

臺灣臺中地方法院刑事判決

113年度易字第2593號

公 訴 人 臺灣臺中地方檢察署檢察官  
被 告 蘇琪羽（原名蘇慧玲）

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（113年度偵字第10130號），本院判決如下：

主 文

蘇琪羽犯詐欺取財罪，累犯，處有期徒刑壹年陸月。未扣案之犯罪所得新臺幣貳佰參拾伍萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

犯罪事實

一、蘇琪羽（原名蘇慧玲）明知向臺灣農田水利會（現改制為農業部農田水利署，下稱農田水利署）承租坐落臺中市○○區○○段○○地號土地（下稱本案土地）之人係葉鈴君，並非蘇琪羽，蘇琪羽無從讓與本案土地租賃權，亦無讓與本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權之真意，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，於民國109年間，向吳安妮佯稱：其有向農田水利署承租本案土地，並於本案土地上興建門牌號碼臺中市○○區○○街00○0號未辦保存登記房屋1棟，可將本案土地租賃權及上開房屋事實上處分權讓與吳安妮供作辦公室使用云云，致吳安妮陷於錯誤，而於109年3月12日與蘇琪羽簽訂讓渡權利書，約定以新臺幣（下同）235萬元價格買斷本案土地承租權及上開房屋事實上處分權，吳安妮並於附表所示時間，交付附表所示金額共計23

01 5萬元予蘇琪羽。嗣蘇琪羽以各種理由推託，拒不將本案土  
02 地租賃權讓與吳安妮，且未將本案土地及其上房屋交付吳安  
03 妮占有使用，吳安妮始知受騙。

04 二、案經吳安妮委任陳益軒律師、顏嘉盈律師訴由臺灣臺中地方  
05 檢察署檢察官偵查起訴。

06 理 由

07 一、證據能力之說明

08 本判決下列所引用被告蘇琪羽（原名蘇慧玲）以外之人於審  
09 判外之陳述，檢察官、被告於本院審理時對於該等證據能力  
10 均未爭執，且迄於言詞辯論終結前亦未聲明異議，本院審酌  
11 上開證據資料作成時之情況，尚無違法不當及證明力明顯過  
12 低之瑕疵，亦認為以之作為證據應屬適當，依刑事訴訟法第  
13 159條之5規定，均有證據能力。又卷內所存經本院引用為證  
14 據之非供述證據，無證據證明係公務員違背法定程序所取  
15 得，依刑事訴訟法第158條之4反面解釋，自有證據能力。

16 二、認定犯罪事實所憑之證據及理由

17 訊據被告固坦承於109年3月12日與告訴人吳安妮簽訂讓渡權  
18 利書並收取如附表所示金額共計235萬元，且迄未使吳安妮  
19 取得本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權之事實，惟矢  
20 口否認有何詐欺取財之犯行，辯稱：其後來才知悉本案土地  
21 租賃權無法再轉讓，有與告訴人協商是否將契約標的改為其  
22 他土地，告訴人知悉本案土地之承租人係葉鈴君，仍要簽  
23 約，其與告訴人係約定葉鈴君與農田水利署間之本案土地租  
24 賃契約到期後，可由告訴人承接本案土地租賃權及其上房屋  
25 事實上處分權云云。經查：

26 (一)本案土地為農田水利署所有，被告擔任陳焜祥之連帶保證  
27 人，由陳焜祥於102年11月8日與農田水利署簽訂土地租賃契  
28 約書及協議書，農田水利署將本案土地出租予陳焜祥興建房  
29 屋及其他建物，租賃期間自102年12月1日起至111年11月30  
30 日止，每月租金3萬5500元，其後本案土地上興建有門牌號  
31 碼臺中市○○區○○○街00○0號未辦保存登記房屋1棟；陳

01 焜祥於104年1月7日出具同意書，向農田水利署表示同意將  
02 本案土地承租權讓與葉鈴君，並由農田水利署、陳焜祥及葉  
03 鈴君3人於104年8月24日簽訂租賃關係移轉契約書，農田水  
04 利署同意陳焜祥將102年11月8日租賃契約之承租權自104年9  
05 月1日起讓與葉鈴君，並由葉鈴君自104年9月1日起按月繳納  
06 每月租金3萬5500元；被告與葉鈴君於107年8月10日簽訂協  
07 議書，被告以165萬元價格向葉鈴君取得本案土地使用權及  
08 其上房屋事實上使用權，葉鈴君依約將本案土地及其上房屋  
09 交付被告占有使用，並由被告支付農田水利署其後每月租金  
10 3萬5500元；被告與告訴人於109年3月12日簽訂讓渡權利  
11 書，約定被告向農田水利署承租之本案土地及其上房屋之租  
12 賃權，以235萬元價格轉讓予告訴人，告訴人因而支付被告  
13 如附表所示金額共計235萬元，而被告迄未將本案土地及其  
14 上房屋交付告訴人占有使用，亦未使告訴人成為本案土地承  
15 租人等情，業經被告坦認在卷（本院卷第75頁），核與告訴  
16 人及其代理人之指述相符（他卷第3至6、41至46頁），並有  
17 農田水利署與陳焜祥間102年11月8日土地租賃契約書及同日  
18 協議書（偵卷第51至58、59至68頁）、農田水利署與陳焜祥  
19 及葉鈴君間104年8月24日租賃關係移轉契約書及陳焜祥104  
20 年1月7日同意書（偵卷第47至48、49頁）、被告與葉鈴君間  
21 107年8月10日協議書（他卷第61至63頁）、被告與告訴人間  
22 109年3月12日讓渡權利書（他卷第13至14、65至67頁）、附  
23 表編號2至6所示支票影本及臺灣銀行支票類存款戶對帳單  
24 （他卷第15、17頁）、律師函及回證（他卷第19至25頁）、  
25 告訴人對被告訴請返還款項之民事起訴狀（他卷第27至29  
26 頁）在卷可稽，此部分事實，堪以認定。

27 (二)刑法詐欺取財罪之成立，以行為人意圖為自己或他人不法之  
28 所有，施用詐術使人將本人或第三人之物交付為要件，在互  
29 負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行為非單純民事  
30 糾紛而該當於詐術行為之實行，依手法可分為「締約詐  
31 欺」、「履約詐欺」二類型，前者指行為人於訂約時，使用

01 詐騙手段，讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而  
02 締結對價顯失均衡的契約；後者又可分為「純正的履約詐  
03 欺」，即行為人於締約後始出於不法之意圖對被害人實行詐  
04 術，而於被害人向行為人請求給付時，行為人以較雙方約定  
05 價值為低之標的物混充給付（如以膺品、次級品代替真品、  
06 高級貨等），及「不純正履約詐欺」，即行為人於締約之  
07 初，自始即懷著將來無履約之惡意，僅打算收取被害人給付  
08 之價金或款項（最高法院110年度台上字第3594號判決意旨  
09 參照）。

10 (三)審諸被告（甲方）與告訴人（乙方）間109年3月12日讓渡協  
11 議書記載：「1.甲方茲向臺灣農田水利會承租地標：臺中市  
12 ○○區○○段000地號土地（即本案土地）面積237.84坪，  
13 承租期間自102年12月1日至110年10月30日止，每月租金3萬  
14 5500元，並於該土地興建房屋，門牌為臺中市○○區○○○  
15 街00○0號（未向水利會申請亦未辦保存登記）。2.經甲、  
16 乙雙方同意將上述租賃權利以235萬元整轉讓乙方，付款方  
17 式……雙方協議109年3月12日起至乙方貸款辦理完成期間房  
18 租由甲方繳納，本合約在與水利會合約到期前必須協助乙方  
19 之下期展延9年與農田水利會公證合約辦理完成」等語（他  
20 卷第13至14頁），載明被告向農田水利署承租本案土地，並  
21 於本案土地上興建門牌號碼臺中市○○區○○○街00○0號  
22 未辦保存登記房屋1棟，由被告將其向農田水利署承租本案  
23 土地之租賃權轉讓告訴人，告訴人則應給付被告價金235萬  
24 元；參以被告自承：其與告訴人簽訂上開讓渡協議書時，有  
25 向告訴人表示可將本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權  
26 讓與告訴人，上開讓渡協議書約定其應將本案土地租賃權及  
27 其上房屋事實上處分權讓與告訴人，告訴人簽訂上開讓渡協  
28 議書之目的係為使用本案土地及其上房屋等語（本院卷第22  
29 8至229頁），足見被告確有向告訴人表示：被告為本案土地  
30 承租人並在本案土地上興建未辦保存登記房屋，可將本案土  
31 地承租權及其上房屋事實上處分權讓與告訴人，告訴人因而

01 於109年3月12日與被告簽訂上開讓渡權利書並給付被告如附  
02 表所示金額共計235萬元。

03 (四)又本案土地為農田水利署所有，先由陳焜祥於102年11月8日  
04 向農田水利署承租本案土地，租賃期間為102年12月1日至11  
05 1年11月30日，此承租權於104年8月24日讓與葉鈴君，雖被  
06 告於107年8月10日與葉鈴君簽訂協議書而取得本案土地及其  
07 上房屋之占有使用，惟因農田水利署僅同意本案土地租賃權  
08 轉讓1次，被告並未就本案土地與農田水利署簽訂租賃契  
09 約，被告與告訴人於109年3月12日簽訂上開讓渡權利書時，  
10 本案土地之承租人仍為葉鈴君，並非被告等情，為被告所不  
11 爭執，並有前開相關契約書、協議書、同意書在卷可佐。又  
12 依農田水利署（甲方）與陳焜祥（乙方）間102年11月8日土  
13 地租賃契約書第11條約定：「轉租、借貸、頂讓及轉讓之禁  
14 止：乙方應自行使用土地，除乙方事先向甲方提出申請（以  
15 一次為限），並經甲方書面同意外，不得轉租、出借、頂讓  
16 或將租賃權讓與第三人或以其他變相方法由他人使用租賃  
17 物」（偵卷第55頁），明確約定農田水利署僅同意本案土地  
18 承租權轉讓1次，被告既為此契約之連帶保證人並簽名於上  
19 （偵卷第58頁），自對契約內容知之甚詳，且被告知悉陳焜  
20 祥將此租賃權讓與葉鈴君，被告因本案土地承租權已轉讓1  
21 次，致被告無法再自葉鈴君受讓本案土地租賃權等情，業據  
22 被告供承在卷（本院卷第227頁、他卷第43頁），被告顯對  
23 農田水利署與陳焜祥間之本案土地租賃權僅能讓與1次，且  
24 業經陳焜祥讓與葉鈴君，無從再次將本案土地租賃權轉讓他  
25 人乙節，明確知悉。則被告明知其非本案土地之承租權人，  
26 無從讓與本案土地租賃權，且本案土地已不得再讓與租賃  
27 權，仍向告訴人表示：被告向農田水利署承租本案土地並興  
28 建房屋，可將本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權讓與  
29 告訴人等語，顯係於締約時以不實事項欺騙告訴人，使告訴  
30 人誤信被告為本案土地承租人、得讓與本案土地租賃權予告  
31 訴人，對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而與被告於109

01 年3月12日簽訂讓渡權利書並陸續給付235萬元。參以被告於  
02 107年8月10日起自葉鈴君取得本案土地使用權及其上房屋事  
03 實上處分權，並占有使用本案土地及其上房屋（參被告與葉  
04 鈴君間107年8月10日協議書，他卷第61至63頁），然被告與  
05 告訴人於109年3月12日簽訂讓渡協議書並於109年4月29日如  
06 數收受告訴人所給付之價金235萬元後，迄未讓與房屋事實  
07 上處分權，且未將本案土地及其上房屋交付告訴人占有使  
08 用，益徵被告與告訴人於109年3月12日簽訂讓渡權利書時，  
09 不僅無讓與本案土地租賃權之權能，亦無讓與土地上房屋事  
10 實上處分權及交付本案土地及其上房屋予告訴人占有使用之  
11 真意，卻以上開方式欺騙告訴人，致告訴人誤信簽約付款後  
12 得受讓取得本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權使用土  
13 地及房屋，而與被告簽訂上開讓渡權利書並給付235萬元，  
14 被告自具有詐欺取財之客觀欺罔行為及主觀故意、不法意圖  
15 甚明。

16 (五)被告雖辯稱：其後來才知悉本案土地租賃權無法再轉讓或法  
17 規有變更致無法讓與云云，惟被告既為農田水利署與陳焜祥  
18 間租約之連帶保證人，對於該租約約定本案土地租賃權僅得  
19 讓與1次，而陳焜祥已將租賃權讓與葉鈴君，本案土地租賃  
20 權無從再讓與第2次予他人等情均甚明瞭，已如上述，被告  
21 於109年3月12日與告訴人簽訂讓渡協議書時，顯然知悉本案  
22 土地租賃權無從再讓與告訴人、告訴人無從受讓取得本案土  
23 地租賃權，卻仍對告訴人表示：被告為本案土地承租人，願  
24 讓與讓本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權予告訴人等  
25 不實事項，被告顯故意施用詐術無疑，其所辯無從採信。被  
26 告又辯稱：告訴人知悉本案土地承租人為葉鈴君云云，惟此  
27 核與被告與告訴人間讓渡協議書明載：被告為本案土地承租  
28 人並願讓與本案土地租賃權予告訴人之內容不符，告訴人顯  
29 認為被告為本案土地承租人而簽訂讓渡協議書，被告所辯自  
30 不可採。被告再辯稱：其與告訴人係約定葉鈴君與農田水利  
31 署間租約於111年11月30日到期後，才由告訴人承接本案土

01 地租賃權及其上房屋事實上處分云云，而詳閱被告與告訴人  
02 間109年3月12日讓渡協議書，雖未明確約定被告履行讓與租  
03 賃權及其上房屋事實上處分權之給付期限，惟觀諸該讓渡協  
04 議書約定「雙方協議109年3月12日起至乙方（即告訴人）貸  
05 款辦理完成期間房租由甲方（即被告）繳納」，且經被告供  
06 承此「房租」意指應繳納農田水利署之本案土地每月租金3  
07 萬5500元（本院卷第229頁），可知被告與告訴人約定於告  
08 訴人辦理貸款完成、給付被告價金235萬元前，仍由被告使  
09 用本案土地並繳納每月租金予農田水利署，依此應可推認被  
10 告與告訴人約定於告訴人給付價金235萬元後，被告即應履  
11 行其轉讓本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權預告訴人  
12 之契約義務，並由告訴人繳納之後每月租金予農田水利署；  
13 況倘被告於111年11月30日葉鈴君與農田水利署間租約到期  
14 後，始需履行讓與本案土地租賃權及其上房屋事實上處分權  
15 之給付義務，則何以約定告訴人於109年3月、4月間即需給  
16 付被告價金235萬元？告訴人何不待葉鈴君與農田水利署間  
17 租約到期或即將屆至時，向農田水利署申請承租本案土地，  
18 有何向被告承讓本案土地租賃權之必要？且111年11月30日  
19 葉鈴君與農田水利署間之租約既已屆期，租賃權已消滅，又  
20 有何租賃權得讓與告訴人？被告所辯情節顯與常情不合，難  
21 以採信。被告復辯稱：其與告訴人協商改為其他土地云云，  
22 然此僅係被告事後欲變更契約內容之行為，無從憑此作為對  
23 被告有利之認定。

24 (六)綜上所述，被告上開所辯，顯係卸責之詞，均不可採。本案  
25 事證明確，被告犯行洵堪認定，應依法論科。

### 26 三、論罪科刑

27 (一)核被告所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。

28 (二)被告前因不能安全駕駛之公共危險案件，經本院以105年度  
29 中交簡字第359號判處有期徒刑2月確定，於105年5月17日易  
30 科罰金執行完畢之情，有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷  
31 可查，其受有期徒刑執行完畢後，5年以內故意再犯本案有

01 期徒刑以上之罪，為累犯。又檢察官已當庭陳明被告上開構  
02 成累犯之事實，並請求依刑法第47條第1項規定，論以累犯  
03 並加重其刑，且提出被告刑案資料查註紀錄表為證（本院卷  
04 第232頁），堪認已盡舉證責任。審酌被告所犯前案與本案  
05 罪質雖有不同，然其於前案執行完畢後，未生警惕，故意再  
06 為本案犯行，足見前案徒刑之執行無成效，其對於刑罰之反  
07 應力顯然薄弱，衡量本案犯罪情節及所侵害之法益，予以加  
08 重最低本刑並無罪刑不相當之情事，爰依刑法第47條第1項  
09 之規定，加重其刑。

10 (三)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告除上開構成累犯之前案  
11 紀錄不予重複評價外，有偽造文書、侵占、詐欺等犯罪紀  
12 錄，有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷可佐，猶不思循正  
13 當途徑獲取所需，以上開方式詐騙告訴人財物，顯欠缺尊重  
14 他人財產法益之觀念，所為應予非難；並考量被告犯後否認  
15 犯行，且未與告訴人達成和解或賠償其所受損害；兼衡被告  
16 犯罪之動機、目的、手段、詐取金額，及其自述之智識程  
17 度、職業、家庭經濟狀況（本院卷第232頁）等一切情狀，  
18 量處如主文所示之刑。

#### 19 四、沒收

20 被告詐得告訴人所交付如附表所示金額共計235萬元，核屬  
21 其犯罪所得，並未扣案，亦未合法發還告訴人，應依刑法第  
22 38條之1第1項前段、第3項規定宣告沒收，於全部或一部不  
23 能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

24 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

25 本案經檢察官康淑芳提起公訴，檢察官林忠義到庭執行職務。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

27 刑事第十五庭 法官 劉育綾

28 以上正本證明與原本無異。

29 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  
30 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  
31 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

01 逕送上級法院」。  
02 告訴人或被害人如不服判決，應備理由具狀向檢察官請求上訴，  
03 上訴期間之計算，以檢察官收受判決正本之日起算。

04 書記官 李俊毅

05 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日

06 附錄本案論罪科刑法條：

07 中華民國刑法第339條

08 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  
09 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  
10 金。

11 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

12 前二項之未遂犯罰之。

13 附表：

14

編號	時間/支票兌現日	金額 (新臺幣)	給付方式
1	109年3月12日	50萬元	現金
2	109年4月27日	10萬元	支票票號AM0238729
3	109年4月27日	10萬元	支票票號AM0238730
4	109年4月27日	10萬元	支票票號AM0238731
5	109年4月27日	5萬元	支票票號AM0238732
6	109年4月29日	150萬元	支票票號AM0238733