

臺灣臺南地方法院刑事判決

113年度易字第2015號

公 訴 人 臺灣臺南地方檢察署檢察官
被 告 張瑞真

方淑媛

共 同

選任辯護人 蘇清水律師
蘇國欽律師
王嘉豪律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵續字第16號），本院判決如下：

主 文

張瑞真犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日，緩刑貳年。緩刑期間付保護管束，並應於本判決確定之日起壹年內，接受法治教育貳場次。

犯罪所得新臺幣拾萬伍仟零拾元沒收，於全部或一部不能沒收時，追徵之。

方淑媛無罪。

事 實

一、張瑞真係不動產仲介銷售人員，擔任址設臺南市○區○○路000號幸福家不動產成大店副理；張皓凱（張瑞真胞弟）委託張瑞真銷售其及顏義成所共有而坐落臺南市○市區○○段0000地號土地（以下稱本案農地）。詎張瑞真明知本案農地並未經農地重劃，竟為取得銷售本案農地可獲之報酬，趁謝文郁欲購買經重劃農地之機會，意圖為自己不法之所有，基

於詐欺取財之犯意，由張瑞真透過不知本案農地並未經農地重劃之方淑媛（為址設臺南市○區○○路000號之幸福家不動產裕忠店副理），於民國109年10月25日轉告謝文郁已覓得其欲購買之有農地重劃之土地，未告知土地地號，另告知僅有3日時間考慮，否則即將該農地售予他人等語，致謝文郁陷於錯誤，而於同年月28日至幸福家不動產裕忠店預計與該土地所有權人之一即張皓凱簽訂本案農地之買賣契約，並於當場再次向張瑞真提問本案農地是否經過農地重劃，經張瑞真回復「是要怎麼沒有農地重劃啦」等語後，乃簽訂本案農地買賣契約並按期繳交土地價金共計新臺幣（下同）668萬5200元，張瑞真獲得仲介報酬10萬5010元。嗣本案農地於同年11月12日辦理移轉登記予謝文郁，經謝文郁查證後方知本案農地未經農地重劃，致損失土地區段徵收抵價地發還比例7%之價值，始察覺上情。

二、案經謝文郁訴請臺南市政府警察局第一分局報告臺灣臺南地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

壹：有罪部分

一、本判決所引用被告張瑞真以外之人於審判外之陳述，業經檢察官、被告、辯護人於準備程序均不爭執其證據能力，且於言詞辯論終結前均未聲明異議，本院審酌該等證據資料作成之情況，核無違法取得或其他瑕疵，且與待證事實具有關聯性，認為以之作為證據為適當，依刑事訴訟法第159條之5規定，有證據能力；本判決以下所引用卷內各項非供述證據性質之證據資料，均無違反法定程序取得之情形，依刑事訴訟法第158條之4規定之反面解釋，均應有證據能力。

二、訊據被告張瑞真固坦承被告方淑媛有告訴伊，告訴人謝文郁要買有農地重劃的土地，被告方淑媛有向伊確認，伊有回稱本案農地有重劃，簽約當日告訴人有向伊提問本案農地是否經過農地重劃，伊有回復「是要怎麼沒有農地重劃啦」，嗣達成本案農地買賣，有領到10萬5010元之酬金之事實，惟矢

01 口否認有何詐欺之犯行，辯稱：告訴人與伊就農地重劃及區
02 段徵收之認知不同，告訴人所謂的農地重劃與伊的認知不在
03 同一平行線上云云。辯護人辯稱：被告張瑞真始終認為告訴
04 人係欲購買區段徵收土地，之前方淑媛亦處理過告訴人購買
05 區段徵收土地，本案簽約時，代書特約事項均記載關於區段
06 徵收事宜，前雖曾討論農地重劃，惟本件買賣土地就是區段
07 徵收土地，交易簽約均以區段徵收為買賣標的，被告張瑞真
08 並無詐欺故意，且未施用詐術，請為無罪之諭知等語。經
09 查：臺南市○區○○路000號幸福家不動產成大加盟店係登
10 記為泓大不動產開發有限公司，被告張瑞真係該公司之副理
11 （現任協理），有幸福家不動產優質專員、門市據點簡介各
12 1紙在卷可佐（見偵續卷第148、149頁），該公司於109年1
13 月15日有調取本案農地土地標示部、土地所有權標示部、土
14 地他項權利部資料，被告張瑞真之胞弟張皓凱係本案農地共
15 有人，其胞弟張皓凱亦於同年3月5日申請本案農地謄本等
16 情，有中華電信股份有限公司數據通信分公司111年2月21日
17 數府三字第1110000442號函暨所附地政電子謄本申請紀錄、
18 HiNet地政電傳系統1份在卷可稽（見偵續卷第141-145
19 頁），參以臺南市新化區地政事務所111年3月22日所登字第
20 1110027734號函略謂：土地如經農地重劃，於辦理重劃登記
21 時，土地標示部及所有權部之首次登記原因均會顯示「農地
22 重劃」，任何人均得調閱土地登記異動索引資料即可查得其
23 歷史資料等語，有該函1紙在卷可憑（見偵續卷第537頁），
24 查本案農地異動索引查詢資料、地籍資料之土地標示部及所
25 有權部之「登記原因」均無記載「農地重劃」，有各該資料
26 6紙在卷可稽（見14879偵卷第49-52頁、偵續卷第405頁），
27 被告張瑞真既係幸福家不動產成大加盟店副理，復係本案農
28 地共有人張皓凱之胞姐，並受其委託售地，顯見知悉本案農
29 地未經農地重劃，仍隱瞞此情，先透過被告方淑媛向告訴人
30 稱本案農地有重劃，復於109年10月28日簽約當日再向告訴
31 人傳達本案農地有重劃等情，亦有該日錄音譯文1份在卷可

01 佐（見偵續卷第323-329頁），被告張瑞真一再辯稱與告訴
02 人就農地重劃及區段徵收之認知不同，告訴人所強調本案農
03 地是否有重劃，非被告張瑞真之說明可以理解。惟被告張瑞
04 真於109年10月28日簽約當日說明本案農地係屬區段徵收
05 後，何以不指出並詳述登記簿上之土地標示部及所有權部並
06 沒有記載「農地重劃」，及說明未經農地重劃，其區段徵收
07 抵價地發還比例，較曾經農地重劃減少7%，供告訴人評估是
08 否購買本案農地？又上揭事實，業據證人即告訴人於警詢、
09 偵查中證述甚詳，並有本案農地買賣契約書1份、幸福家不
10 動產服務費確認單3紙、幸福家事業有限公司113年8月26日1
11 13年幸福家法自第0000000000號函1份在卷可參（見8426偵
12 卷第81-95頁、偵續卷第517-521頁、第529-531頁），被告
13 所辯顯係卸責之詞，不足採信，事證明確，其犯行應可認
14 定。

15 三、核被告張瑞真所為，係犯刑法339條第1項之詐欺取財罪。爰
16 審酌被告犯罪動機、手段、所生危害、已與告訴人達成調
17 解，告訴人並表示不予訴究並給予緩刑之宣告，兼衡其無前
18 科、犯後之態度、自述智識程度及家庭經濟等一切情狀，量
19 處如主文所示之刑，併諭知易科罰金之折算標準。末查，被
20 告未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有法院前案紀
21 錄表在卷可憑，被告因一時失慮致罹此罪名，惟被告張瑞真
22 係初犯，又告訴人表明不再訴究並請求給予被告宣告緩刑等
23 情，有臺灣高等法院臺南分院民事第五庭114年度上移調字
24 第110號調解筆錄1紙在卷可佐（見本院卷第203-205頁），
25 其經此偵查審判科刑，已足促其警惕，而無再犯之虞，本院
26 認上開宣告之刑，以暫不執行為適當，依法院加強緩刑宣告
27 實施要點二(一)(六)規定，併宣告緩刑2年。另被告自始至終均
28 否認犯行，為使被告能切實記取教訓，強化其法治觀念，俾
29 免再犯，爰依刑法第74條第2項第8款之規定，命被告於本判
30 決確定之日起1年內，接受法治教育2場次，並依刑法第93條
31 第1項第2款之規定，諭知於緩刑期內付保護管束。末查，被

告於本院審理中供稱本件有領到報酬10萬5010元等情（見本院卷第148頁），故本件被告取得之10萬5010元報酬係其犯罪所得，雖未扣案仍應依刑法第38條之1第1項前段、第3項規定宣告沒收，於全部或一部不能沒收時，追徵之。

貳：無罪部分

一、公訴意旨略以：被告方淑媛明知本案農地並未經農地重劃，竟為取得銷售本案農地可獲之報酬，趁告訴人欲購買經重劃農地之機會，與被告張瑞真共同意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，涉犯上揭詐欺取財，因認被告方淑媛亦犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌。

二、按被告未經審判證明有罪確定前，推定其為無罪；犯罪事實，應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實。不能證明被告犯罪或其行為不罰者應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條、第301條第1項分別定有明文。所謂犯罪事實之證據，係指足以認定被告確有犯罪行為之積極證據而言，該項證據且須適合被告犯罪事實之認定，始得採為斷罪資料。又無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，有最高法院29年上字第3105號、53年台上字第2750號判例足資參照。

三、公訴人認被告方淑媛涉犯上揭罪嫌，無非係以被告方淑媛、張瑞真於警詢及偵查中之供述、證人即告訴人謝文郁於警詢及偵查中之證述、證人張皓凱於偵查中之證述、本案農地買賣契約書、對話紀錄、錄音譯文、本案農地買賣簽約當日錄影之勘驗筆錄、臺南市新化區地政事務所111年3月22日所登字第1110027734號函、中華電信股份有限公司數據通信分公司111年2月21日數府三字第1110000442號函暨所附地政電子謄本申請紀錄、HiNet地政電傳系統查詢資料、臺南市南科特定區開發區塊F、G區段徵收案區段徵收計畫書、幸福家不動產服務費確認單、幸福家事業有限公司113年8月26日113年幸福家法自第0000000000號函、估價鑑定報告書等為主要

01 論據。

02 四、訊據被告方淑媛固承認有將告訴人要買有農地重劃的土地告
03 訴被告張瑞真，嗣有轉知告訴人要買的土地有農地重劃之事
04 實，惟堅詞否認有何詐欺之犯行，辯稱：本案農地有無農地
05 重劃是伊問被告張瑞真，被告張瑞真有告訴伊，本案農地有
06 農地重劃才轉知告訴人，伊係於109年12月6日告訴人提起
07 時，才知道本案農地無農地重劃等語。按共同正犯之所以應
08 對其他共同正犯所實施之行為負其全部者，以就其行為有犯
09 意之聯絡為限，否則，未可概以共同正犯論（最高法院85年
10 度台上字第2182號判決意旨參照），查告訴人購買本案農地
11 於109年10月28日簽約前及當時，遍查全卷並無證據證明被
12 告方淑媛知悉本案農地未有農地重劃，並有與被告張瑞真共
13 同隱瞞本案農地未有農地重劃之犯意聯絡。復參以被告張瑞
14 真於本院審理時供稱：簽約前被告方淑媛有向伊確認本案農
15 地有農地重劃等情（見本院卷第147、148頁），顯見本案農
16 地於109年10月28日簽約前被告方淑媛因被告張瑞真之告
17 知，認為本案農地有農地重劃甚明。告訴人簽約前及當時，
18 被告方淑媛既不知本案農地無農地重劃之事實，自無對告訴
19 人施用詐術之可言，難以詐欺罪相繩。

20 五、公訴意旨就此部分起訴犯罪事實，檢察官之證明尚未達於通
21 常一般人均不致有所懷疑，得確信其為真實之程度，被告方
22 淑媛被訴犯嫌尚屬不能證明其犯罪，揆諸前開規定及說明，
23 既不能證明被告方淑媛之犯罪，自應為無罪之諭知。

24 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、第301條第1項，
25 判決如主文。

26 本案經檢察官吳惠娟提起公訴，檢察官李政賢到庭執行職務。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
28 刑事第三庭 法 官 鍾邦久

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本判決應於收受本判後20日內向本院提出上訴書狀，並應
31 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狀（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿逕送上級法院」。

書記官 黃憶筑

中華民國 114 年 6 月 20 日

附錄本案論罪科刑法條全文：

中華民國刑法第339條：

（普通詐欺罪）

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 5 年以下有期徒刑、拘役或科或併科 50 萬元以下罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。