會先做金流給你.....(聲音模糊)，400
14 多萬先給你，然後你再.....我們當初怎麼做的吼，就是思
15 烈哥先匯150萬給我，我匯給那個徐新富，徐新富再匯給李
16 俊益。就是走一個金流，走這個金流的動作，等於說你要過
17 兩次金流，...(聲音模糊)有900萬的價值的話，第一個我們
18 那邊是不是總共有400多萬吧，我要走兩次金流，等於是
19 我匯過去給你之後，你可能要匯給另外一個人，他再匯給你
20 一次，就完成買賣。」，王寶蓮質疑「可是老實講他，我所知
21 道的是如果是那個遺產稅，可以用贈與呀因為父母跟直系親
22 屬其實可以透過每年兩佰萬贈與的這個方式，幾分之幾可以
23 去過。」，被告林立峯立即回稱「現在不行啊，你現在講這
24 個現在不行。」、「因為為什麼發生這件事情就是說，其實
25 我媽跟我講這件事情我也聽到蠻多事情的，就是我有認識很
26 多通化街二代，他那個房子要過的時候，結果父親突然往生
27 了，可是呢他要過這個房子的時候，我以為房子過了，我去
28 貸款繳稅OK嘛，那小事情，不是，政府說是要先付錢才能夠
29 過戶，我是聽的，我根本沒有去驗證過，我坦白說，我就想
30 我媽那個朋友講的是真的，我媽那朋友有錢到爆炸了都這樣
31 說了，那我想說這麼厲害的人怎麼不會去做這件事情呢，那

01 這件事情我也沒有向律師求證過，我必須跟你們老實說，我
02 只是聽一聽我想說反正就過個戶嘛，幫個忙就這樣子，我的
03 想法就是這樣子，沒有很複雜，如果說2、30萬可以幫忙媽
04 媽這樣子讓他心裡安心，我覺得值得。」，被告李鴻玉為安
05 撫王寶蓮等人更陳稱「他們在負擔，我比他們更負擔，我那
06 時候後悔怎麼會叫我兒子去做這個事。」、「他（指林立
07 峯）有時候會很生氣，真的，我後來想想有一點後悔，但是
08 做了就做了，趕快把它弄好，這是我們的心態，我們不想要
09 這個東西，我們絕對不會要這個東西，這樣妳聽得懂嗎？我
10 們不需要這樣的東西，只是一開始的這個心，看媽媽辛苦，
11 就這樣子而已。那我們是希望說，我們本來就要出這個錢，
12 才要幫你們的忙，所以一開始我們就沒記帳，反正那個我們
13 付。」，王寶蓮再詢問預計過戶買回時間為2年或3年，被告
14 林立峯更陳稱「我看我跟你解釋，我會看信託的錢的時
15 間。」等情，此有臺灣新北地方檢察署檢察官112年10月30
16 日勘驗筆錄附卷可考（見他5565卷第263至294、295至302
17 頁）。

18 (五)自上開錄音內容，已足以佐證證人王窓明、王思烈上開證述
19 內容確為真實，可認被告2人確實佯稱以節省遺產稅為由，
20 訛詐王窓明簽立本案房地買賣契約，使智識能力不高之王窓
21 明誤信以買賣名義將本案房地借名登記在第三人李俊益名義
22 下，待2、3年後無償以買賣名義過戶登記回子女名下即可節
23 省遺產稅，匯入王窓明帳戶款項係林立峯製作之假金流，需
24 將金流返還林立峯，王窓明、王思烈因而配合林立峯指示簽
25 約、開立帳戶及提款、匯款等，被告2人從未提及要向王窓
26 明借款或將本案房地設定抵押等事宜，王窓明亦不知悉本案
27 房地先後兩次遭設定抵押貸款等情。且觀諸上開錄音內容，
28 被告林立峯事後更佯稱已將李俊益貸款之買屋價金信託，到
29 期將匯給王思烈，以王思烈名義買回本案房地登記王窓明子
30 女名下，並佯稱要詢問徐新富信託到期時間，並假意表示純
31 粹是不計得失幫忙，有時會感到後悔幫忙等語，顯然從未有

01 王窓明同意抵押本案房地、借款予林立峯此事，否則豈會告
02 知王窓明等人已將貸款之買屋價金信託，益徵被告2人前開
03 辯解實屬無稽。遑論王窓明一家老弱貧病，經濟狀況不佳，
04 王窓明名下僅有本案房地而無其他財產，僅靠身障子女收入
05 維持一家生計，著實難以想像王窓明與李鴻玉、林立峯非親
06 非故，僅因王思烈參與之宗教團體而相識，卻願於未簽訂書
07 面契約、約定還款期限、利率的情況下，口頭同意將供一家
08 5口居住、僅有之財產（本案房地）任意交由林立峯設定抵
09 押借款，借款更全數任由被告林立峯支用。

10 (六)再者，證人傅其笙於偵訊及本院審理中均具結證稱：徐新富
11 請我幫忙擬一份附買回條款的買賣契約，就是本案房地的買
12 賣契約，擬約前我沒有跟買賣雙方確認真意，因為有買回的
13 特殊條件，找不到適合的合約，所以找我擬合約，簽約時我
14 沒有解釋合約內容，但賣方對合約第15條的特約事項買回條
15 件有疑問，我有特別用台語解釋這條什麼時間可以買回，王
16 窓明的疑問是怎麼通知要買回，王思烈說回去會再跟王窓明
17 解釋買回的通知，至於價金多少、如何支付應該是他們之前
18 就談好，當場再寫上而已，整個簽約過程我都在場，沒有特
19 別說合約第9條貸款的事，在場也沒有聽到有人要借錢或提
20 到借款的事，也沒有聽到有人提及本案房地要設定貸款、抵
21 押的事，到現場我才知道王窓明聽不懂國語，除了第15條買
22 回條款，沒有印象我有用台語向王窓明解其他條款等語（見
23 偵55960卷第464至466頁；本院訴字卷第頁134至149頁）。
24 益徵本案買賣契約第3條、第9條雖有記載貸款之制式條款，
25 然簽約時並未有任何人向王窓明、王思烈告知將以本案房地
26 貸款或借款等事宜，被告2人事先以節省遺產稅假買賣、假
27 金流之話術訛詐，年邁不識字之王窓明、教育程度不高之王
28 思烈實難以於簽約時察覺有何異樣。

29 (七)證人（偵查中為同案被告）徐新富雖於偵查中供稱：我只有
30 簽約時在星巴克見過王窓明、王思烈，現場王窓明同意要把
31 錢借給林立峯，因為王窓明可能個人條件不夠無法辦貸款，

01 所以林立峯請我找人幫忙以買賣附買回方式借房貸的錢，王
02 窓明在現場有同意把本案房地登記給第三人，申辦房貸償還
03 林立峯欠我的借款等語（見他5565卷第108頁），然其供述
04 顯然與前述證人傅其笙之證詞相左，況徐新富係空笑夢建設
05 公司之負責人，為附表富邦貸款流向其中420萬元之金流去
06 處，且其供稱：111年我和林立峯合作案子，林立峯說他丈
07 母娘房子被法拍需要262萬，我借他262萬，加上利息錢共28
08 0幾萬，富邦貸款420萬元匯進去後我退100萬元至李蔚穎帳
09 戶，其他是林立峯清償欠我的錢，本案房地買賣稅金及規費
10 15萬多都我先出的等語（同上他卷頁），可見徐新富實為本
11 案利害關係人，雖徐新富嗣經檢察官為不起訴處分確定，然
12 本案房地富邦貸款所得半數以上既係林立峯用於償還積欠徐
13 新富之借款，則徐新富為確保債權實際獲清償並避免自己遭
14 追訴，配合林立峯說詞以迴護林立峯，亦屬可能，證人傅其
15 笙上開證述顯然較具可信性，是徐新富上開陳述並不足為被
16 告2人有利之認定。另證人（偵查中為同案被告）李俊益雖
17 於偵查中供稱：我當時理解是屋主王窓明要把房子拿出來借
18 名登記給我，會有一筆房貸錢幫林立峯開公司等語，但亦同
19 時供稱：他們之前如何協議我不知道，我也不認識王窓明等
20 語（見他5565卷第106至107頁），是李俊益上開陳述僅係透
21 過林立峯、徐新富之說詞而理解，而未曾向王窓明、王思烈
22 等人求證，亦不知悉王窓明、王思烈與李鴻玉、林立峯間就
23 本案房地借名登記之緣由及協議內容，是李俊益上開陳述亦
24 不足為被告2人有利之認定。

25 (八)更何況被告李鴻玉與林立峯兩人上開辯解早已互相扞格。被
26 告李鴻玉於偵查中即已先辯稱：遺產稅5千萬以下是10%，我
27 把這件事跟林立峯說，後來到王思烈家去跟王窓明講，後來
28 都是林立峯在談，我不清楚等語云云（見他5565卷第104至1
29 05頁），後見被告林立峯以王窓明、王思烈同意抵押房地借
30 款為由辯解，始配合林立峯說詞，改辯稱：王窓明、王思烈
31 同意要借錢給林立峯云云（見偵55960卷第470頁）。被告林

01 立峯於警詢時更供稱：我那時需要借錢，李鴻玉介紹王窓明
02 給我認識，王窓明年紀大要賣房，王窓明說賣完後會把賣房
03 的錢借給我云云（見偵55960卷第13至17頁），偵查中又改
04 辯稱：買賣契約是要借貸過戶，2、3年後會過戶到王窓明小
05 孩名下，李鴻玉介紹我認識王窓明、王思烈，因為生長之家
06 有很多小孩付不出遺產稅，房貸錢我在用，原本我要簽借
07 據，王窓明說不用；最後房子會用王思烈名義買回轉到王思
08 烈身上，就是王思烈認為的好處云云（見他5565卷第105至1
09 06頁；偵55960卷第469頁），於審理中則又全盤否認知悉遺
10 產稅、借名登記假買賣等情，是被告2人之辯解即有多處前
11 後矛盾、互相矛盾，無法採信。

12 (九)被告李鴻玉、林立峯佯以借名登記節省遺產稅之詐術，於未
13 告知王窓明將以本案房地設定抵押貸款、貸款所得均由林立
14 峯花用之情形下，使王窓明將本案房地過戶予第三人李俊
15 益，而任由林立峯指示李俊益持本案房地向富邦銀行、郭黃
16 秀盆抵押借錢，使本案房地遭設定抵押減損價值，林立峯則
17 詐得以本案房地設定抵押貸款所得之不法利益，被告2人有
18 詐取不法利益之犯意聯絡及詐欺得利之客觀行為甚明。

19 (十)綜上所述，被告2人前揭所辯，顯係事後飾言卸責之詞，而
20 無足採。本件事證明確，被告2人本案詐欺得利犯行，堪予
21 認定，應依法論科。

22 二、論罪科刑

23 (一)核被告2人所為，均係犯刑法第339條第2項之詐欺得利罪。

24 (二)按刑法第339條第1、2項分別規定詐欺取財罪及詐欺得利
25 罪，前者之行為客體係指財物，後者則指取得債權、免除債
26 務、延期履行債務或提供勞務等財物以外之財產上不法利
27 益。被告2人詐欺目的並非在擁有本案房地，而在牟取得以
28 擔保物借得款項之抵押價值不法利益，其所詐得者並非現實
29 財物，而貸款人同意申貸之利益，應屬財產上不法之利益。
30 又貸款金額之交付，係緣於貸款人與借款人有效成立之借貸
31 契約義務履行，被告所詐取者為持本案房地向他人抵押借款

之不法利益，公訴意旨認被告2人係犯刑法第339條第1項之
詐欺取財罪，尚有未洽，惟檢察官起訴事實既已敘明抵押借
款之情事，且社會基本事實應屬同一，刑法第339條第1項詐
欺取財罪名與第2項詐欺得利罪名刑度相同，本院雖於審理
時未特別告知檢察官及被告詐欺得利罪名，亦無礙其等攻
擊、防禦，對其等程序上權利不生不利影響，爰依刑事訴訟
法第300條規定變更起訴法條。

(三)被告林立峯就本案房地先後兩次設定抵押貸款、獲得款項部
分，係利用不知情之人頭購買人（借款人）李俊益抵押借
款、代書傳其笙及其委託之人送件設定，及利用不知情之王
思烈、李蔚穎提款、匯款以取得不法利益，係間接正犯。

(四)被告2人就上開犯行，具犯意聯絡及行為分擔，應論以共同
正犯。

(五)爰審酌被告2人未思以正途取得所需利益，竟利用告訴人王
窓明及其家人之信任，假藉節省遺產稅事由匡騙王窓明，詐
得以本案房地設定抵押貸款所得之不法利益，對於他人財產
權益毫不尊重，顯然欠缺尊重他人財產權之觀念，其等所為
應予嚴厲之非難，並考量被告2人犯後均矢口否認犯行，告
訴人所受損害龐大，被告2人迄今仍拒不賠償告訴人損害，
且於東窗事發後拒絕償還借款，致本案房地遭抵押權人聲請
拍賣等犯後態度，兼衡告訴人所受損害影響所及可能致告訴
人一家流離失所，暨被告2人之犯罪動機、目的、手段、被
告林立峯前有詐欺前科尚在緩刑期間之素行，被告李鴻玉自
述智識程度為高商畢業、無業、無需扶養人口，被告林立峯
自述智識程度為高中畢業、從事外送、扶養兩名子女及母親
即李鴻玉之家庭生活、經濟狀況等一切情狀，各量處如主文
所示之刑。

三、沒收：

(一)按犯罪所得屬於犯罪行為人者，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；第1項及第2項之犯罪
所得，包括違法行為所得、其變得之物或財產上利益及其孳

息，刑法第38條之1第1項前段、第3項、第4項分別定有明文。又犯罪所得之沒收或追徵，在於剝奪犯罪行為人之實際犯罪所得，使其不能坐享犯罪之成果，以杜絕犯罪誘因，性質上屬類似不當得利之衡平措施。苟無犯罪所得，自不生利得剝奪之問題。2人以上共同犯罪，關於犯罪所得之沒收或追徵，倘個別成員並無犯罪所得，且與其他成員對於所得亦無事實上之共同處分權時，即無「利得」可資剝奪，一概採取絕對連帶沒收或追徵，對未受利得之共同正犯顯失公平，故共犯所得之沒收或追徵，應就各人所分得者為之（最高法院109年度台上字第3421號判決意旨參照）。

(二)被告2人詐得以本案房地設定抵押貸款所得之財產利益分別為592萬元、100萬元，共692萬元，為其等之犯罪所得，既未扣案，亦未實際合法發還告訴人，本案房地上之抵押權亦未塗銷，且詐得之不法利益均為被告林立峯個人支用，被告李鴻玉對之無事實上處分權，是本案犯罪所得應依刑法第38條之1第1項前段、第3項、第4項之規定及前揭說明，對被告林立峯宣告沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、第300條，判決如主文。

本案經檢察官王宗雄偵查起訴，檢察官余怡寬到庭執行職務。

中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

刑事第九庭 法 官 陳秋君

上列正本證明與原本無異。

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

書記官 黃曉奴

中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

附錄本案論罪科刑法條全文：

01 中華民國刑法第339條
02 （普通詐欺罪）
03 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
04 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
05 金。
06 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
07 前二項之未遂犯罰之。
08 附表：（富邦貸款流向）
09

第一層	第二層
111年1月7日房貸撥款592萬元至王窓明華南銀行帳戶	111年1月7日王思烈依林立峯指示匯款420萬元至空笑夢建設有限公司帳戶
	111年1月7日王思烈依林立峯指示匯款153萬元至李蔚穎富邦帳戶
	111年1月8日王思烈依林立峯指示提領共10萬元（分以3萬元、3萬元、2萬元、2萬元提領），其中5萬元為林立峯給付王思烈之承攬工作報酬，5萬元交付林立峯
	111年1月9日王思烈依林立峯指示提領9萬元（分以3筆3萬元提領），交付林立峯