

臺灣屏東地方法院刑事判決

114年度訴字第180號

公 訴 人 臺灣屏東地方檢察署檢察官

被 告 林瓏達

上列被告因業務侵占等案件，經檢察官提起公訴（113年度調偵緝字第24號），本院判決如下：

主 文

林瓏達犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。未扣案之犯罪所得新臺幣拾萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵之。未扣案如附表二所示之物沒收。

事 實

一、林瓏達係從事不動產仲介工作，於民國106年11月前某日，分別受張峰賓、陳品杉委任處理土地買賣事務，並於106年11月間，介紹張峰賓購買陳品杉所有、坐落於屏東縣○○鄉○地段000地號土地（下稱本案土地），張峰賓、陳品杉遂於106年11月22簽訂本案土地買賣契約（下稱本案契約），張峰賓並依本案契約內容，陸續支付第1、2期款項，共新臺幣（下同）總計80萬元給陳品杉。嗣張峰賓於107年6月6日歿，故未履行本案契約後續內容。陳品杉不知張峰賓已歿，即請林瓏達向張峰賓轉達願意主動退還已付款項80萬元中之50萬元，以解除本案契約。詎林瓏達竟向陳品杉隱瞞張峰賓已歿之事實，未經張峰賓繼承人之同意或授權，意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財、行使偽造私文書之犯意，利用不知情之刻印業者篆刻「張峰賓」印章1枚，並於107年7月13日，以張峰賓代理人之名義，與陳品杉簽立「訂金返還協議書」（下稱本案協議書）1份，捏造「因張峰賓先生本人因素、無法購買本案土地、經協議參拾萬給賣方陳品杉小姐、但伍拾萬元拿回」等文字，並於本案協議書之「乙方」

01 欄位，偽造「張峰賓」印文2枚，使陳品杉因而陷於錯誤，
02 交付50萬元予林瓏達，即遭林瓏達據為己有，致生損害於陳
03 品杉。

04 二、案經陳品杉訴由臺灣屏東地方檢察署檢察官偵查起訴。

05 理 由

06 壹、證據能力部分：

07 一、按被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159
08 條之1至之4等規定，惟經當事人於審判程序同意作為證據，
09 法院審酌該言詞或書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦
10 得為證據，刑事訴訟法第159條之5第1項定有明文。查本判
11 決以下所引用具傳聞性質之證據，經檢察官及被告林瓏達均
12 同意有證據能力（本院卷第115頁），本院審酌上開證據資
13 料作成時之情況，並無任何違法取證之不適當情形，且對於
14 被告涉案之事實具有相當之關聯性，認均具有證據能力。

15 二、其餘本判決所憑認定被告犯罪事實之各項非供述證據，查無
16 違反法定程序取得之情，依同法第158條之4規定反面解釋，
17 均有證據能力。

18 貳、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

19 一、訊據被告固坦承有居間告訴人陳品杉、張峰賓締結本案契
20 約，張峰賓有交付80萬元款項給告訴人陳品杉，於張峰賓死
21 亡後，有利用不知情之篆刻業者製作「張峰賓」印章1枚，
22 再與告訴人陳品杉簽訂本案協議書，向告訴人陳品杉收取50
23 萬元，並坦承犯行使偽造私文書罪等情，然否認犯詐欺取
24 財、侵占罪，辯稱：當初跟陳品杉說50萬元會退還張峰賓，
25 是我沒有講清楚，仲介本來就可以拿40萬元等語（本院卷第
26 47至53頁）。

27 二、經查：

28 (一)被告於106、107年間有從事不動產買賣仲介工作，有居間張
29 峰賓、告訴人陳品杉於106年11月22日簽訂本案契約，張賓
30 峰於締約後有依約履行第1次、第2次付款共80萬元；嗣張賓
31 峰於107年6月6日死亡，被告於107年7月13日前某日某時

01 許，基於行使偽造私文書之犯意，未經張峰賓或其繼承人之
02 同意或授權，先藉由不知情之印章篆刻業者製作「張峰賓」
03 印章1枚，用以偽造本案協議書上之「張峰賓」印文2枚，再
04 於107年7月13日向告訴人陳品杉表示代理張峰賓之意思，與
05 告訴人陳品杉簽訂本案協議書，收取告訴人陳品杉交付之50
06 萬元，且並未將該50萬元交付張峰賓之繼承人等情，業經被
07 告於本院準備程序中坦承在卷（本院卷第47至53頁），核與
08 證人即告訴人陳品杉（他一卷第18至19頁；偵一卷第23頁；
09 偵四卷第25至28頁、第57至60頁；他二卷第5至6頁）、證人
10 林佳靜（偵一卷第63至64頁）、許沛蓁（偵一卷第87至88
11 頁；偵四卷第25至28頁）於偵查之證述互有相符，並有如附
12 表一所示證據在卷可參，此部分事實，足堪認定。佐以被告
13 於本院準備程序中自承簽定本案協議書時，已知悉張峰賓死
14 亡（本院卷第47至53頁）。是以上開事實已足以認定，被告
15 有於張峰賓死亡後，向告訴人陳品杉訛稱其有代理張峰賓之
16 權限，並以張峰賓之名義，與告訴人陳品杉簽定本案協議
17 書，使告訴人陳品杉陷於錯誤而交付50萬元予被告，已符合
18 行使偽造私文書罪、詐欺取財罪之構成要件。

19 (二)告訴人陳品杉於解除本案契約後，即可沒收張峰賓已給付之
20 80萬元，且無需另支付被告仲介費用：

- 21 1.查本案契約內容略以：①第1次付款：106年11月16日已給付
22 30萬元；②第2次付款：106年12月1日前付款50萬元；③第3
23 次付款：登記前交付80萬元；④第4次付款：登記完畢後，
24 隔日經銀行貸款繳清尾款236萬元，若貸款金額不足，則以
25 現金補足；⑤另第9條規定略以：雙方除不可抗力之事由
26 外，買方若有違反本契約之條款時，賣方可沒收買方已給付
27 之全部價款，並不經催告即可解除，所有費用由違約之一方
28 支付等情，有本案契約（偵一卷第33至35頁）在卷可參。可
29 見根據本案契約，若買方（即張峰賓及其繼承人）有違約情
30 形，賣方（即告訴人陳品杉）即可沒收買方已給付之80萬元
31 款項，且無需另支付仲介費用。

01 2.又查證人陳品杉於偵查中證稱：當時我不知道張峰賓已死
02 亡，我向被告說張峰賓拖太久了，因為張峰賓貸款都辦不
03 過，若張峰賓無法繼續履行契約，我要被告跟張峰賓講，我
04 願以50萬元退還給張峰賓，另30萬元沒收等語（他一卷第18
05 至19頁；偵四卷第25至28頁）；核與證人蘇金枝於偵查中證
06 稱：張峰賓是我姪女的先生，我拿6千萬元給張峰賓要投資
07 蝦場，貸款還在辦理中，張峰賓就於107年6月間死亡，張峰
08 賓去世後，我有跟陳品杉見過面，陳品杉說願意退50萬元，
09 只是不知道怎樣一直沒收到等語（他一卷第18至19頁；偵三
10 卷第73至75頁），大致相符，堪信張峰賓於生前尚未完成本
11 案契約相關貸款，未完成履約，即於107年6月6日死亡。

12 3.另查被告於107年7月13日已代理告訴人陳品杉向張峰賓之配
13 偶黃淑惠寄送存證信函，告以「台端為張峰賓之繼承人，請
14 於7日內確答是否繼續履行本案契約，否則本人將依法解除
15 契約，並沒收80萬元」等語，業經被告供承在卷（本院卷第
16 47至53頁），並有郵局存證信函新興郵局001460號影本（偵
17 三卷第61至65頁）、張峰賓之戶役政資訊網站二親等關聯查
18 詢結果（本院卷第19至21頁）在卷可參，佐以證人陳品杉、
19 蘇金枝上開證述內容，堪信於張峰賓死亡後，其繼承人並未
20 繼續履行本案契約。張峰賓雖已死亡，但其繼承人仍可選擇
21 繼承債務履約，其死亡並非買方不能履行之不可抗力事由。
22 故本案契約因買方無不可抗力事由而未依約履行，業經告訴
23 人陳品杉解除契約，參照本案契約第9條規定，告訴人陳品
24 杉自可沒收張峰賓生前給付之80萬元，且無須另支付被告費
25 用。

26 (三)又查被告與張峰賓於106年11月15日簽訂之定型化斡旋契
27 約，就買賣服務報酬同意書章節約定略以：買方同意買賣成
28 交或賣方簽具買賣訂金收據時，應支付購買總價2%之報酬
29 予受託人（即富良通商不動產仲介有限公司，下稱富良公
30 司），該報酬應於正式簽訂買賣契約時、交屋時各支付5
31 0%；如賣方有收受買方之斡旋金（或定金），嗣後又可歸

01 責賣方之原因不能成交，致賣方願將斡旋金（或定金）加倍
02 賠償於買方時，買方同意以該賠償金之二分之一作為服務報
03 酬支付予受託人等情，有106年11月15日「富良公司不動產
04 買賣斡旋契約書」（他一卷第24至25頁）在卷可參，可見富
05 良公司僅可於本案契約成立後，向買方張峰賓收取總價金
06 2%之服務費；倘若告訴人陳品杉亦與被告亦簽定此定型化
07 契約，富良公司於本案契約因可歸責告訴人陳品杉之原因不
08 能簽訂，且告訴人陳品杉願以訂金加倍賠償張峰賓時，富良
09 公司方得向張峰賓收取前開賠償金之二分之一。然本案契約
10 已於106年11月22簽訂，已如前述，並無因可歸責告訴人陳
11 品杉之原因致不能成交之情形，縱使被告亦與告訴人陳品杉
12 簽訂上開定型化斡旋契約，亦不得以上開定型化斡旋契約為
13 據，主張其得收受告訴人陳品杉欲退還張峰賓之50萬元。更
14 甚者，證人陳品杉於偵查中供稱：我與富良公司沒有另外簽
15 立賣方之斡旋契約等語（偵四卷第57至60頁）；被告於本院
16 準備程序中稱：不記得有無跟陳品杉簽定斡旋契約等語（本
17 院卷第47至53頁），可見被告並未與告訴人陳品杉簽訂斡旋
18 契約，亦徵被告並無向告訴人陳品杉收取50萬元之法律依
19 據。

20 (四)另被告雖提出「家怡房屋仲介有限公司一般委託銷售契約
21 書」，主張富良公司有收受報酬之依據。然查該契約書略
22 以：買方支付定金後，因可歸責於買方之事由，不能與賣方
23 簽立買賣契約時，賣方可沒收定金；賣方沒收訂金須支付5
24 0%予仲介公司等語，有「家怡房屋仲介有限公司一般委託
25 銷售契約書」在卷可參（本院卷第61至63頁），是以根據上
26 開契約書，若買方支付定金後，因可歸責於買方之原因，致
27 本案契約不能成立，賣方可沒收訂金，且應將訂金之50%予
28 仲介公司。然本案契約已於106年11月22日簽訂成立，已如
29 前述，況且張峰賓、陳品杉均未與被告簽訂上開「家怡房屋
30 仲介有限公司一般委託銷售契約書」，自不得援引為被告向
31 告訴人陳品杉收取50萬元之合法依據。

01 (五)再者，倘如被告所述，富良公司有向告訴人陳品杉收取已付
02 價金50%之權利，何以被告要在張峰賓死亡後，佯稱具有張
03 峰賓之授權，與告訴人陳品杉簽定本案協議，而不以富良公
04 司之名義，向告訴人陳品杉收取上開50萬元？被告冒用張峰
05 賓之名義，行使偽造私文書，向告訴人陳品杉收取50萬元，
06 又始終未能提出合法收受此款項之依據，其主觀上已具備不
07 法所有之意圖甚明。況且被告另於107年7月25日，又以自己
08 之名義，向告訴人索取6萬元之訂金折傭金，有告訴人給予
09 被告仲介費6萬元之手寫證明（偵四卷第39頁）附卷可參。
10 亦徵被告於107年7月13日向告訴人陳品杉收取之50萬元，並
11 非被告身為仲介應收取之費用。

12 三、綜上所述，本件事證明確，被告所辯係屬事後飾卸之詞，委
13 無可採，其前揭犯行洵堪認定，應依法論科。

14 參、論罪科刑：

15 一、核被告所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪、刑法第
16 216條、第210條行使偽造私文書罪。其中偽造印文係偽造私
17 文書之部分行為；又偽造私文書後持以行使，偽造私文書之
18 低度行為，為行使之高度行為所吸收，均不另論罪。另按刑
19 法上之侵占罪，必行為人先合法持有他人之物，而於持有狀
20 態繼續中，易「持有」為「所有」之意思始可。如其之持
21 有，係出於非法方法，並非合法持有，則應視其方法為何，
22 而分別成立詐欺、竊盜、搶奪或強盜罪，無成立侵占罪之餘
23 地（最高法院刑事判決86年度台上字第7051號判決意旨參
24 照）。查被告係於張峰賓死亡後，向告訴人陳品杉訛稱其有
25 代理張峰賓之權限，使告訴人陳品杉陷於錯誤、交付50萬
26 元，已如前述。可見被告係透過行使詐術，取得上開50萬
27 元，並非於合法持有上開50萬元狀態下，易持有為所有，公
28 訴意旨認被告構成刑法第336條第2項之業務侵占罪，容有誤
29 會。然因社會基礎事實同一，且經本院當庭告知被告應適用
30 之法條（本院卷第47、113頁），無礙被告之防禦權，爰依
31 法變更起訴法條。

01 二、被告以一行為觸犯刑法第210條、第216條行使偽造私文書
02 罪、刑法第339條第1項詐欺取財罪，為想像競合犯，應依刑
03 法第55條之規定，從一重論以行使偽造私文書罪。

04 三、爰審酌被告身為不動產買賣之仲介，本應善盡職責，竟利用
05 告訴人對此身分之信賴，訛稱具有代理張峰賓之權限，向告
06 訴人詐取50萬元，所為不宜寬待；偵查中否認全部犯行，於
07 本院審理中僅坦承部分犯行，犯後態度非佳；於本院審理中
08 以40萬元與告訴人陳品杉達成調解並履行完畢等情，有本院
09 114年度附民移調字第170號調解筆錄（本院卷第75至76
10 頁）、臺灣銀行無摺存入憑條存根翻拍照片（本院卷第79
11 頁）在卷可參，已部分彌補告訴人陳品杉所受之損失；有毀
12 損債權之前案紀錄，有法院前案紀錄表在卷可參，素行非
13 佳；兼衡其於本院審理中自述之智識程度、經濟及家庭生活
14 狀況等（見本院卷第123至124頁）一切情狀，量處如主文所
15 示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

16 肆、沒收：

17 一、犯罪所得：被告於本院準備程序中坦承向告訴人陳品杉收取
18 50萬元（本院卷第50頁），嗣於本院審理中已實際賠償告訴
19 人40萬元，已如前述。故就上開未扣案之犯罪所得50萬元
20 中，尚未實際發歸還告訴人之10萬元部分（計算式：50萬元
21 一40萬元＝10萬元），應依刑法第38條之1第1項前段、第3
22 項規定，宣告沒收，並於全部或一部不能沒收或不宜執行沒
23 收時，追徵之。

24 二、如附表二所示之偽造印章、印文，均依刑法第219條規定，
25 宣告沒收。至本案協議書雖為被告犯罪所用之物，然已向告
26 訴人陳品杉提出而行使，已非被告所有，爰不予宣告沒收。

27 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、第300條，判決
28 如主文。

29 本案經檢察官李翱宇提起公訴，檢察官陳啟能到庭執行職務。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日
31 刑事第二庭 審判長法官 李宗濡

法官 陳莉妮

法官 詹莉筠

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由；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）「切勿逕送上級法院」。

中 華 民 國 114 年 12 月 2 日

書記官 鄭嘉鈴

附錄論罪科刑法條：

刑法

第210條

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。

第216條

行使第二百一十條至第二百一十五條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。

第339條

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罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。

附表一：

編號	證據名稱	出處
1.	告訴人蘇金枝提出之刑事告訴狀暨所附（證1）不動產買賣契約書影本、（證2）張峰賓之義大醫療財團法人義大醫院診斷證明書、除戶謄本影本、（證3）107年7月13日協議書影本、（證4）告訴人蘇金枝寄給告訴人陳品	他一卷第1至13頁

	杉之郵局存證信函（高雄西甲郵局002353號）影本	
2.	告訴人蘇金枝提供之蘇金枝中國信託銀行帳戶存摺內頁影本、張峰賓中國信託銀行帳戶存摺封面及內頁影本、張峰賓土地銀行帳戶存摺封面及內頁影本	他一卷第21至23頁反面
3.	106年11月15 日買方張峰賓「委託不動產買賣斡旋契約書」	他一卷第24至25頁
4.	告訴人陳品杉提供之陳品杉郵局帳戶存摺封面及內頁影本、106年11月22日不動產買賣契約書、107年 12月1日被告與陳品杉之對話錄音光碟及譯文	偵一卷第31至54頁 （光碟置於偵四卷第87頁袋中）
5.	臺灣屏東地方檢察署檢察官111年度偵字第14972號不起訴處分書	偵一卷第97至99頁
6.	被告提出之郵局存證信函（新興郵局001460號、高雄新田郵局000104號）影本	偵三卷第61至65頁
7.	告訴人李鼎苓與黃淑慧（即張峰賓之繼承人）於107年10月12日簽訂之協議書	偵四卷第37頁
8.	告訴人陳品杉給予被告仲介費6萬元之手寫證明	偵四卷第39頁
9.	107年7月13日協議書影本	偵四卷第47頁
10.	張峰賓之戶役政資訊網站個人資料查詢結果	偵四卷第73頁
11.	告訴人陳品杉之刑事案件申告單	他二卷第3頁
12.	被告之個人戶籍資料查詢結果	本院卷第17頁
13.	張峰賓之戶役政資訊網站二親等關聯查詢結果	本院卷第19至21頁
14.	被告114年7月23日準備程序庭呈之富	本院卷第57至63頁

01

	良通商用不動產委託不動產買賣斡旋契約書、家怡房屋仲介有限公司一般委託銷售契約書	
15.	本院114年度附民移調字第170號調解筆錄	本院卷第75至76頁
16.	告訴人陳品杉114年9月10日刑事陳報狀暨臺灣銀行無摺存入憑條存根翻拍照片	本院卷第77至79頁
17.	本院114年9月11日公務電話紀錄	本院卷第83頁

02

附表二：

03

編號	偽造之印章或印文
1	偽造印章「張峰賓」1枚
2	於本案協議上偽造之「張峰賓」印文2枚

04

※附錄：卷宗目錄對照表

05

編號	卷證簡稱	原卷名稱
1.	他一卷	臺灣屏東地方檢察署111年度他字第2981號卷
2.	他二卷	臺灣屏東地方檢察署114年度他字第667號卷
3.	偵一卷	臺灣屏東地方檢察署111年度偵字第14972號卷
4.	偵二卷	臺灣屏東地方檢察署112年度偵字第13434號卷
5.	偵三卷	臺灣屏東地方檢察署113年度偵緝字第132號卷
6.	偵四卷	臺灣屏東地方檢察署113年度調偵緝字第24號卷
7.	本院卷	本院114年度訴字第180號卷