

臺灣臺北地方法院刑事判決

108年度金重訴字第16號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被 告 張明田

選任辯護人 盧明軒律師

林永頌律師

陳怡君律師

被 告 洪正奇

選任辯護人 羅婉瑜律師

洪健樺律師

陳律維律師

被 告 柯弘達

選任辯護人 方伯勳律師

丁中原律師

沈妍伶律師

被 告 陳宏顥

選任辯護人 連思藩律師

被 告 張明人

選任辯護人 陳恒寬律師

阮宥橙律師

江孟貞律師

被 告 巫春香

選任辯護人 魏婉菁律師

被 告 林書弘

謝佳龍

上二人共同

選任辯護人 蘇琬婷律師

參 與 人 林士茵

上列被告因違反證券交易法等案件，經檢察官提起公訴（106年度偵字第14984號、108年度偵字第17829、21929、21998號），
本院判決如下：

01 主 文

02 張明田、洪正奇、柯弘達、陳宏顥、張明人、巫春香、林書弘、
03 謝佳龍均無罪。

04 參與人林士茵之財產不予沒收。

05 理 由

06 壹、公訴意旨略以：

07 一、中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信商銀）係依金融
08 控股公司法，由股票上市之中國信託金融控股股份有限公司
09 （下稱中信金控，股票代號：2891）持有百分之百股份之銀
10 行子公司。被告張明田原係中信金控財務長、行政長及中信
11 商銀財務管理處總處長，於民國95年間因涉及「紅火案」
12 （下稱紅火案）經主管機關金融監督管理委員會（下稱金管
13 會）要求免任前揭主管職務，復於96年3月改任中信金控董
14 事長室專門委員，迨於102年1月恢復擔任中信金控行政長及
15 中信商銀全球行政總管理處總處長等職位，再因紅火案二審
16 判決有罪結果，於102年6月回任中信金控及中信商銀董事長
17 室專門委員。張明田之「職位」名稱雖有更迭，其「職級」
18 仍僅次於總經理之下，且以董事長室專門委員身分擔任中信
19 金控經營決策委員會（現改稱經營諮詢委員會，下稱經決
20 會）常務委員及第二順位代理主席（主席為中信金控總經理
21 吳一揆、第一順位代理主席為中信商銀總經理陳佳文），負
22 責主持中信金控策略、業務、投資、財務、行政等各方面會
23 議。另張明田亦具有參加由中信金控大股東辜仲諒所召開之
24 「調薪（高階主管）」、「高階主管獎金」等會議資格，及
25 評斷吳一揆、陳佳文兩位總經理向辜仲諒報告業務狀況、人
26 才表現是否合理，與建議評定主管年度績效之權力。再因張
27 明田曾擔任行政長，各單位均習慣向其諮詢，故張明田在中
28 信金控及中信商銀內部之角色並不因其職位異動而受影響。
29 觀諸張明田擔任中信金控經決會常務委員暨次順位代理主
30 席，具有評斷總經理報告之權力，影響高階主管績效之評
31 定，所領取之中信金控酬金亦僅次於吳一揆等情，堪認張明

田之權力、地位與總經理相當，為中信金控及中信商銀實際執行業務之經理人及利害關係人。被告洪正奇係中信商銀總務處處長，負責總務業務，下轄單位包含行舍管理部。被告柯弘達係中信商銀總務處行舍管理部部長，負責中信商銀行舍之管理與處分提案。被告陳宏顥係中信商銀總務處行舍管理部經理，與洪正奇、柯弘達均為中信商銀執行業務之經理人。被告張明人係張明田胞弟，為永約開發有限公司（下稱永約公司）之實際負責人及三昌產業工廠股份有限公司股東。被告巫春香係張明人配偶即張明田之弟媳，為永約公司大股東。被告林書弘係歐亞不動產估價師聯合事務所（下稱歐亞事務所）之不動產估價師暨副總裁。被告謝佳龍則係歐亞事務所之不動產估價助理。

二、中信商銀於92年12月間合併萬通商業銀行後，因法人合併而取得如附表所示不動產（下稱臺南房地）之所有權，部分作為中信商銀北臺南分行營業據點使用，嗣於94年間因分行遷址他處營業，臺南房地轉為非自用之閒置資產。又臺南房地坐落臺南火車站附近鐵道旁，鄰近電腦商場，原始取得成本為新臺幣（下同）4億8409萬6938元（以土地估算，單價約91.3萬元/坪），經中信商銀歷年資產重估價減損及提列折舊後，於101年6月之帳面金額為9391萬9794元，部分空間對外出租，於101年間之月租金收入為36萬1867元，扣除年繳地價稅、房屋稅、保險費等維護費用計108萬3079元，臺南房地每年淨收益仍有325萬9325元（計算式：36萬1867元 $\times$ 12-108萬3079元=325萬9325元），年報酬率為3.47%（計算式：325萬9325元/9391萬9794元=0.0347）。且行政院業於98年9月9日核定「臺南市區鐵路地下化計畫」，臺南市政府亦於00年00月間公開展覽「變更臺南都會公園特定區計畫（配合臺南市鐵路地下化案）」，待鐵路地下化完工後，臺南房地之臨路面寬將大幅增加，故張明田、張明人及巫春香亟欲購入臺南房地自行整合開發。渠等明知張明田身為中信金控及中信商銀之經理人，無論由張明田本人，或由其二親等親屬

張明人、巫春香出面向中信商銀購買臺南房地，均應遵循「公開發行股票公司取得或處分資產處理準則」、「中信商銀取得或處分資產處理程序」、「中信商銀與利害關係人為授信以外交易管理辦法」、「中信商銀與利害關係人為授信以外交易概括授權辦法」、「中信商銀總務處認識客戶（Know Your Customer〈KYC〉作業細則」等法令及內規辦理，亦即判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係、選定關係人為交易對象之原因，利害關係人本人應立即通知各公司之資料蒐集單位，各資料蒐集單位應於接獲資料後立即交付控管單位建檔，交易條件不得優於其他同類對象，並檢附關係人暨內部人交易控管系統查詢資料提報董事會，經3分之2董事出席及出席董事4分之3以上之決議後為之。詎張明田、張明人及巫春香為謀個人私利，除利用張明田職位名稱變更為非主管職之董事長室專門委員之機會，規避利害關係人查核外，另夥同洪正奇、柯弘達、陳宏顥，基於意圖為自己及第三人不法之利益、加損害於中信金控與中信商銀之犯意聯絡，而為違背前揭法令及內規之行為，使中信金控、中信商銀因而為不合營業常規之不利益交易。另林書弘及謝佳龍則基於業務上文書登載不實之犯意聯絡，使中信金控、中信商銀遭受重大損害，分述如下：

- (一)張明田、張明人及巫春香先推由巫春香出面，向中信商銀洽購臺南房地，而張明田為避免暴露利害關係人身分，並未親自出面作為臺南房地交易之介紹人，乃委由不知情之友人即中信商銀資訊設備供應商林士茵擔任名義上介紹人。復由洪正奇安排柯弘達與買方洽談臺南房地交易事宜，柯弘達遂與張明田、張明人、巫春香及林士茵，於101年5月29日前某不詳日、時，相約在中信商銀原信義總部（址設臺北市○○區○○路0號）附近之某餐廳見面，席間林士茵因不清楚交易內容而先行離席，張明人為實際購買人，故由柯弘達與張明人討論交易內容。餐會後柯弘達即指示陳宏顥規劃臺南房地出售事宜，由陳宏顥安排歐亞事務所對臺南房地進行估價，

並於101年6月4日提出勘察與價格日期均為101年5月30日之估價報告書（下稱系爭估價報告）。惟歐亞事務所在派員進行現地勘察、確認勘估標的之狀態前，負責本件估價作業之承辦人謝佳龍已於101年5月29日先行回報陳宏顥本件臺南房地之初估值為9524萬元，藉此與陳宏顥達成預定估價金額之共識。而柯弘達於未收到歐亞事務所提出之正式估價報告前，即指示陳宏顥製作臺南房地「不動產買賣要約書」，陳宏顥遂於101年6月1日製作臺南房地「不動產買賣要約書」，內容載明買方願以略高於初估值之9650萬元購買臺南房地，及「買方確實了解不動產之狀況，包括土地/建物謄本應記載之資料、標的物爭訟狀態、建物用途及土地使用分區及出售標的中1522地號有遭鄰戶違建占用等，日後不得以不動產狀態為由解除本要約」等語，陳宏顥並於101年6月4日將「不動產買賣要約書」列印為紙本。

(二)林書弘、謝佳龍為配合前述已於101年5月29日與陳宏顥協議之不動產初估值9524萬元之價格，均明知臺南房地之主要價值在於土地，且依不動產估價技術規則第8條規定：「不動產估價作業程序須先確認勘估標的狀態後再決定勘估標的價格」、第106條規定：「建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之」、第97條規定：「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之」，竟違背上開不動產估價規則，於現地勘查前之101年5月29日，即由謝佳龍先行回報臺南房地之初估值。渠等明知為不實之事項，竟於101年6月4日製作估價報告書時，以其上建物荒廢未使用形同廢墟為由，恣意將如附表編號1至編號4所示不動產（含土地及其上建物）評估為0元，而漏未估算臺南市○區○○段0000○0地號（120.00平方公尺，約36.3坪）、1530地號（325.00平方公尺，約98.31坪）、1512地號（94.00平方公尺，約28.44坪）等3

01 筆土地之素地估價。又如附表所示之臺南房地並非一宗土
02 地，林書弘、謝佳龍所製作之估價報告書未附理由即漏未估
03 算臺南市○區○○段0000地號（4.00平方公尺，約1.21
04 坪）、1522地號（64.00平方公尺，約19.36坪）2筆土地之
05 價格，合計渠等逕自評估為0元或漏未評估之土地面積達60
06 7.00平方公尺（約183.62坪），佔臺南房地全部土地面積之
07 35%，林書弘、謝佳龍旋於101年6月5日，將上述內容不實之
08 系爭估價報告送達陳宏顥。

09 (三)陳宏顥收受上述內容不實之系爭估價報告後，即將不動產買
10 賣要約書交由巫春香用印與林士茵簽名，並於簽署日期欄內
11 填寫不動產買賣要約書之日期為101年6月8日，藉以佯裝係
12 林士茵代理巫春香於該日向中信商銀提出臺南房地之購買要
13 約。而洪正奇、柯弘達及陳宏顥均明知本件臺南房地交易實
14 際上並非由林士茵仲介巫春香購買（張明人為實際購買人，
15 且中信商銀本無需支付任何仲介費用），陳宏顥竟於101年6
16 月14日，以出售價格略高於帳面價值和估價金額等理由，上
17 簽呈報擬以9650萬元（若僅以土地估算，單價約18.2萬元/
18 坪）出售臺南房地，並支付買賣金額2%即193萬元予林士茵
19 作為仲介費。另陳宏顥查詢、填製「非營業交易KYC評核
20 表」時，就交易對象巫春香之「該交易對象是否為金控及子
21 公司之利害關係人」、「該交易的條件是否與一般常規或慣
22 例不符」等項目，均刻意隱匿，填載為「N」。柯弘達於覆
23 核時，亦隱匿巫春香利害關係人身分，且未指示陳宏顥查核
24 另兩位實際交易對象張明田、張明人是否為授信外利害關係
25 人身分。上開陳宏顥之簽呈會辦中信商銀法律事務部時，法
26 律事務部在會辦意見中增列：「乙方（即買方巫春香）同意
27 甲方（即賣方中信商銀）對不動產之狀況及使用情形，不負
28 任何擔保責任。乙方且同意於過戶後若仍無法排除占用情
29 形，不得向甲方主張解除買賣契約或請求損害賠償」之條文
30 後，迭經柯弘達、洪正奇核章並逐層呈報至中信商銀董事長
31 核准出售。

01 (四)依前述不動產買賣要約書之買方了解事項及法律事務部會辦
02 意見，中信商銀原無須擔保如附表編號5、編號11之土地遭
03 鄰戶違建占用之排除責任，惟張明田、張明人及巫春香為利
04 用中信商銀資源處理相關訴訟事務，由張明田透過柯弘達指
05 示陳宏顥，於101年8月16日，簽請修訂臺南房地出售契約內
06 容，新增「甲方（即賣方中信商銀）應於過戶完成登記日後
07 2年內排除前述地號遭占用情形，如無法如期完成，得延長
08 一次，延長期限屆滿時，雙方依遭占用面積占全案土地買賣
09 價金比例，再行協商價金扣減事宜」之內容，並以此版本與
10 巫春香於101年8月30日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買
11 賣契約）。柯弘達除指示陳宏顥協助寄發存證信函予占用者
12 外，陳宏顥再於101年11月8日及19日，簽請由中信商銀支付
13 臺南房地訴訟及律師委任相關費用26萬7940元、11萬元，公
14 文均經洪正奇核准後，由中信商銀出資協助巫春香排除臺南
15 房地部分土地遭他人占用之狀態。

16 (五)張明田、張明人及巫春香為遂行整合開發臺南房地之目的，
17 於102年1月間，由渠等大嫂陳玫秀以990萬元買入臺南房地
18 旁臺南市○區○○段0000○0地號之土地（面積10.28坪），
19 土地單價約96.3萬元/坪，遠高於巫春香與中信商銀間不動
20 產買賣契約書之土地單價18.2萬元/坪。又巫春香與永約公
21 司再於104年9月1日，就臺南房地簽訂土地買賣協議書（下
22 稱系爭買賣協議），預定買賣價格為5億2590萬元，土地單
23 價約99.2萬元/坪，價金並已支付完畢。是張明田、張明人
24 及巫春香藉由臺南房地交易及利用中信商銀支付排除臺南房
25 地遭占用之訴訟程序費用，合計獲利4億2977萬7940元（計
26 算式：5億2590萬元-9650萬元+26萬7940元+11萬元=4億2977
27 萬7940元）。中信商銀除有上開4億2977萬7940元之損害
28 外，另無端支付仲介費193萬元予未有仲介實情之林士茵，
29 合計損失達4億3170萬7940元（計算式：4億2977萬7940元+1
30 93萬元）。

31 三、中信金控、中信商銀財報不實：

張明田雖僅掛名中信金控、中信商銀董事長室專門委員，然其仍掌控及執行公司之財務報告及財務業務，而為中信金控、中信商銀實際執行業務之經理人及利害關係人。臺南房地實際購買人張明人與張明田為二親等內血親，依據中信商銀與利害關係人為授信以外交易管理辦法、中信商銀與利害關係人為授信以外交易概括授權辦法，亦為利害關係人。實際購買人張明人向中信商銀購買臺南房地時，依證券交易法第20條第1項第2款規定，發行人依該法申報或公告之財務報告及財務業務文件，內容不得有虛偽或隱匿之情事，而張明田卻基於資訊揭露不實之犯意，在中信金控於101年11月、00年0月間，申報公告中信金控、中信商銀101年第3季之合併財務季報表、年度合併財務報告中，隱匿關係人交易之重大事實而未予以揭露，而足以影響一般投資人之投資判斷，致生損害主管機關對於中信金控及中信商銀財報查核之正確性。

四、張明田、張明人及巫春香掩飾犯罪所得：

張明田、張明人藉中信商銀於104年7月23日向永約公司、長虹建設股份有限公司購置臺北市○○區○○路00○○地號土地作為行政大樓用地之機會，以違背職務行為安排永約公司從中賺取不法價差6億8193萬2000元等情，業經本院以106年度金重訴字第3號判決在案（下稱內湖購地案）。詎張明田、張明人及巫春香共同基於掩飾犯罪所得來源之犯意聯絡，利用巫春香於104年9月1日轉售臺南房地予永約公司之機會，將永約公司帳戶內之內湖購地案部分不法所得5億3502萬3862元以不動產交易名義轉出，先匯入巫春香帳戶後再轉至張明人帳戶，以作為張明人投資金融商品及償還其向京城商業銀行之2億5000萬元貸款（保證人之一為張明田）之用。

五、因此，公訴意旨認：

(一)就公訴意旨二部分，張明田、洪正奇、柯弘達、陳宏顥、張明人及巫春香係共同犯證券交易法第171條第1項第2款之非

01 常規交易致公司受損害、銀行法第125條之2第1項之銀行負
02 責人或職員特別背信、金融控股公司法第57條第1項後段、
03 第2項之特別背信等罪嫌；林書弘、謝佳龍則共同犯刑法第2
04 15條之業務上文書登載不實罪嫌。

05 (二)就公訴意旨三部分，張明田係犯證券交易法第171條第1項第
06 1款之財報不實罪嫌。

07 (三)就公訴意旨四部分，張明田、張明人、巫春香係共同犯洗錢
08 防制法第14條第1項之洗錢罪嫌等語。

09 貳、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能
10 證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條
11 第2項、第301條第1項分別定有明文。認定犯罪事實所憑之
12 證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內；然而無
13 論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人
14 均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有
15 罪之認定（最高法院109年度台上字第4700號判決意旨參
16 照）。檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之
17 實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極
18 證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪
19 之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知
20 （最高法院76年度台上字第4986號、109年度台上字第4056
21 號判決意旨參照）。

22 參、被告之供述及辯解

23 (一)張明田部分

24 1. 訊據張明田固不否認臺南房地係由其胞弟張明人所購買，其
25 有詢問林士茵是否願意介紹臺南房地給張明人之事實，然堅
26 詞否認有何非常規交易、特別背信、財報不實及洗錢之犯
27 行，並辯稱：我從畢業後即進入中信商銀服務30幾年，絕對
28 不會去損害公司或對不起辜濂松董事長，臺南房地交易有會
29 辦相關單位、經過辜濂松董事長親自核決，我無能力左右。
30 且臺南房地交易由來很簡單，因為公司依法必須積極處分非
31 自用不動產，同時也鼓勵員工介紹，剛好林士茵跟我提到臺

01 南房地，張明人又從事不動產業務，我基於公司大家庭精
02 神，就順口詢問林士茵是否願意介紹這個不動產給張明人，
03 我不是為了圖利林士茵，只是為了協助公司解決問題，為免
04 我曾經是總務主管造成同仁困擾，有不當聯想才詢問林士茵
05 可否介紹，我對仲介費沒興趣，也沒有想到仲介費的問題。
06 且關係人交易跟介紹人無關，我不是公司認定的關係人，自
07 無隱匿可言，我是前任主管或受員工的信任，常常主動提出
08 建議，但這種影響力不是重大影響力，因為關係人一定要達
09 到有重大影響力，我不是關係人，況我出了一些意見給他
10 們，有些尊敬我的人說是指示，有些人說是建議，採不採行
11 還要依程序送給層層單位，更不是所謂的權力。再者我是不
12 是關係人是由中信金控、中信商銀認定，縱使他們認定錯
13 誤，我也無從干預，我實在沒有辦法自己去跟他講我是關係
14 人。況關係人交易並沒有禁止，只要條件不優於同類型交易
15 即可，臺南房地交易有經過相關單位評估、董事長核決，不
16 管是不是關係人交易都不會影響，我也迴避了，縱使沒有揭
17 露關係人交易也不會產生實質損害等語。

18 2. 辯護人則為張明田辯護略以：

19 (1)張明人與中信商銀進行臺南房地交易時，張明田僅係中信商
20 銀幕僚職之專門委員，無管理決策權，亦不被董事會授予對
21 外簽名之權力，自不具經理人及利害關係人身分。中信商銀
22 內部職務、職位（工作內容）、職級（薪資等級）不同，職
23 位係簽核決策權力，職級係依年資、績效、職位而定，年資
24 越長職級越高，經理人權限是依照職位而非職級。起訴書所
25 指經決會第二順位代理主席公告或辜仲諒自行召開調薪、高
26 階主管獎金會議，發生於000年0月00日或104至105年間，均
27 係臺南房地交易後，以此推論張明田於交易時具有經理人地
28 位，顯無理由。且關係人查核係由中信商銀法令遵循、人事
29 單位依權責處理，與張明田無涉，且張明田如欲規避私人關
30 係，大可以無親屬關係之友人名義為之，不可能介紹至親之
31 張明人購買，可見張明田並無規避中信商銀內部關係人之查

核。

(2) 中信商銀為遵守銀行法第75條規定，長年主動、公開求售臺南房地，更公告請員工介紹潛在買主，金管會亦多次促請中信商銀加速處分。張明田因此洽詢林士茵引介張明人購買臺南房地，並於用餐間與張明人、巫春香及柯弘達巧遇而打招呼，此外全部交易條件磋商、決定均未介入參與，係因林士茵先提起臺南房地，且自己曾經是總務部上級主管，不欲造成同仁困擾，始透過林士茵介紹。張明田幫忙找潛在買家之行為，符合中信商銀之利益，卷內亦無證據可認張明田就本案有任何指示、聯繫，或向總務處提供諮詢意見之行為。臺南房地之估價，更係由中信商銀承辦人自行洽找外部估價師依專業所得之結論，是張明人自行依租金報酬率計算出價，張明田不認識外部估價師林書弘、謝佳龍，更完全沒有涉入出售價格磋商、經手或簽核。況中信商銀就出售臺南房地一事，係分層負責、簽核辦理，由董事長辜濂松親自批核，客觀而言，臺南房地成交價格較歷年估價之價格為高，中信商銀並無受損之情形。

(3) 此外，中信商銀雖有支付林士茵仲介費，然張明田並未介入，亦不知悉，張明田牽線張明人購買臺南房地，係在幫助中信商銀解決閒置資產問題，非幫助林士茵賺取仲介費，介紹潛在買主更非張明田或任何員工之職務上義務，未幫忙介紹亦非違背職務之行為，且中信商銀就臺南房地委託他人出售時，均有約定2%之仲介費，林士茵有實際將張明人介紹給洪正奇、柯弘達、看臺南房地現場、聯絡張明人出席買賣雙方餐會等實際介紹行為，買賣成交後自得領取相同數額之仲介費，2%之費用亦未違背市場常規，難認中信商銀因此受有損害。至中信商銀為排除臺南房地之遭占用而支出訴訟費、律師費，僅係履行賣方之瑕疵擔保義務，並為中信商銀內部法務人員所同意，亦無損害中信商銀。

(4) 再者，張明田並非財報編製者、非財報不實之責任主體，中信商銀案發後之檢討亦認為臺南房地交易不符合財報揭露要

01 件，更不具有重大性要求。張明田並未介入永約公司之經
02 營、管理，就巫春香與永約公司關於臺南房地之買賣毫不知
03 情，亦未參與，客觀上亦難認張明人將永約公司款項轉至其
04 夫妻帳戶內，該當掩飾、隱匿之洗錢行為等語。

05 (二)洪正奇部分

06 1. 訊據洪正奇固不否認其為中信商銀總務處處長，柯弘達為其
07 下屬，其在簽呈內同意出售臺南房地、核准交易條件等事
08 實，然堅詞否認有何非常規交易、特別背信之犯行，並辯
09 稱：臺南房地係中信商銀之長期閒置資產，陸續請仲介出
10 售，我就承辦單位即總務處轄下行舍管理部有督導責任，因
11 此非常希望盡快出售以免遭金管會裁罰。臺南房地交易是買
12 方出價後委託估價師估價，出價高於估價報告的價格再上
13 簽，並會辦法務、財務部門，逐級呈報至董事長核決，才正
14 式對外辦理出售後續相關作業，始終依據客觀資訊及公司規
15 定處理。林士茵來找我時是說有人想要買臺南房地，她可不
16 可以當介紹人，既沒有說是張明田，也沒有說是張明田的親
17 戚要買，這段期間張明田是專門委員，已經不是我的主管，
18 依公司規定也不是經理人，判斷關係人更非我的權責，在我
19 的立場臺南房地有確實成交，就可以支付符合市場行情之2%
20 仲介費，且中信商銀以賣家身分依誠信原則排除臺南房地上
21 之無權占有，並無不妥等語。

22 2. 辯護人則為洪正奇辯護略以：

23 (1)本案爭點即張明田是否應列為中信商銀之關係人，然縱認張
24 明田為關係人，巫春香即為二等姻親，在系統內查詢巫春香
25 仍無從規避，且張明田參與會議僅能認定有參與事務或被諮
26 詢，縱有影響力亦非管理權力，故卷內事證並無張明田對內
27 有管理或對內、對外簽名之具體事實，不能認張明田係實際
28 執行業務經理人或關係人。況連中信商銀職司法令遵循部員
29 工、人力資源管理部員工均於偵查中表示無法判定張明田是
30 否為關係人，洪正奇更無可能知悉或有判斷能力、義務，則
31 洪正奇信賴查詢結果而辦理臺南房地出售流程，並無背信、

01 非常規交易罪之不法認識、意圖及故意，更無犯意聯絡。

02 (2)張明田既非關係人、實質經理人，本無須規避交易，亦無必
03 要以林士茵為名義上介紹人，僅係欲幫公司解決問題，始詢
04 問林士茵是否願意當介紹人。又洪正奇係中信商銀總務處行
05 舍管理部主管，負責銀行內不動產相關事宜，臺南房地係中
06 信商銀閒置多年，並遭主管機關指明違反銀行法第75條規定
07 之資產，已經積極出售多年，故林士茵向洪正奇表示有人欲
08 購買臺南房地後，洪正奇即請林士茵與柯弘達接洽，然洪正
09 奇並未參與後續聚餐，亦不知悉臺南房地之實際買受人為何
10 人，僅知悉巫春香是張明田之南部親戚。在洪正奇之立場，
11 臺南房地之出售價格高於系爭估價報告價格，自有義務上簽
12 出售，臺南房地成交後，林士茵作為報告居間人，依中信商
13 銀之慣例即可收取報酬，比照仲介公司2%作為報酬金額，亦
14 屬合理。

15 (3)至洪正奇同意修改臺南房地買賣契約，由中信商銀排除臺南
16 房地之不法占用，係因民法上出賣人負有瑕疵擔保責任，此
17 與要約書承諾「買方知悉1522地號土地遭占用，不得據此解
18 除要約」，未提及1520地號土地亦遭占用，且買方僅不得解
19 除要約，並非捨棄全部瑕疵擔保權利之情形不同，為了讓合
20 約順利履行，避免衍生後續訟爭，以及避免違反銀行法規
21 定，洪正奇認為應由中信商銀排除不法占用情形，實屬合理
22 之商業判斷，亦無生損害於中信商銀等語。

23 (三)柯弘達部分

24 1. 訊據柯弘達固不否認其為中信商銀總務處行舍管理部部長，
25 負責中信商銀行舍之管理與處分提案，陳宏顥為其下屬，其
26 有參與臺南房地交易，並指示陳宏顥上簽，同意臺南房地交
27 易條件等事實，然堅詞否認有何非常規交易、特別背信之犯
28 行，並辯稱：我於臺南房地交易過程均有遵守公司內部規
29 範，沒有不合營業常規，張明田雖曾經是我的長官，但在本
30 案沒有對我有何指示，事實上我也沒有聽命於張明田。我
31 於100 年才調到行舍管理部當部長，臺南房地在轉為閒置資

01 產後，對外求售一直乏人問津，估值一路下降，本案是張明
02 人出價後不願意再加價，我在確認其出價高於估值及當時帳
03 面價值後，有義務要上簽，奉准才能出售，絕對沒有低估臺
04 南房地價值而賤賣中信商銀資產，亦未致生中信商銀之損
05 害。後續協助排除占有，則係因我認為瑕疵擔保本來就是賣
06 方責任，也跟賣方中信商銀的商譽有關；仲介費是因林士茵
07 主動來向中信商銀自薦當介紹人，經洪正奇認可，她是我在
08 本案最先接觸到的中間人，有安排雙方見面洽談以及傳達買
09 方的口頭開價，且張明田對本案並無任何參與，我始終認為
10 林士茵就是仲介，故成交後依公司慣例支付2%仲介費本屬合
11 理等語。

12 2. 辯護人則為柯弘達辯護略以：

13 (1)臺南房地係非自用之閒置不動產，為符合銀行法第75條第2
14 項規定，中信商銀早於96年間即委託仲介、邀請員工介紹出
15 售，然因屋齡高、建物老舊且臨路面寬小，遲未售出。柯弘
16 達於100年間始擔任總務處行舍管理部部長，在此之前均未
17 經手臺南房地出售、資產價值重估之作業，嗣中信商銀電腦
18 系統供應商林士茵於101年間向洪正奇表示有人有意願購買
19 臺南房地，洪正奇將此事宜交由柯弘達處理，待林士茵邀約
20 買家餐敘時，柯弘達才見到張明田、張明人及巫春香，然中
21 信商銀本有公告出售臺南房地之相關資訊，柯弘達亦未覺得
22 不妥，故於餐會中簡單說明臺南房地之狀況。其後柯弘達於
23 101年6月1日前獲悉買家有購買意願、報價，乃向洪正奇報
24 告，並交由陳宏顥委託估價師評估臺南房地之價值，再於10
25 1年6月14日依內部程序上簽提案出售，過程中柯弘達從未就
26 價格給予陳宏顥或估價師指示、要求達成共識，陳宏顥於買
27 方出價後，先依中信商銀制式格式製作不動產買賣要約書、
28 繕打買方出價金額，既未上簽，無違背法令或內規可言。

29 (2)柯弘達不具估價專業，觀系爭估價報告之價格與96年起迄10
30 0年間臺南房地歷年估價之價格相近，且歐亞事務所早於96
31 年出具臺南房地之估價報告時即採相同之估價方式，因而信

01 賴專業人員所提出之系爭估價報告，上簽提議出售臺南房
02 地，客觀上並非賤賣臺南房地致中信商銀受有損害，主觀上
03 亦無損害中信商銀之意圖與意思。

04 (3)核准臺南房地交易之簽呈中，陳宏顥有以巫春香為對象在中
05 信商銀系統內進行利害關係人之查詢，結果顯示巫春香並非
06 利害關係人，符合中信商銀內部作業細則。張明田於案發期
07 間僅係董事長室之專門委員，並無核決權限，非屬中信商銀
08 與利害關係人為授信以外交易管理辦法、概括授權辦法所稱
09 之利害關係人，該系統更非柯弘達負責建檔或維護，柯弘達
10 依陳宏顥查詢之結果上簽，自非隱匿利害關係人交易。又臺
11 南房地係林士茵向洪正奇詢問，再轉由柯弘達負責並邀約買
12 主見面，柯弘達不知悉林士茵係受張明田建議而來，林士茵
13 亦至少有報告居間之行為，柯弘達認為林士茵為仲介人，因
14 此依中信商銀前例支付2%仲介費，亦屬合理，並無為他人不
15 法利益或損害中信商銀之意圖。

16 (4)至上簽修訂買賣契約部分約款，協助巫春香排除臺南房地遭
17 人占用部分，係因張明人代表巫春香提出此主張，柯弘達考
18 量到出賣人本負有民法上之瑕疵擔保責任，為顧及銀行形象
19 及順利出售，方建議由中信商銀排除臺南房地上之占用情
20 形，簽呈會辦法律事務部時亦未遭反對，可見並非意圖為第
21 三人不法利益、損害中信商銀之行為。遑論中信商銀身為臺
22 南房地之所有權人，於知悉土地遭占用時，本即有委請律師
23 排除侵害、請求不當得利之必要，不因臺南房地有無出售而
24 異，亦難認買家係因此取得「不法」利益等語。

25 (四)陳宏顥部分

26 1. 訊據陳宏顥固不否認其為中信商銀之行舍管理部經理，並曾
27 擔任臺南房地交易承辦人之事實，然堅詞否認有何非常規交
28 易、特別背信之犯行，並辯稱：我就是一個最基層的經辦人
29 員，在處理臺南案件就是按照主管機關的要求、公司的規
30 定、法務部門的意見去辦理，我真的不知道為什麼寫起訴書
31 的檢察官認定資產的價值，會跟公司那麼多年來找專業估價

01 師的估價差距那麼大等語。

02 2. 辯護人則為陳宏顥辯護略以：

03 (1) 陳宏顥於案發時擔任中信商銀總務處行舍管理部營運規劃科
04 之職員，經辦臺南房地出售案時，並無與估價師達成共識，
05 而係經專業估價師鑑定價格、確認買方出價高於估價，再依
06 中信商銀總務處認識客戶作業細則規定，在中信商銀利害關
07 係人管理系統（RTMS系統），確認交易對象巫春香並非利害
08 關係人，並依柯弘達告知，照慣例支付買賣成交價2%之仲介
09 費給林士茵，上簽出售臺南房地之相關作業均係依公司規定
10 辦理，自無違背職務之行為。臺南房地經中信商銀公開求售
11 多年，97年以後委外之估價報告均僅在9500萬元至9600萬元
12 間，與本案出售金額相去不遠，且倘若臺南房地該當高價當
13 會有多人求購，不會囿於土地畸零且緊鄰鐵道均乏人問津，
14 或遭主管機關要求盡速處分，故本案售價高於系爭估價報告
15 之估價，陳宏顥無賤賣臺南房地可言。

16 (2) 陳宏顥係中信商銀內部最基層之業務承辦人員，並不認識巫
17 春香，亦與其他職員無私交或利害關係，不可能有圖利買方
18 之動機、意圖，且其於101年6月1日在電腦內製作要約書僅
19 是在柯弘達告知金額後之前置作業，內容根本尚未完成，係
20 於101年6月4日始將檔案完成並列印，待正式估價金額確認
21 後始列印呈交主管，上簽亦係在收到系爭估價報告之後，並
22 非係對估價達成共識而來。至中信商銀代替張明人來排除占
23 有，本係中信商銀身為出賣人之擔保責任，中信商銀於99年
24 間即曾因出賣吉安房舍後始發現有瑕疵，須花錢施作補強強
25 度工程並支付補償金，可見中信商銀本就會為商譽而誠信處
26 理買賣事宜，則在臺南房地中幫張明人排除占有，亦無不合
27 營業常規等語。

28 (五) 張明人部分

29 1. 訊據張明人固不否認其有以巫春香名義，向中信商銀購買臺
30 南房地，且臺南房地最初係張明田向其提過出售事宜等事
31 實，然堅詞否認有何非常規交易、特別背信及洗錢之犯行，

01 並辯稱：關於臺南房地買賣我與柯弘達的認識跟會面，的確
02 是由林士茵聯絡安排的，我曾請林士茵向中信商銀詢問資料
03 及報價，後來因為溝通上方便跟時效性，我是直接與柯弘達
04 聯繫，但林士茵仍有實際介紹的行為，至於要給多少仲介費
05 應依中信商銀內部規定，與我無關。且臺南房地之買賣價格
06 是我算出來的，是我用租金報酬率3%回推為9650多萬而來，
07 並非中信商銀告知我。至於臺南房地占用排除，與要約書並
08 無牴觸，賣方出面排除土地被占用本來就是應盡的責任，我
09 未曾放棄此權利，怎麼會變成排除占用是圖利我。至所謂洗
10 錢，我之前有墊款2 億3500多萬給永約公司，這部分的錢是
11 永約公司還我，其他的1億3500萬元是我陸續向永約公司有
12 資金調度款，我自始至終都認為永約公司涉及內湖購地案之
13 歷次交易都是合法，資金調度跟墊款亦有明確的流向跟紀
14 錄，沒有存在任何洗錢的掩飾及隱匿等語。

15 2. 辯護人則為張明人辯護略以：

16 (1) 中信商銀自94年間北臺南分行遷址後，就積極尋找臺南房地
17 之買主，避免違反銀行法第75條商業銀行不得投資非自用不
18 動產之規定，張明人以妻子巫春香名義，以價金9650萬元購
19 得臺南房地，係屬合理之價格，蓋其購買價格已高於系爭估
20 價報告之9524萬元，系爭估價報告並已將臺南鐵路地下化事
21 宜納入評估，且臺南鐵路地下化僅係未來、不可測變數之計
22 畫，期間多次修正、居民抗爭不斷，對於臺南房地增值之影
23 響並未明確，縱依臺南鐵路地下化之計畫，臺南房地係坐落
24 在劃歸為人行休憩綠帶之徒步街區，無所謂臨路變寬增值之
25 可能，是系爭估價報告並無刻意忽略臺南房地增值利益，或
26 未估算坐落土地價值之情形。再者，中信商銀自95年起至10
27 1年間每年均有委託外部估價機構就臺南房地進行估價，並
28 非係張明人購買前特意为之，張明人自無安排林書弘進行估
29 價，並出具不實估價報告之可能，而張明人大嫂陳玫秀以99
30 0萬元購入臺南房地旁邊土地，係張明山所購買，與張明人
31 無關，兩筆土地之條件不同，亦無從作為比較基礎。又林士

茵確有介紹、向張明人說明臺南房地情形，並非人頭，排除
占用一事亦與臺南房地買賣要約書之內容不相悖，符合不動
產買賣交易習慣，均未致中信商銀受有損害。

(2)張明人於巫春香取得臺南房地後，雖曾於104年9月1日與永
約公司簽訂出售臺南房地之系爭買賣協議，然永約公司係張
明人持有百分之百股份之公司，張明人為實際負責人及最終
實質受益人，張明人係因先前自永約公司陸續借款3億1500
萬元，為免違反公司法第15條規定，方決定以臺南房地作為
買賣交易標的，出售給永約公司，以此方式將借款返還永約
公司，並將買賣協議書簽訂日期回填至借款前之104年9月1
日，既屬左手賣右手之交易，根本無需賺取價差。計算方式
為先前借款之3億1500萬元作為買賣價金之6成預付款，為方
便計算再取整數每平方米30萬元，故將臺南房地之總價金決
定為5億2590萬元，上開價金並非臺南房地之客觀價值，自
不能以此認定中信商銀受有兩次買賣間價差損失等語。

(六)巫春香部分

1. 訊據巫春香固不否認其有將印章、名下帳戶提供給張明人使
用，客觀上臺南房地之買受人為其、帳戶內之款項與永約公
司帳戶、張明人帳戶間有金流往來之事實，然堅詞否認有何
非常規交易、特別背信及洗錢之犯行，並辯稱：我是家庭主
婦，我跟張明人結婚、認識超過30年，我知道他的為人，因
此我的印章、存摺都在張明人那裡，我也不會去問等語。
2. 辯護人則為巫春香辯護略以：巫春香為張明人之妻，張明人
平時習慣借用巫春香之名從事交易，處理財產事務，巫春香
之帳戶均提供張明人使用，臺南房地之購買過程則由張明人
自行出面接洽、掌控並安排調度資金，巫春香根本不知悉交
易事實、金流，後續將臺南房地安排出售給永約公司亦與巫
春香無涉，自無非常規交易、特別背信及洗錢犯行等語。

(七)林書弘及謝佳龍部分

1. 訊據林書弘固不否認其為歐亞事務所之不動產估價師，並曾
出具系爭估價報告，將附表編號1至4建物價值評估為0之事

01 實，然堅詞否認有何業務登載不實之犯行，並辯稱：我從90
02 年開始從事不動產估價事務，到101年評估臺南房地時，已
03 經有24年的估價經歷，不動產態樣千百種，規則不可能鉅細
04 靡遺，特殊、非一般性的標的均須藉助估價師個人的估價經
05 驗，始能評估出市場的客觀價值，系爭估價報告縱與臺南市
06 不動產估價師公會之看法不一致，然並未違反不動產估價技
07 術規則，我從96年起接觸臺南房地，有信心系爭估價報告符
08 合市場的客觀價值等語。

09 2. 訊據謝佳龍固不否認其為歐亞事務所之不動產估價師助理，
10 並曾協助林書弘出具系爭估價報告，將附表編號1至4建物價
11 值評估為0之事實，然堅詞否認有何業務登載不實之犯行，
12 並辯稱：我從未與中信商銀任何人達成估價上之協議、共識
13 或者合意，本案所有被告中我亦僅認識林書弘。且我是擔任
14 估價師助理，依照歐亞事務所內過往估價方法及估價邏輯去
15 做估價助理的工作，負責申請土地謄本、土地使用分區，以
16 及現場勘查拍照，收集市場案例，我製作系爭估價報告時並
17 沒有因為舊案重估而一切從簡，系爭估價報告中比較案例、
18 日期、價格區間等均與先前不同。至於我依照歐亞事務所內
19 規，透過臺北業務提供預估單給中信商銀參考，亦係估價界
20 常見的做法，最後估值還是要以正式報告書為主，我未做錯
21 任何事等語。

22 3. 辯護人則為林書弘、謝佳龍辯護略以：

23 (1) 林書弘、謝佳龍均不認識張明田、洪正奇、柯弘達、陳宏
24 顯、張明人、巫春香，僅於歐亞事務所接案後承作系爭估價
25 報告，報告內容均依照不動產估價技術規則及估價專業予以
26 評估、說明理由，估價邏輯自96年起迄本案期間均一致，事
27 務所連同其他評估案件之費用總共僅收取6萬元，實無登載
28 不實之犯罪動機及必要。

29 (2) 系爭估價報告係針對臺南房地正常價格之舊案重估，估價過
30 程中參照市場上類似不動產行情，提供預估、估初值給客戶
31 瞭解大致行情，本屬估價業界之常態，最終價格仍須依不動

01 產估價技術規則、實際勘查、比較標的現況之正式不動產估
02 價報告書為準。謝佳龍於101年5月29日初估臺南房地時，已
03 調閱電子謄本等資料確認登記狀況、尋得比較案例，僅待翌
04 日至現場勘查現況，分析後由簽證估價師林書弘審查，是謝
05 佳龍依業界常態提供初估值給中信商銀並非毫無所本，更非
06 與陳宏顥達成共識所致。

07 (3)系爭估價報告已如實揭露臺南房地之地區有臺南鐵路地下化
08 計畫，將之納入有利地區發展因素，然因該計畫於估價時方
09 核定1年半，距離全部完成日期尚有12年之久，臺南房地所
10 在之都市計畫（即東區都市計畫）更尚未變更（起訴書所援
11 引之臺南都會公園特定區計畫，與臺南房地距離遙遠），且
12 該計畫遭鐵路沿線居民不斷抗爭而延後動工，故林書弘、謝
13 佳龍認臺南鐵路地下化計畫之增值效益並非臺南房地於案發
14 估價時所應該考量之個別因素。

15 (4)系爭估價報告之估價邏輯，係因臺南房地僅有部分土地接鄰
16 道路，部分土地沒有建築線，土地使用將有類似社區之利用
17 方式，故林書弘、謝佳龍之估價邏輯，係將臺南房地「視為
18 一宗基地」，採房屋及土地結合估價，依土地建物聯合貢獻
19 原則分離建物價格與土地持分價格，將臺南房地視為區分所
20 有建物、全部合併出售情形下予以評估，以基準價格即建坪
21 價格包含建物、土地之價格進行評估，不可能將其中部分土
22 地再予拆分評估，自無違反不動產估價技術規則第106條規
23 定，漏未估算1519、1522地號素地估價之情形。再就附表編
24 號1至4建物價值評估為0部分，臺南房地建物之樓地板面積
25 已超過法定容積，林書弘、謝佳龍在評估臺南房地時，有給
26 予價格評估之建物，亦達法定容積93%，可見確實包含全部
27 建物之價值。況對外比較系爭估價報告與大華估價師事務
28 所、國泰商銀貸款時鑑價之內容，可知系爭估價報告雖將部
29 分建物評估價值為0，然在其他建物則有高於其他報告之估
30 價，總價亦屬相近，縱使系爭估價報告因時間關係論理內容
31 並沒有寫得很完整，仍禁得起事後數據驗證，並非不實。

01 (5)此外，林書弘、謝佳龍僅製作系爭估價報告，估定臺南房地
02 之正常價格供中信商銀日後買賣參考，對於後續買方、買賣
03 條件、價格均不知悉，亦不認識其他被告，自不能以張明人
04 日後欲解決其與永約公司借款問題、附條件買賣所決定之
05 「特定價格（基於特定條件下形成之價值）」，與正常價格
06 有所差距，即認正常價額屬低估，更不能作為中信商銀受有
07 損害之證明等語。

08 肆、下列事實有相關證據可佐，並為被告均未爭執，均堪認定
09 屬實

10 (一)中信商銀係依金融控股公司法，由股票上市之中信金控（股
11 票代號：2891）持有百分之百股份之銀行子公司。

12 (二)張明田自79年進入中信商銀任職後，曾擔任中信商銀之績效
13 管理部部室經理、財務管理處總處長、人力資源管理處總處
14 長；中信金控財務管理辦公室財務長、行政管理辦公室行政
15 長。嗣因涉及中信商銀相關之訴訟（紅火案）而經金管會要
16 求免任前開職務，故於96年3月間起改任中信金控、中信商
17 銀董事長室專門委員，再於102年1月29日起擔任中信金控行
18 政長及中信商銀全球行政總管理處總處長，後又因紅火案判
19 決結果，於102年6月回任中信金控及中信商銀董事長室專門
20 委員（偵筆錄卷三第141至144頁中國信託員工資料）。

21 (三)100年至101年間，洪正奇係擔任中信商銀總務處處長，負責
22 總務業務，下轄單位包含行舍管理部；柯弘達係擔任中信商
23 銀總務處行舍管理部部長，負責中信商銀行舍之管理與處
24 分；陳宏顥則係中信商銀總務處行舍管理部經理。林書弘係
25 歐亞事務所之不動產估價師暨副總裁；謝佳龍則係歐亞事務
26 所之不動產估價助理。

27 (四)張明人係張明田胞弟；巫春香係張明人配偶即張明田之弟
28 媳。

29 (五)中信商銀於00年00月間合併萬通商業銀行後，因法人合併而
30 取得臺南房地之所有權，部分作為中信商銀北臺南分行營業
31 據點使用，嗣於94年間因分行遷址他處營業，臺南房地於95

01 年 8 月轉為非自用之閒置資產（金重訴卷一第385至390頁
02 金管會檢查報告，第399頁中信商銀函文）。

03 (六)臺南房地之出售過程，陳宏顥、鄧勝燦曾於101年6月14日簽
04 辦公文，內容記載「擬准予以9650萬元出售臺南房地予巫春
05 香，本案預計產生出售利得65萬元」，其中處分成本包含仲
06 介費193萬元，會辦績效管理及法律事務部門，承辦單位主
07 官柯弘達覆閱後，經呈會主管洪正奇、總處長高人傑、總經
08 理陳佳文、董事長辜濂松核決同意而通過（偵主卷二第3至9
09 頁中信商銀公文簽辦單、簽呈在卷）。上開出售簽呈並檢附
10 下列附件：

- 11 1. 以「巫春香」為交易對象之非營業交易KYC評核表，以及中
12 信金控內部，以「巫春香」為交易對象、「林士茵」為介紹
13 人查詢授信外利害關係人索引資料，上開評核表上「該交易
14 對象是否為金控及子公司之利害關係人」項目則記載為「否
15 (N)」（偵主卷二第21至27頁）。
- 16 2. 歐亞事務所曾就本案出具系爭估價報告，該報告之不動產估
17 價師為林書弘、不動產估價師助理為謝佳龍，摘要部分記載
18 「估價目的：買賣價格參考」、「價格日期：101年5月30
19 日、勘查日期：101年5月30日」、「最後決定之估價金額：
20 9524萬8331元」（偵主卷二第29至37頁）。
- 21 3. 印有中國信託標誌之臺南房地不動買賣要約書，該要約書簽
22 署日期為101年6月8日，除蓋有巫春香之印章外，要約人之
23 代理人部分為「林士茵」之簽名（偵主卷二第39頁）。

24 (七)101年7月後，陳宏顥有因臺南房地出售事宜，就臺南房地委
25 請測量公司配合地政事務所進行鑑界（偵主卷二第399至40
26 5、17至19頁中信商銀簽呈、一般費用及資本支出申請單、
27 估價單）。嗣鑑界後，陳宏顥於101年8月16日簽辦公文，內
28 容記載「為符合市場不動產交易慣例及確保買賣雙方交易公
29 平性，擬准予修訂臺南房地不動產出售契約部分內容」，於
30 買賣契約中增訂中信商銀應於過戶完成登記日後2年內排除
31 臺南房地遭占用情形，會簽法律事務部門後，經柯弘達批

01 示、呈會主管洪正奇贊成而通過（偵主卷二第413至441頁中
02 信商銀公文簽辦單、法律事務部意見、簽呈），嗣中信商銀
03 及巫春香即於101年8月30日，依修訂後之契約內容簽訂系爭
04 買賣契約（偵主卷二第467至473頁）。

05 (八)臺南房地於101年9月29日以買賣原因，所有權人由中信商銀
06 移轉登記為巫春香（偵主卷三第187至245頁地籍異動索
07 引）。

08 (九)陳宏顥於101年11月8日簽辦公文，內容記載「請准予支付臺
09 南房地之訴訟及律師委任相關費用」，由中信商銀負擔第一
10 審訴訟費用13萬8531元（裁判費及律師費）、預估強制執行
11 費用26萬7940元，會簽法律事務部、會計部後，經柯弘達批
12 示、呈會主管洪正奇同意而通過（偵主卷二第517至525
13 頁）。

14 (十)林士茵於101年10月9日簽立仲介費（閒置行舍協銷介紹金）
15 193萬元之收據後，中信商銀於101年10月15日將仲介費193
16 萬元扣除稅款後之金額173萬7000元匯至林士茵之帳戶（偵
17 主卷七第161至165頁中信商銀一般費用及資本支出申請單、
18 簽收收據、存款交易明細）。

19 伍、本院判斷之理由

20 一、【公訴意旨二】林書弘、謝佳龍（涉犯業務上文書登載不 21 實罪嫌）部分

22 (一)刑法第215條之業務登載不實罪，係以從事業務之人「明
23 知」所登載者為不實事項，為其前提要件，所謂明知，係指
24 直接故意，若為間接故意或過失，均不能論以該條之罪。

25 (二)經查：

26 1. 本案並無證據可認林書弘、謝佳龍曾就系爭估價報告之價
27 格與中信商銀或陳宏顥達成協議：

28 (1)關於中信商銀委由歐亞事務所出具系爭估價報告之過程，有
29 如下證述可參：

30 ①證人張雪珠於調查局及偵查中證稱：我於94、95年間進入歐
31 亞事務所臺北分公司擔任業務助理，後來升業務主任。歐亞

01 事務所是分所制，總公司在高雄，我都是在臺北接洽業務
02 ．接到業務就會看標的在哪裡，跟當地經理討論，由區經理
03 決定要交給底下哪位助理估價人員去估價，估價完後我就是
04 拿到估價報告，交給業主。臺南房地估價的業務林筱純離職
05 後是由我承辦，100年、101年都是由我負責，我是跟中信商
06 銀的鄧勝燦、陳宏顥、周美芳接洽，陳宏顥只是帶去履勘，
07 周美芳、鄧勝燦會請我提出報價。我不記得當時中信商銀對
08 我有無估價方面的指示與要求，我有印象中信商銀有給過一
09 個期望值的，也不是針對臺南房地這個個案等語（偵17829
10 卷第21、417至419頁）。

11 ②證人周美芳於調查局及偵查中證稱：我是在中信商銀總務處
12 行舍管理部擔任經理，之前有跟陳宏顥、鄧勝燦、柯弘達共
13 事過，柯弘達是主管，鄧勝燦、陳宏顥是同事。我在100年
14 間開始負責臺南房地的業務，臺南房地101年出售時，承辦
15 人是陳宏顥。中信商銀沒有針對臺南房地提出價格或希望一
16 定價格區間，我也沒有提出預期價格，該怎麼做就怎麼做，
17 95至99年間，每一年都已經在減損了，沒必要在100年時對
18 歐亞事務所有價格的要求。臺南房地出售時，中信商銀的聯
19 絡人是我，是陳宏顥要求我聯繫歐亞事務所針對部分閒置不
20 動產提出估價報告書，以作為出售使用的依據，歐亞事務所
21 估價師助理是謝佳龍，接洽業務是張雪珠，我告知張雪珠領
22 勘要找陳宏顥，我沒有要求或告知歐亞事務所中信商銀對臺
23 南房地估價的價格，要在特定的數值或區間，中信商銀沒有
24 要刻意壓低價格，都是尊重事務所的鑑估結果等語（偵筆錄
25 卷三第27、32至33、37至40頁，卷二第503頁）。

26 ③證人陳宏顥於本院審理中證稱：101年間我在中信商銀總務
27 處行舍管理部擔任科員，職稱是經理。臺南房地印象中是在
28 5月的時候，柯弘達有跟我說有人要來介紹，然後他問我市
29 值有沒有變化，我就請之前跟估價事務所聯絡的同事先去問
30 一下這個狀況，事務所就把評估價格回報單（下稱系爭預估
31 單）寄給我，我想說還是要慎重一點，因為之前是資產重評

01 的一些報告，這次如果有人要介紹是買賣，才拜託同事再去
02 跟歐亞事務所說我們要做一份估價報告，我們是以系爭估價
03 報告為準。我不認識謝佳龍，預估單的電子郵件是張雪珠寄
04 給我的，我們從來不會對他們去做任何指示，他們是專業，
05 他們估什麼就是什麼。後來歐亞事務所有打電話來，我忘記
06 是誰問我說要不要到現場履勘，我就說麻煩他們去找補習班
07 帶看，因為我們是要買賣，全部一個標的一起買賣，要勘估
08 全部價格，我只有跟歐亞事務所的人聯繫過履勘的情形，沒
09 有指定估價方法或期望估值。我6月4日時口頭先問估價公
10 司，估價公司跟我講估價完的金額是多少錢，我就跟柯弘達
11 報告說估價金額是多少錢，他聽我講完以後說買方有意願要
12 買9650萬元，我再把金額打上要約書、印出來等語（金重訴
13 卷十四第289至296、308、346、349至351頁）。

14 (2)依上開證人之證詞可知，臺南房地出售前，中信商銀委託歐
15 亞事務所進行價格評估之過程，係由中信商銀內部之周美芳
16 與歐亞事務所臺北分公司業務主任張雪珠聯繫，出售事宜之
17 承辦人為陳宏顥，故張雪珠係透過電子郵件傳送系爭預估單
18 給陳宏顥，後續歐亞事務所曾與陳宏顥聯繫現場勘查事宜，
19 陳宏顥表示由補習班協助，林書弘、謝佳龍則在現場勘察
20 後，出具系爭估價報告，由張雪珠轉交業主即中信商銀，而
21 曾參與、聯繫上開價格評估事宜之張雪珠、周美芳、陳宏
22 顥，均表示評估過程中，並無中信商銀對臺南房地指定期望
23 值、價格區間之情形，此亦與卷內資料，顯示該次價格評估
24 之聯繫人為周美芳，領勘聯繫人為陳宏顥（偵筆錄卷二第49
25 頁進件內部聯繫單），後由張雪珠於000年0月00日下午5時5
26 6分以電子郵件傳送系爭預估單給陳宏顥（偵主卷七第15至1
27 6頁電子郵件），現場勘查則由臺南房地承租人即補習班人
28 員陪同勘查（偵主卷六第295頁系爭估價報告內容），報告
29 完成後，亦係由張雪珠於101年6月5日以電子郵件通知陳宏
30 顥、周美芳已寄出系爭估價報告，可於當日收到（偵主卷七
31 第17頁電子郵件）等情節相符，堪可採信。是以，中信商銀

01 之估價承辦人周美芳、陳宏顥委託、聯絡之對象，既均係張
02 雪珠，張雪珠復證述其無印象中信商銀有就臺南房地給予期
03 望值，本案已難認有何證據可認林書弘、謝佳龍曾就系爭估
04 價報告之價格與中信商銀或陳宏顥達成協議。

05 (3)公訴意旨雖以謝佳龍曾於101年5月29日先行回報陳宏顥臺南
06 房地之初估值為9524萬元，陳宏顥亦於收受系爭估價報告
07 前，即於101年6月1日依柯弘達之指示製作臺南房地不動產
08 買賣要約書，而認林書弘、謝佳龍有與陳宏顥達成預定估價
09 金額之共識等語。然查，系爭預估單實係金融機構委託估價
10 案件中「常見」之現況，目的在於內部參考使用，此有本院
11 囑託社團法人臺南市不動產估價師公會（下稱臺南估價師公
12 會）就臺南房地估價報告及估價過程進行鑑定後，該公會出
13 具之審議意見書記載：「就本會專案審議小組委員了解之現
14 況，目前估價業界如承作金融機構委託估價案件，依多數金
15 融機構作業慣例，多要求估價師事務所提供勘估標的之初估
16 值，作為其內部決策前先行參考，以利其縮短其作業或決策
17 時程。核其形式除口頭說明外，不乏以估價單、預估單等不
18 同名稱之書面。惟其應僅具意見參考性質而已，實際估值之
19 決定，仍應依不動產估價師法第19條第2項規定，以不動產
20 估價師簽證後交付委託人之估價報告書為準，不受初步價格
21 意見所拘束，亦不必然與初估值相符」等語明確（金重訴卷
22 十二第225至227頁），亦與中信商銀歷年來委託不動產估價
23 師進行資產價值評估時，確存有預估單之慣例相符（例如大
24 華事務所曾對中信商銀名下多筆土地，出具多份不動產市價
25 預估單，偵主卷二第101至119、257頁），況系爭預估單上
26 更已載明「上列評估價格為初估值，最後估值仍請以正式報
27 告為準」，明確表示不保證初估值即為正確估值，自不能以
28 上開「常見會出具」、「不保證最後估值」之系爭預估單，
29 遽認於該時未曾直接聯繫過之林書弘、謝佳龍與陳宏顥間，
30 曾就臺南房地之估價價格達成協議。至陳宏顥曾於101年6月
31 1日在電腦內製作臺南房地不動產買賣要約書檔案一事，依

卷內扣得之電腦檔案內容（偵主卷七第12至13頁），至多僅能證明上開要約書檔案係於「101年6月1日」建立，並於「101年6月4日」列印，然在工作上製作之文件，本可能逐步、隨工作進度而陸續填載完成，乃一般人工作中常見之情形，審酌上開要約書檔案建立至完成而列印時間相隔達4天，陳宏顥復否認其曾於101年6月1日時填載出價金額，而係101年6月4日向歐亞事務所詢問後始填載金額、列印（金重訴卷十四第307頁）之情形下，自不能單憑陳宏顥曾經於101年6月1日「建立」要約書「檔案」，即認林書弘、謝佳龍與陳宏顥間，曾就臺南房地之估價價格達成協議，應屬明確。

(4)至公訴意旨以謝佳龍提出初估值，主張其違反不動產估價技術規則第8條規定「不動產估價作業程序須先確認勘估標的狀態後再決定勘估標的價格」等語。惟查，初估值僅係參考性質之意見，並非實際估價之結果，業如前述，則謝佳龍因於出具系爭估價報告前1年內，亦曾出具臺南房地之估價報告、補充意見書而至現場勘查過，因對臺南房地已有一定瞭解，而以其過往估價邏輯提出初估值做為參考意見，復於出具系爭估價報告前，確實至現場勘查、確認勘估標的狀態（偵主卷六第295頁），即難認其就臺南房地之估價程序有何違反上開規定，進而導致系爭估價報告內容不實之結果。

2. 林書弘、謝佳龍製作系爭估價報告時，採用房屋及土地結合估價，將臺南房地視為區分所有建物、全部合併出售情形下予以評估，未將建物價值評估為0之1524-1、1530、1512地號土地視為素地估價，並未違反不動產估價技術規則第106條規定：

(1)區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整；建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之，不動產估價技術規則第98條第1項、第106條分別定有明文。

(2)公訴意旨雖主張林書弘、謝佳龍製作系爭估價報告時，未將

建物價值評估為0之1524-1、1530、1512地號土地視為素地估價，因此違反不動產估價技術規則第106條規定。然查：

①關於系爭估價報告選定之估價方法，在報告中有如下說明：

「本案標的除1519地號為道路用地外，其餘土地皆為商業區土地，宗地上有6棟建物，大多出租予心遠景補習班。標的建物係於實施容積率管制前興建完成，現況容積率366.62%，高於法定容積率320%，除北門路一段184號(846建號)正臨北門路一段，其餘5棟建物坐落基地均未臨路，無法單獨建築。846建號各樓層及其餘5棟建物均具結構上、使用上之獨立性，故本次評估將標的土地、建物視為區分所有建物予以評估。依不動產估價技術規則第98條規定，區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價」（偵主卷六第599頁）。

②系爭估價報告選定以區分所有建物之方法估價，並非無憑，依此方式臺南房地合併估價後，並不適用不動產估價技術規則第106條規定，亦不應另獨立以素地評估1524-1、1530、1512地號土地之價格等節，則據臺南估價師公會現場勘查後，出具審議意見書表示：「若本案執行估價師考量估價目的為評估勘估標的房地一體價值，且本案勘估標的使用上具備相互依賴性，依其產品獨特性及交易資訊取得之難易程度，認為確無其他可適切反映勘估標的價值之估價程序，故選擇以區分所有建物估價程序評估，就估價理論及實務而言，尚非全然無據，屬於執行估價師專業形成判斷空間範疇。系爭報告書採用不動產估價技術規則第98條之估價程序，本會審議意見認為尚無可非難之處」、「不動產估價技術規則第106條雖為房地估價之規定，然核其意旨，應係適用於房地估價時，若其上坐落之建物已無使用價值，此際估價師得將其坐落基地以素地估價為之，並斟酌扣除拆除成本之必要，此乃標的不動產之市場交易評價基礎，係基於土地、建物分別評價之場合所致」、「系爭報告書所採用之估價程序，既已設定以區分所有建物估價程序評估勘估標的全

01 部房地一體價值，而非以土地建物分離估價程序進行房地總
02 價值之評估，則系爭估價報告書概念上已隱含將全部勘估標
03 的視為單一區分所有建物之集合體，易言之，建坪單價為0
04 之3筆建物，併同其他建坪單價非為0之建物，均同坐落全部
05 勘估土地…如再依不動產估價技術規則第106條規定，將部
06 分基地視為素地，另行估價給予價格，恐有重複估計之
07 虞」、「系爭報告書未將全部勘估標的其視為一體之區分所
08 有建物及其基地前提下，而係採土地建物分離估價程序，則
09 3筆估值為0之建物所座落之1530、1512、1524-1等3筆土
10 地，自可參照不動產估價技術規則第106條規定，得將其視
11 為素地並考量其拆除成本另予評估，惟系爭報告書既採區分
12 所有建物估價程序，自難謂有適用該條規定之餘地」（金重
13 訴卷十二第229至233、245至249頁）。

14 (3)依上，系爭估價報告選擇依不動產估價技術規則第98條之區
15 分所有建物估價程序評估勘估標的全部房地一體價值，屬估
16 價師專業形成判斷空間範疇，非無理由，而採此估價程序
17 後，因係全部房地合併評估價值，不應再適用不動產估價技
18 術規則第106條規定，將建物評估為0之1524-1、1530、1512
19 地號土地視為素地估價，否則可能重複估價。是公訴意旨主
20 張系爭估價報告違反不動產估價技術規則第106條規定，導
21 致報告內容不實部分，即非有據。

22 3. 系爭估價報告所估定之臺南房地價格，並無明顯低估，縱
23 認系爭估價報告有理由未齊備之瑕疵，仍難認林書弘、謝
24 佳龍主觀上係「明知」不實而登載：

25 (1)林書弘、謝佳龍製作系爭估價報告時，將臺南房地視為區分
26 所有建物，採區分所有建物之房屋及土地結合估價程序，雖
27 於報告內將附表編號1至4建物價值評估為0，亦未提及無建
28 物之1519地號、1522地號土地，然就其估定之價格並無明顯
29 低估之情形，此有臺南房地每年進行資產重評時之歷年估價
30 報告，以及臺南房地出售時，巫春香向國泰世華商業銀行

(下稱國泰商銀)申請貸款時，國泰商銀內部之鑑價報告在卷可參：

	系爭估價報告	96年	97年	98年	99年	100年	000年0月間
價格日期	101年5月30日	96年12月28日	97年11月21日	98年10月21日	99年9月24日	100年10月5日	101年8月
估價總價	9524萬8331元	1億76萬7248元	9677萬3155元	9559萬5956元	9524萬8331元	9524萬8331元	9649萬8000元
附表編號1至4所示建物估價	0	0	1589萬1972元	0	0	0	1816萬1287元
有無提及鐵路地下化	有	有	有	有	有	有	未提及
估價事務所	歐亞事務所	歐亞事務所	大華事務所	歐亞事務所	歐亞事務所	歐亞事務所	國泰商銀
估價師	林書弘	林書弘	張義權	馮錦典	林書弘	林書弘	無(購買不動產貸款鑑價)
估價助理	謝佳龍	楊奕權	無	楊奕權	王學浦	謝佳龍	
卷證出處	債主卷六第585至652頁	債主卷六第7至72頁	債主卷六第73至125、477至478頁	債主卷六第127至195頁	債主卷六第197至239頁	債主卷六第243至313頁	金訴卷十第97至106頁

依上開估價、鑑價之結果，可知臺南房地自96年來，經過不同估價事務所、估價師、估價助理或銀行內承辦人員之估價，價格均在9524萬至1億餘元之區間內，是林書弘、謝佳龍出具系爭估價報告之價格雖較低，然尚無明顯低估之情形。況早在臺南房地交易前數年，中信商銀即因會計上需求，每年均會進行資產重評，長期委由歐亞事務所就臺南房地進行估價，中信商銀內部負責此項業務之人亦非陳宏顥，而係周美芳（偵筆錄卷二第503至505頁），而歐亞事務就臺南房地98年、99年、100年所出具之估價報告，數額均相當接近，衡情已難認林書弘、謝佳龍有何為臺南房地交易，與陳宏顥就估價價格達成協議，進而「故意」低估、「故意」出具「不實」估價報告，以利中信商銀順利完成買賣之必要。

(2)系爭估價報告因採取房屋及土地結合估價，將臺南房地視為區分所有建物之估價方式，雖致報告內並無建物之1519地號、1522地號土地價格，亦有部分老舊建物（即附表編號1至4）之價值評估為0之情形，然比較如下其他估價師事務所或國泰商銀內部員工，就臺南房地採取「分棟」評估之結果：

土地附表編號	建號	門牌號碼 (北門路1段)	系爭估價報告 (債主卷六第612頁)	大華事務所 (債主卷六第124頁)	國泰商銀 (金重訴卷十第97至106頁)
1	6	176	0	798萬5142元	1502萬4092元
2					

01

3	10	176		515萬7522元	
4	12	204	0	274萬9308元	313萬7195元
5	846	184	6402萬2444元	6242萬7727元	5319萬8640元
6					
7	1238	196	1533萬2121元	878萬8679元	1020萬1974元
8					
9	1353	174	1588萬3766元	966萬4777元	1493萬6507元
10	無	無	無	無	無
11	無	無	無	無	無
總價			9524萬8331元	9677萬3155元	9649萬8000元

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

由上表可見，系爭估價報告雖將附表編號1至4建物之價值評估為0，然就臺南土地上之剩餘建物（即附表編號5至9，門牌號碼184、196、174號）所評估之價格，則「遠高於」其他估價師事務所評估或國泰商銀內部鑑價之價格，價差高達600萬餘元、1000萬餘元之譜，再參酌實際評估之建築面積使用容積已達93%，相較起其他估價或鑑價報告，系爭估價報告之估價亦未明顯低估等節，足信林書弘、謝佳龍辯稱系爭估價報告係將臺南房地視為一宗基地、區分所有建物而整體評價，以建坪單價評估臺南房地總體價格，再依聯合貢獻原則拆分到各建物上，故被評估為0之房地價格，係實際分配、移轉至其餘房地價格上，並非漏未估算價格等語，確有一定憑據，自無從認林書弘、謝佳龍有何業務上文書登載不實之行為。

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

(3)再者，臺南估價師公會出具之審議意見書固表示：「系爭報告書既採區分所有建物之估價程序，然而將部分建物建坪單價決定為零，其論理欠缺明確及估價理論基礎；縱認其為妥適，因本案概念上已隱含將所有勘估標的視為單一區分所有建物集合體，則部分建物建坪單價決定為零之結果，將導致渠等建物其坐落基地之權利價值，不論量或值，均已移轉至其他建坪單價非為0之建物，地上無建物之1522地號土地，亦同此理。惟系爭報告書就檢討此一移轉效果以及進行必要合理調整之論述，付之闕如，價格評估過程，亦屬可議」（金重訴卷十二第240頁），指摘系爭估價報告關於評估之

01 論述有所缺漏。然依上開意見，系爭估價報告所使用之估價
02 方法，理論上確係將評估為0之房地價格，移轉至其他建坪
03 單價非為零之建物，實與前述系爭估價報告就其餘建物所評
04 估之價格，遠高於其他估價、鑑價認定價格一事相符，是縱
05 認系爭估價報告在內容上缺乏論述，或有過失或不備之處，
06 仍難認係林書弘、謝佳龍就此部分依其專業而認定之估價意
07 見，主觀上係出於「明知」登載內容為不實事項，仍予以登
08 載之意思，此由審議意見所載：「系爭報告書主觀上似有考
09 量全部土地價值，惟客觀上因未見檢討土地權利價值內部移
10 轉效果，亦未就各標的基地應有部分差異進行調整，其土
11 地價值考量程度，實有待商榷」（金重訴卷十二第237
12 頁），認定林書弘、謝佳龍在製作系爭估價報告時，「主
13 觀」上有考量全部土地價值一節，亦屬相符。準此，無論系
14 爭估價報告上究竟有無理由不齊備、專業上形成空間之爭
15 執，本案均無從認定林書弘、謝佳龍在製作系爭估價報告
16 時，主觀上係「明知」所出具內容虛偽不實，仍為與中信商
17 銀或陳宏顥達成協議，而故意不實低估臺南房地價值之情
18 形，依前揭說明，自不能以業務登載不實之罪嫌相繩。

19 二、【公訴意旨二】張明田、洪正奇、柯弘達、陳宏顥、張明
20 人、巫春香（涉犯非常規交易罪嫌、銀行法特別背信、金
21 控法特別背信罪嫌）部分

22 (一)依卷內證據資料，尚難認張明田於101年間係中信商銀、
23 中信金控之實質經理人：

- 24 1. 公司之經理人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。稱經
25 理人者，謂由商號之授權，為其管理事務及簽名之人；經理
26 人之職權，除章程規定外，並得依契約之訂定。經理人在公
27 司章程或契約規定授權範圍內，有為公司管理事務及簽名之
28 權，公司法第8條第2項、第31條及民法第553條第1項分別定
29 有明文。又依90年11月12日修正公司法時，廢除總經理、副
30 總經理、協理或副經理之名稱，且不規定經理人之法定職
31 稱，並增訂公司法第31條第2項規定之脈絡以觀，定義公司

經理人時，除形式上已辦理登記之經理人以外，不論職稱，仍應依公司章程（股東會意思所作成之決定）或契約（董事會之決定內容）規定之授權範圍，審酌對內有為公司管理事務，對外有為公司簽名之權限之人為實質經理人。所謂在公司章程或契約規定「授權」範圍內，有為公司簽名之權，自係指概括授權而言，不包括個案特別授權為公司簽名之情形（最高法院110年度台上字第1486號判決同此意旨）。

2. 經查：

(1)張明田自79年進入中信商銀任職後，曾擔任中信商銀之績效管理部部室經理、財務管理處總處長、人力資源管理處總處長；中信金控財務管理辦公室財務長、行政管理辦公室行政長，然因涉及紅火案而經金管會要求免任前開職務，於00年0月間至000年0月00日間，改任中信金控、中信商銀董事長室專門委員（102年1月29日起則改任中信金控行政長及中信商銀全球行政總管理處總處長），業經本院認定如前。

(2)關於中信商銀、中信金控之經理人定義，依據中信商銀回函及檢附之公文，分別如下（金重訴卷十一第224至225、449至451頁，金重訴卷十三第235至236頁）：

中信金控	中信商銀
1. 總經理及相當職務者 2. 總稽核、遵法主管、財務主管、會計主管 3. 經董事會聘任且授與管理及對外簽名權利者	1. 總經理及相當職務者 2. 總稽核、遵法主管、財務主管、會計主管 3. 以下經董事會聘任且授與管理及對外簽名權利者 (1)處長（含）以上職務 (2)各執照上登記之業務負責人

中信商銀內部循此標準，認定張明田於101年間並非經理人（金重訴卷十一第230至231頁），因此張明田形式上，並不符合經公司法第29條規定選任或向主管機關登記之經理人認定標準。

(3)以下再實質審酌張明田於101年間是否具有中信商銀、中信金控經理人之權限：

①張明田於101年間擔任之董事長室「專門委員」，依中信商銀提出之職務說明書，主要負責業務係「提供財務、人力資

源相關諮詢與建議」，業務項目則為「1. 提供財務管理與投資事務（如：增減資、盈餘分配股利發放等資金管理）之諮詢建議；2. 提供財務風險管理（如：財務比率上下限、經營績效發展）之諮詢建議；3. 提供人力資源管理之諮詢建議；4. 提供公司年度預算與策略等事務之諮詢建議」（金重訴卷十一第221至223、349頁），除此諮詢建議權限外，專門委員不屬管理職，並無決策准駁權，中信商銀任何主管亦未實質授權張明田行使行政長、財務長、財務管理處總處長職權之情事等情，經中信商銀之函文說明在卷（金重訴卷十一第222頁）。

②關於張明田擔任專門委員職位執行之職務內容，則據中信金控、中信商銀員工證述如下：

①證人即102年後接任中信商銀董事長之童兆勤於內湖購地案之審理中證稱：中信商銀前任董事長辜濂松過世後，我於102年被選任為中信商銀新的董事長。張明田於我接任董事長前就已經在擔任專門委員，我不知道是何人聘任，也不知道他的工作內容為何，假如他在董事長室，是沒有固定職責，須要董事長委予他專案工作，我個人沒有交辦事項。我接任董事長室時，裡面有很多專門委員，我已經慢慢清掉，歸各業務單位去管制，專門委員不是經理人等語（106金重訴3卷十第216至222頁）。

②證人即在中信金控、中信商銀擔任法遵長、法遵處處長之金延華於本院審理中證稱：中信金控、中信商銀對經理人之定義如前述(2)之函文內容，專門委員是提供諮詢建議，沒有決策的權力，不是經理人，其他專門委員也沒有人是經理人。專門委員的諮詢是根據這個人的專長，例如張明田過去擔任財務長，所以他在財務策略方面的諮詢是比較偏重的，他也曾擔任行政長，總務是行政長管轄範圍，過去他應該也有在總務方面的工作經驗，他們也會跟他諮詢。我大致上瞭解101年間張明田的實際工作內容，因為涉案同仁我要關心他們平常的工作，就我認知張明田在專門委員之後應該沒有權

01 力，不能參加決策性的會議，也沒有指示的權限，同仁不需
02 要跟張明田報告，但如果有人說話比較客氣一點的話是報
03 告，但那是跟他陳述或諮詢一些事情而已。是不是經理人，
04 重點是看職務，薪資有關的是職稱或職級，與是不是經理人
05 沒有關係，就我瞭解薪水是依個人年資還有對公司之貢獻
06 度，另一個專門委員許建基薪水比張明田還高，也不是經理
07 人，是資深人員。張明田於101年是專門委員，但沒有對中
08 信金控、中信商銀有重大影響力，他在95年8月前擔任中信
09 商銀的財務長時，是經理人也是負責人，屬於關係人，張明
10 田三親等血親、二親等姻親也都會輸入系統，改為專門委員
11 後系統就會刪除資料，如果已經不是經理人或解任，他的相
12 關資料人事單位都會刪除等語（金重訴卷十四第93至167
13 頁）。

14 ③證人即同案被告洪正奇於本院審理中證稱：我於101年間在
15 中信商銀總務處擔任處長，直屬主管是行政長高人傑，張明
16 田是擔任專門委員，我都叫他阿田副總，之前張明田是我主
17 管，但101年間他是專門委員，沒有隸屬關係，我們在那段
18 期間有跟他請益跟諮詢，但不是提出報告，通常是不動產方
19 面的案件，如果張明田有參與禮貌上會跟他說他關心的事
20 情、給他資料，包含行舍的相關業務，本案臺南房地交易，
21 張明田沒有對我作任何指示或交代。張明田的建議如果我們
22 不採納，也不會阻擋我們不能上簽，因為意見不同也是常有
23 的事，是由負責單位自己簽辦、按公司規定辦理，張明田的
24 意見可以參考，也可以不參考。就不動產的部分有時會去請
25 教張明田，因為他曾當過行政長、財務處處長，對於財務及
26 投資有專業素養等語（金重訴卷十四第179至184、210至212
27 頁）。

28 ④證人即同案被告柯弘達於本院審理中證稱：我於101年間在
29 中信商銀行舍管理部擔任部長，直屬長官為洪正奇，該時張
30 明田在中信商銀擔任專門委員，我稱呼他為張副總或阿田副
31 總，我跟張明田沒有業務上往來，業務上也不需要向張明田

提出口頭或書面簡報，除非是我們去跟他請教或討論事情，一般是用簡報方式，張明田會出席中信商銀的不動產營運規劃會議，這個是幕僚會議，他偶爾會參加，等於是專門委員、執行副總身分列席，看我們有沒有問題要請教他等語（金重訴卷十四第219至222頁）。

③依上，張明田於101年間在中信金控、中信商銀內部擔任專門委員，職務內容為提供財務、人力資源相關諮詢與建議，並不具有內部簽核之權限，雖因其曾擔任過高階主管職務，各單位人員或有在張明田嫻熟業務之範圍，向張明田諮詢意見、報告業務之狀況，然張明田究非實際決策者，亦未見其對內之公文有簽核，或對外以負責人身分為公司簽名之權限，實已難認張明田於101年間，在擔任專門委員長達4年之久後，仍屬中信金控、中信商銀所授權管理事務及簽名之實質經理人。

3. 公訴意旨雖以張明田「職級」僅次於總經理之下，所領取之中信金控酬金亦僅次於吳一揆，並擔任經決會常務委員及第二順位代理主席，負責主持中信金控策略、業務、投資、財務、行政等各方面會議；張明田具有參加由中信金控大股東辜仲諒所召開之「調薪（高階主管）」、「高階主管獎金」等會議資格，得以評斷吳一揆、陳佳文兩位總經理向辜仲諒報告業務狀況、人才表現是否合理，與建議評定主管年度績效之權力；且各單位習慣向其諮詢等情形，主張張明田之權力、地位與總經理相當，為中信金控及中信商銀實際執行業務之經理人等語。惟查：

(1) 中信商銀、中信金控內部就員工之人事制度，設有「職務/職位」、「職稱」及「職級」之差別，「職務/職位」係員工擔任工作之內容與職掌（內部權限授予）；「職稱」係依員工資歷給予之職銜稱呼，用於內外部之互動往來；「職級」則係員工之薪資等級。而經理人之判斷標準則是依前述2.(2)之定義，經董事會同意派任並授予權限者，並非以員工所領取之酬金作為標準，蓋中信商銀人事政策為員工職位異

動不調整薪資，僅於員工職等變動或公司年度全面調薪時，方調整薪資，業據中信商銀函文說明明確（金重訴卷十三第235至236、279頁），此亦與證人即曾擔任中信商銀行政長之陳永晉於偵查中證稱：「張明田的排序一直在我前面，應該不是意謂他的職務或實際權力在我之上，因為中國信託是區分員工的職級，我職級是T，張明田屬於V，所以張明田職級高於我，而不是以職稱區分，張明田只是職稱改為專門委員，但職級不會改變」等語（偵筆錄卷三第179至180頁），以及證人即中信商銀人力資源管理部部長李佳樺於偵查中證稱：「薪酬是金控董事長決定的，與職等有關係，張明田的職等很高，因為他之前做過高級主管，他做過財務長、行政長。我們公司是單一薪俸制，所以不會因為他做的是主管或是幕僚而有不同，我認為張明田的薪水堪比中信金控總經理一事，不可以定義張明田為與總經理職務相當之人，因為我們是按照職等」等語（偵筆錄卷三第265至267頁）相符。準此，中信金控、中信商銀內部就現在職務之「職位」與薪水層級之「職級」，既設有不同標準，職級不會因職位之變動而調整，且此並非專屬張明田、因人設事之制度，自不能因張明田在公司年資較高，且曾擔任高階主管而保有相同職級高額薪水，進而與其他經理人薪水近似之事實，遽以反推張明田之工作內容亦與經理人相同，係經公司授權擁有管理事務及簽名權限之人。

- (2)張明田雖曾經中信金控以內部公文指派為經決會之第二順位代理主席，然觀上開公文指派之時間為「102年9月18日」（聲扣卷第51至57頁），顯然係在臺南房地交易之「101年間」之後，是公訴意旨以此指摘張明田於案發時有負責主持中信金控策略、業務、投資、財務、行政等各方面會議，因此係實質經理人等情，尚有誤會。至張明田雖於案發時確為經決會之成員，然依中信金控之經決會設置管理辦法（當事人書狀卷一第419至422頁）：

條號	內容
第1條	由董事會授權設置「經營決策委員會」，提供董事長有關本集團

01

設置目的	重大業務、策略、行政、投資、風險、協銷及資訊等政/決策之管理諮詢
第3條 職權事項	經決會之職權包括下列事項： 一、對本集團重大業、策略、行政、投資、風險、協銷及資訊等議案，提出建議。 二、對本集團各單位經營理念相左或衝突時，應本於集團整體利益優先原則，協調、溝通及整合，並達成共識。 三、協助董事長充分發揮監督管理職能，並確保本集團業務運作悉遵循主管機關及相關法令規定。
第4條 成員及任期	…由本公司董事長就本集團資深經理人、專門委員及顧問名單中任命之。

02

03

04

05

06

07

08

09

可知經決會雖會就集團重大業務、策略、行政、投資、風險、協銷及資訊等重要面向提出建議、達成共識決，然其目的仍在「提供董事長決策之管理諮詢」、「協助董事長」，故其成員亦係由董事長任命而來，是經決會本質上仍屬協助董事長形成決策之幕僚組織，是否採納建議仍屬董事長之決定，成員自不當然因參與此組織而享有為公司管理事務及簽名代表之權限。故公訴意旨以此主張張明田為中信金控、中信商銀之實質經理人，即難為採。

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

(3)公訴意旨所稱張明田具有參加由中信金控大股東辜仲諒所召開之「調薪（高階主管）」、「高階主管獎金」等會議資格，得以報告業務狀況、人才表現、評定績效權力，係實質經理人部分。姑不論上開會議之實際內容、會議結論影響中信金控或中信商銀之方式為何，上開會議之時間均發生於105年間（偵主卷五第505至507頁辜仲諒於內湖購地案之手機數位鑑識報告暨行事曆），與本案臺南房地交易之「101年間」，相差達3至4年，顯不能作為「案發時」張明田是否為中信金控或中信商銀實質經理人之佐證，是公訴意旨此部分主張，亦非有據。

20

21

22

23

4. 公訴意旨另以內湖購地案中童兆勤、王靖泮、詹桂綺之證述，以及張明田於101年間曾參與不動產營運規劃會議、海外子行營運管理會議、分行配置與營收分析會議，或張明田會視察澄清湖大樓並指示員工提供權狀謄本，及有員工向張

明田報告相關業務事項（如企業總部大樓電話系統之報告財務分析及建議、報告房建中心營運計劃、台肥大樓平面圖規劃簡報）、暨陳佳文手機內訊息等，主張張明田對中信商銀之財務、不動產、人事等業務及重大營運活動，均有具體決策及指示權，係實際執行業務之經理人等語。經查：

- (1)關於證人證述部分，依童兆勤證稱其於102年被選任為中信商銀新董事長後，不知悉張明田之工作內容，專門委員非經理人等語；王靖泮證稱其有以簡報向張明田報告之事，係就資訊機房評估汐止土地或大里、西湖分行各僅1次，且報告後無人作出指示或決議，其餘接觸之人均係其主管柯弘達、洪正奇等語（106金重訴3卷三第200至203頁），可見童兆勤係證述於102年擔任董事長後對專門委員之瞭解，王靖泮則係針對內湖購地案中，證述102年後始發生購置資訊機房、行政大樓等事宜中，與張明田接觸之過程，均難作為臺南房地於「101年間」交易時張明田工作內容之證明。至詹桂綺雖證稱其認為張明田是公司的頭，因為從其進中信商銀開始，處理不動產相關作業，比較重要的都會跟張明田報告，張明田不同意的價格，其等無法送簽呈上去等語（106金重訴3卷四第52頁），然細繹詹桂綺亦證述中信不動產之購置及處分流程，承辦主管均無張明田（106金重訴3卷四第48頁），而資訊機房購置案件中雖須向張明田報告2至3次，柯弘達有以簡報方式進行，張明田亦會對此表示意見，然指示其上簽或告知同意價格之人仍均係洪正奇或柯弘達，其並不知道指示係來自何人同意等語（106金重訴3卷四第48至52頁），足認詹桂綺之證述，亦係針對102年後始發生購置資訊機房、行政大樓等事宜，是否能直接連結張明田於臺南房地交易時之工作內容，實非無疑。且縱能推論「101年間」張明田工作內容，依詹桂綺所述，實際指示其上簽、修改評估內容之人實仍為洪正奇或柯弘達，並非張明田，至就不動產相關事宜須向張明田「報告」一事，則與前述金延華證稱張明田沒有指示權限，不能參加決策性的會議，如果有人說

01 話比較客氣一點的話是報告，但那是跟他陳述或諮詢一些事
02 情等語，以及洪正奇、柯弘達證稱其等確實會因張明田有經
03 驗，而以簡報方式向其諮詢、由張明田提供建議，然最終仍
04 係由其自己決定是否採納等語大致相符，並未改變中信商銀
05 內部實際核決、簽名以示決定並負責之人仍為各級主管，並
06 非張明田之情形，是公訴意旨以上情主張張明田有具體決策
07 及指示權，係實際執行業務之經理人，仍難為採。

08 (2)公訴意旨以柯弘達另案扣押電腦內查獲之多封電子郵件，主
09 張張明田參加眾多會議，以指示、視察等方式參與各項業務
10 部分。細究上開電子郵件內容，除報告財務分析及建議（金
11 重訴卷十三第53頁）、指示報告房建中心計畫（金重訴卷十
12 三第57頁）、視察澄清湖大樓及工地（金重訴卷十三第63、
13 111頁）、店面貸款案件進度報告（金重訴卷十三第109頁）
14 外，均係承辦人員就特定業務向張明田傳達資訊，或應張明
15 田要求提供資訊。又就台肥大樓平面規劃簡報僅有開會通知
16 （金重訴卷十三第73頁）；不動產小組工作會議中張明田並
17 非開會之出席人員，僅係寄送會議摘要給張明田之秘書黃芯
18 玫（金重訴卷十三第105至107頁）；經決會檢送之開會通
19 知，雖有寄送給張明田之秘書黃芯玫，然未將張明田列為出
20 席人員（金重訴卷十三第66、75至76、117至118頁）；海外
21 子行營運管理會議之會議通知係將張明田列為列席指導，非
22 以主辦單位或各單位主管身分出席（金重訴卷十三第55至56
23 頁）；不動產營運規劃會議雖有會議紀錄，然摘要上所稱均
24 係「建議」（金重訴卷十三第85至87頁）；分行配置與營收
25 分析會議後，相關人員之回應，亦僅稱張明田建議或提及之
26 內容（金重訴卷十三第69至71頁），是單憑上開電子郵件內
27 容，實難窺見會議之全貌，亦難以此認定張明田除前述專門
28 委員之諮詢、建議權限外，另係於各該會議、報告中擁有中
29 信商銀內部負責事務決策權限，並對外代表公司之人。

30 (3)至公訴意旨所提之陳佳文手機內訊息，除有部分係在臺南房
31 地交易後始發生外，多係由姓名職稱未能明確之多位案外人

傳送給陳佳文，其中提到張明田（即阿田副總）之內容，更有「似乎阿田現在又有在強調…」、「據說阿田在HR的會議上提到…」（金重訴卷十三第367、369頁）等不確定之傳聞言論，或者係「阿田找案外人討論後…」、「已偕同案外人與阿田溝通說明後，同意…」（金重訴卷十三第369、370頁）等張明田與他人討論得出結果，亦有「陳總…阿田副總請您裁示是否同意Peter晉升為S級」（金重訴卷十三第375頁）等張明田請陳佳文裁示人事升遷決定，實質上決策權在陳佳文之情形，可見是否得以上開訊息，認定張明田對中信商銀之財務、不動產、人事、組織等業務均有具體決策及指示權，實非無疑。

5. 從而，依檢察官所提上開證據，雖可認張明田於臺南房地交易之「101年間」，有執行副總經理之職銜，亦因過往擔任中信金控、中信商銀總處長、財務長或行政長之高階主管，而在公司內部參與諸多會議，就中信金控或中信商銀之重大策略、業務、投資、財務或人事等事宜，亦能提供諸多建議，且可能因其任職資歷、公司內人脈而間接對公司之決策有一定影響力之結果。然而，本院在認定實質經理人刑事責任時，仍應受罪刑法定之基本原則限制，則依前述公司法及民法對於經理人之定義及說明，張明田於該時在中信商銀、中信金控內，雖廣泛參與公司各類事務，對內具有一定影響力，然其究非擔任主管、具有決策或簽呈權限之職務，亦非屬中信金控、中信商銀依章程或契約授權對內核決、管理事務權限之人，卷內更未乏張明田以經理人身分對外單獨代表公司對外簽名、簽約之任何證據。因此，本院尚無從認定張明田為中信金控、中信商銀之經理人。

(二)臺南房地交易之實質購買人張明人並非中信金控、中信商銀之利害關係人：

1. 臺南房地交易時，中信金控、中信商銀就非授信交易之核可流程及關係人之認定，存在下列規範：

法規	法條內容
公司法（101年1月4日修	第8條

正公布)	公司之經理人或清算人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。
金融控股公司法	第45條 金融控股公司或其子公司與下列對象為授信以外之交易時，其條件不得優於其他同類對象，並應經公司三分之二以上董事出席及出席董事4分之3以上之決議後為之： 一、該金融控股公司與其負責人及大股東。 二、該金融控股公司之負責人及大股東為獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人之企業，或為代表人之團體。 三、該金融控股公司之關係企業與其負責人及大股東。 四、該金融控股公司之銀行子公司、保險子公司、證券子公司及該等子公司負責人。
中信商銀與利害關係人為授信以外交易管理辦法（債主卷七第203至212頁）	第1條 為遵守金融控股公司法第45條暨相關函令之規定…。 第2條第4款 「利害關係人」：指依金融控股公司法第45條第1項第1款至第4款所規定之下列對象及與下列對象有利害關係之第三人： (一) 母公司與其負責人及大股東。 (二) 母公司之負責人及大股東為獨資、合夥經營之事業，或擔任負責人之企業，或為代表人之團體。 (三) 該金融控股公司之關係企業與其負責人及大股東。 (四) 該金融控股公司之銀行子公司、保險子公司、證券子公司及該等子公司負責人 第2條第6款 「負責人」：指董事、監察人、總經理及各公司提報之經理人 第2條第8款 「有利害關係之第三人」範圍：指第4項第1款至第4款之配偶、二等親以內之血親及本人或配偶擔任董事、監察人或總經理之事業。 第3條 本行與利害關係人為授信以外交易時，其條件不得優於其他同類對象，除得概括授權之交易外，並應經本行3分之2以上董事出席及出席董事4分之3以上之決議後為之。
公開發行公司取得或處分資產處理準則(91年12月10日立法公布)	第4條第3款 關係人：指依財團法人中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計研究發展基金會）所發布之財務會計準則公報第6號所規定者。 第14條 公開發行公司與關係人取得或處分資產，除應依前節及本節規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之10以上者，亦應依前節規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。 前項交易金額之計算，應依第12條規定辦理。 判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。
中信商銀取得或處分資產處理程序（債主卷七	第3條第3款 「關係人、子公司」：依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。

第183至228頁)	第14條第3項 判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。
財務會計準則公報第6號	凡企業與其他個體（含機構與個人）之間，若一方對於他方具有控制能力或在經營、理財政策上具有重大影響力者，該雙方即互為關係人；受同一個人或企業控制之各企業，亦互為關係人。 具有下列情形之一者，通常即為企業之關係人（但能證明不具有控制能力或重大影響力者，不在此限）： (1)企業採權益法評價之被投資公司。 (2)對公司之投資採權益法評價之投資者。 (3)公司董事長或總經理與他公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係之他公司。 (4)受企業捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。 (5)公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。 (6)公司之董事、監察人、總經理之配偶。 (7)公司之董事長、總經理之二親等以內親屬。 在判斷是否為關係人時，除注意其法律形式外，仍須考慮其實質關係。
證券發行人財務報告編製準則(100年7月7日修正)	第18條 發行人應依國際會計準則第24號規定，充分揭露關係人交易資訊，於判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，亦須考慮其實質關係。具有下列情形之一者，除能證明不具控制或重大影響者外，應視為實質關係人，須依照國際會計準則第24號規定，於財務報告附註揭露有關資訊： 一、公司法第6章之1所稱之關係企業及其董事、監察人與經理人。 二、與發行人受同一總管理處管轄之公司或機構及其董事、監察人與經理人。 三、總管理處經理以上之人員。 四、發行人對外發布或刊印之資料中，列為關係企業之公司或機構。
國際會計準則第24號	第9段 關係人係與編製財務報表之個體（於本準則中被稱為『報導個體』）有關之個人或個體。 (a) 個人或個人之近親若有下列情形則與報導個體有關係： (i) 控制或聯合控制該個體； (ii) 對該個體具重大影響者；或 (iii) 為報導個體或其母公司之主要管理階層成員 個人之近親係指個人於處理個體事務時，可能影響該個人或被該個人影響之親屬，並包括： (a) 此個人之子女及配偶或同居人； (b) 此個人之配偶或同居人之子女； (c) 此個人或其配偶或同居人之受撫養親屬。 主要管理階層係指直接或間接擁有規劃、指揮及控制該個體活動之權力及責任者，包括任何該個體之董事（不論執行或非執行業務）

- 01 2. 臺南房地之實際購買人為張明人，名義購買人為其妻巫春
02 香，業經張明人自承明確，而張明田於臺南房地交易之101
03 年間，無從認係中信商銀、中信金控之實質經理人等情，已
04 如前述。準此，依案發時中信金控、中信商銀非授信交易之
05 核可流程及關係人認定之規範，張明田並非金融控股公司法
06 或中信商銀與利害關係人為授信以外交易管理辦法內所定之
07 利害關係人（張明田並非總經理或公司提報之經理人，況縱
08 認張明田係實質經理人，亦無證據可認張明田有參與臺南房
09 地交易之業務，屬其執行職務範圍而可認係公司負責人），
10 自難認與張明田具有二等親血親之張明人、二等親姻親之巫
11 春香屬中信金控、中信商銀之利害關係人。
- 12 3. 至公開發行公司取得或處分資產處理準則及中信商銀取得或
13 處分資產處理程序，有關關係人之特別交易程序，僅規範交
14 易金額達公司、銀行總資產百分之10或3億元以上之交易，
15 於本案已無適用。且細繹上開規範關於關係人之定義，係依
16 循財務會計準則公報第6號、證券發行人財務報告編製準則
17 規定及國際會計準則第24號規定而來，依前所述，須具總經
18 理、主要管理階層成員之身分，難認張明田屬此部分定義之
19 關係人。況臺南房地之實質、名義交易對象為張明人、巫春
20 香，縱認張明田係經理人或主要管理階層成員，而該當關係
21 人，亦無證據可認張明田於處理中信金控、中信商銀事務時
22 可能受張明人、巫春香之影響，或張明人、巫春香係與張明
23 田有同居、受扶養關係之近親，仍難認張明人係上開規範所
24 稱之關係人，併此敘明。
- 25 4. 依此，張明人、巫春香既非中信金控、中信商銀之利害關係
26 人，公訴意旨主張張明田以利用職位變更之機會，規避及未
27 揭露利害關係人查核，陳宏顥查詢、填製非營業交易KYC評
28 核表時刻意隱匿，柯弘達於覆核時，亦隱匿巫春香利害關係
29 人身分，且未指示陳宏顥查核另兩位實際交易對象張明田、
30 張明人是否為授信外利害關係人身分等行為違反上開法令及
31 內規，係不合營業常規之不利益交易、違背其職務之行為等

語，即非可採。

(三)本案亦難認中信金控、中信商銀因臺南房地交易而受有損害：

1. 臺南房地之價差損失部分

(1)臺南房地最終交易價格為9650萬元，此價格高於中信金控、中信商銀98年起內部辦理資產重估、編製財務報表時之評估市值（金重訴卷四第442至443頁中信商銀董事會議記錄，以及伍、一、3.(1)表格），亦高於中信商銀委託林書弘、謝佳龍製作系爭估價報告所估價之9524萬8331元，且系爭估價報告並無公訴意旨主張係林書弘、謝佳龍與中信商銀達成協議之結果，或明顯低估臺南房地價格之不實情形，業經本院認定如前（見伍、一部分），依此，已難認中信金控、中信商銀因臺南房地交易受有低價出售之損害。

(2)公訴意旨雖以張明田、張明人之大嫂陳玫秀曾於000年0月間以990萬元買入臺南房地旁臺南市○區○○段0000○0地號之土地（面積10.28坪），土地單價約96.3萬元/坪，遠高於臺南房地交易之每坪土地單價18.2萬元/坪，以及巫春香與永約公司曾於104年9月1日簽訂系爭買賣協議，預定臺南房地之買賣價格為5億2590萬元等情，主張中信商銀受有價差損害4億2940萬元（5億2590萬元-9650萬元=4億2940萬元）等語。經查：

①相異不動產實際成交之價格是否相近或可類比，除兩不動產間是否位在鄰近區域以外，尚會因不動產間之個別因素（如標的面積適宜性、總價高低及對應客群、臨路範圍、格局、使用現況、未來發展可能性及租金報酬率等），或買賣雙方之現實上條件（如賣家求售或買家求購是否具有急迫性等）而有異，本難一概而論。本案中臺南房地與陳玫秀所購買之土地，雖係在相鄰區域，然無論土地面積（臺南房地屬該區域大坪數高總價產品，接手性稍差，金重訴卷十第490頁）、使用現況（臺南房地除少部分出租作為補習班使用，其餘大面積為閒置房屋或荒廢土地，陳玫秀所購買之鄰近土

地則大部分均作店面租賃使用）、臨路範圍（臺南房地僅有補習班部分臨路，其餘均無對外出入口，另一側更為臺鐵軌道亦無法出入；陳玫秀所購買之鄰近土地則係店面可直接臨路）及租金報酬率（臺南房地約3%；陳玫秀所購買之鄰近土地則達7%，偵筆錄卷三第385至401頁租賃契約）等轉手或獲利條件，均較陳玫秀所購買之鄰近土地為劣勢，則公訴意旨未在為客觀條件之比較下，逕以陳玫秀所購買之鄰近土地主張臺南房地係低價出售，中信商銀因此受有損害，自難為採。

②張明人以巫春香名義，與永約公司於104年9月1日簽訂系爭買賣協議，預付價金為3億1500萬元，永約公司承諾若臺南鐵路地下化未能於106年12月31日前開工，將無條件退回巫春香之預付價金等情，固有臺南房地協議書在卷可證（偵筆錄卷三第562至564頁）。然無論巫春香或永約公司，均係由張明人實質掌控、支配之對象，亦即上開交易之對象、獲利主體實為同一人（即左手賣右手），是上開交易所謂之契約條件及出售金額，顯非依循合理市場流程、磋商而來，自不能作為臺南房地客觀、合理市場交易價格之證明，公訴意旨未就此價格提出任何客觀可評估、採信之依據，遽憑此主張中信商銀受有價差損害達4億2940萬元，亦難為採。

③公訴意旨另以系爭估價報告之估價金額偏低，且估價金額只能作為參考，對外出售價格不會只參考單一事務所之估價報告，銷售價格會高於內部評估市值，張明人卻在中信商銀000年00月間突然降低底價至9616萬元後，提出相當接近底價之金額9650萬元，係柯弘達將底價或估價洩漏給張明人，可見中信商銀內部人員柯弘達、陳宏顥、洪正奇均知悉張明人為張明田之胞弟，就臺南房地交易並未擇最有利時機及買賣條件為之（謀取公司最大利益），亦未依歷年內部合理交易市價1億2000萬元出售，致中信商銀受有低價出售臺南房地之損害等語。經查：

①關於張明人出價9650萬元之經過，有如下供述或證述：

人別	供述時間	內容	卷證出處
----	------	----	------

張明人	108年7月15日 檢察事務官詢問	(提示不動產買賣要約書) 那時中信有託林小姐(名字我不記得)來問,剛才事務官有提到林士茵,所以她應該是林小姐,她說中信有閒置資產,後續就有來一些資料,我也到現場去看,我就評估看是否有投資的價值,那塊地有很大的問題,後面鄰鐵路,臨北門路有6、7米寬,有店面及其上建築,後面還有一些非常破舊的房子,我是看租金報酬率等收益還可以才購買。	偵筆錄卷一第657至660頁
		(檢察事務官問:如何得出以9650萬元向中信商銀承購臺南房地?) 是中信提出這個價格,不記得有無討價還價,因為時間過了很久。	
		我只有依中信報價,中信有提供承租人租賃契約,我是評估租金報酬率值得投資就購買,沒有再請其他鑑價單位評估該地價格是否合理。	
	108年7月15日 檢察官訊問	有人來詢問我說中國信託有在臺南的土地及建物要賣,問我有沒有興趣,我說可以評估看看,後來就有一些簡單的地籍圖資料,我有去看過現場,他們有大概一個價格給我,我有去附近看過,瞭解一些情況以後,我就跟他們回說我有興趣買,然後就開始做後續的交易動作。我本身是在做不動產開發的,那個土地我有去看過,我大概知道那個土地可能可以使用的狀況,那個出租的租金收入我評估覺得以這個租金收入來買這塊土地是可以接受的,所以我就接受他們的出價。中信方面不知道是林小姐或陳先生出的,應該是林小姐有先提。	偵筆錄卷一第675至677頁
	108年7月15日 調查官詢問	(調查官問:你向中信商銀購買臺南房地的價格與細節係與何人磋商?) 當初好像就約略有提到一個價格,金額大約1億元上下,但我現在想不起來是張明田、林士茵還是柯弘達在餐會跟我講的。我自己計算投報率,以年收入290萬回算3%投報率大約9600多萬元。	偵筆錄卷三第247至250頁
	113年2月23日 本院審理	餐會當天有談到買賣的金額,大概林士茵有提,她說那塊大概1億多這樣,大概有提到這種事情,而我主要是跟柯弘達確認那塊土地的一些基本資料,比如說地號幾號、坪數多少,一些基本資料。柯弘達是當時就有拿資料給我還是後來才補資料給我的,這個我不太記得,但是他當時是有跟我描述一些土地的狀況。	金重訴卷十五第40至46頁
		當初調詢的時候,事情已經過那麼久了,然後他們拿出那個要約書出來,上面9650萬是打字上去	

		的，我確定那不是我打上去的，那我就很直覺的回答說這個數目是中國信託寫上去的。我已經不是很記得這個要約書的情況，所以我那時候回答的要義是說，要約書上面那個價格不是我寫上去的，是中國信託他們寫上去的，那這個價格的形成是當初在餐會的時候，林士茵小姐就有大概提說這個土地大概1 億上下，後來我拿到那些基本的資料以後，我自己有經過評估，我就是用租金扣掉一些稅金，我自己再設算一些費用率以後，用3%的投報率去折算出來我要出的價格，這個價格事後我想一想，是我之前應該有先跟林士茵講，後來也有跟柯弘達講我要這個價格，然後柯弘達也有希望我再出高一點，我就說這個價格就是我的價格的底線，所以應該說這個裡面講說當初有一個約價，應該就是林士茵小姐講的1億上下，後來經過一些討價還價以後，我還是覺得說我要用9650萬來作為我的出價。9650萬是我自己算的，中國信託一直沒有開價，因為是林士茵有在餐會提過1億元上下，我算出來的價格跟1億上下也不會差距很遠。	
洪正奇	113年2月2日 本院審理	林士茵來找我，問我臺南房地有沒有要賣，我就問她說「你要買嗎」，她就跟我講說「那你要賣多少」，我跟她說「都委託人家賣1億多元，妳有興趣是不是」，她說「沒有啦，我可以當介紹人嗎，有人要買」，我說「那歡迎，因為賣那麼久都還沒賣出去」。當時確實有跟林士茵講到臺南房地大概的價格是1億多元，因為那個是直覺反應，我們委託人家都賣1億多元。	金重訴卷十四第187至188頁
柯弘達	113年2月2日 本院審理	印象中餐會當天我是沒有跟張明人提到價格，我只是跟他介紹不動產的大概基本條件狀況。餐會之後不曉得多久，就是林士茵打電話跟我講開價9650萬元，我印象中張明人好像也有跟我講過，可是到底誰先誰後我記不太清楚了。 （檢察官問：張明人有講到說有給他一個大概的價格，他們有確認一個比較確定的價格，所以我要問你這個對象是誰跟張明人去講大概的價格還有比較確定的價格，你知不知道？） 我不知道，我沒有跟林士茵講大概的價格跟比較確定的價格。我的部分是沒有跟張明人談時講到有一個大概的價格，後來有比較確定的價格，這個不是我去談的，我也沒有把估價的數字跟張明人講。	金重訴卷十四第226至236頁
林士茵	108年7月15日 檢察官訊問	張明田說他親戚想買，於是我就去找柯弘達，後來安排一個餐會，張明人、巫春香出現時，我才知道是他們2人想買，這個餐會是我第1次跟張明	偵筆錄卷二第297至301頁

	人、巫春香見面，我介紹完他們認識後我就離開，要約書上的價格如何決定我不知道，連他們最後怎麼成交、怎麼付款，我都不曉得，我就是一個現成的介紹人。	
113年1月30日 本院審理	我們公司在101年的時候要找一個臺南的辦事處，也有從中國信託與其他銀行要了一些閒置資產的文件，這塊地在還沒有當介紹人之前我已經看過了，我也從總務這邊拿到一些資料，我自己就mur mur說這塊地狀況不是很好，後來張明田請我做介紹人時，是說他親戚有興趣想談，由我來做介紹人。他請我與總務部副總洪正奇聯絡，我就去找洪正奇，先問副總說我可不可以做這個案件的介紹人，他說歡迎，之後問我有沒有興趣，因為他們都知道我要買一個臺南辦公室，我就將我當天看到的狀況講了一下，我說後面是無尾巷，進去又有遊民在煮飯，感覺上狀況不是很好，洪正奇說可以都歡迎，問我要不要買，我說我哪有那個屁股買，因為地面積很大，不是我們一般會買來當作辦公室的，而且重整還會花很多錢，但我有稍微問洪正奇要賣多少，他說差不多1億多元，我心裡就知道大概有一個1億元的數字在那邊。 我知道價格的時候就是洪正奇講的大概1億多元，當天在餐廳介紹他們認識時，點完餐以後，我有稍微講一下說，洪正奇有講說大概1億多元，如果市場差不多打個8折、9折是合理，我大概稍微有提到一下這個1億元，但我沒有確定的說到底是多少錢。 我都沒有和中國信託商業銀行的人講過任何要約的出價，9650萬元這個數字我不清楚。	金重訴卷十四第98 頁以下

②由上開證述可知，檢察官主張柯弘達將底價或估價洩漏給張明人，係以張明人曾於偵查中供稱「是中信提出這個價格」、「依中信報價，中信有提供承租人租賃契約，我是評估租金報酬率值得投資就購買」、「他們有大概一個價格給我」、「當初好像就約略有提到一個價格，金額大約1億元上下」，以及林士茵於偵查中證稱「要約書上的價格如何決定我不知道」、「我就是一個現成的介紹人」等語。然而：

①細繹張明人於偵查中之供述，係在檢察事務官提示臺南房地不動產買賣要約書之後，且張明人除有前開供述，亦多次提及「中信方面應該是林小姐（即林士茵）有先提」、「當初

01 好像就約略有提到一個價格，金額大約1 億元上下，但我想
02 不起來是張明田、林士茵還是柯弘達在餐會跟我講的」、
03 「我自己計算投報率，以年收入290萬回算3%投報率大約960
04 0多萬元」等語，表示中信商銀係由林士茵先提供約1億元上
05 下之價格，其自行計算投資報酬率後亦認為大約9600多萬元
06 等情，確與林士茵於本院審理中證稱「洪正奇說差不多1億
07 多元」、「當天在餐廳我有稍微講一下說，洪正奇有講說大
08 概1億多元，如果市場差不多打個8折、9折是合理，我大概
09 稍微有提到這個1億元」等語，明確證述洪正奇曾告知其賣
10 價，其亦有在餐會中告知賣價約1億多元，可打8折、9折之
11 情形相符，堪認張明人於本院審理中辯稱其因檢察事務官先
12 提示要約書，直覺認為此份文件係由中信商銀所填載，故認
13 為價格係由中信商銀提出，然實際上係林士茵在餐會中先提
14 及土地價格約1億元上下，其再透過租金投資報酬率回推出
15 價金額等語，尚非無憑。

16 ②再衡酌不動產賣家對外提出「預計售價」、「出價」，係提
17 供買方初步評估、作為議價基準之用，乃一般交易常情，而
18 中信商銀於101年間對外委託雷憶華地政事務所仲介臺南房
19 地買賣時，委託銷售價格係內部簽呈「對外出售開價」之
20 「1億1767萬8000元」（金重訴卷四第31頁委託銷售簽呈，
21 金重訴卷十一卷第321頁不動產委託銷售契約書），與前述
22 林士茵證稱洪正奇有告知其預計銷售價格約為1億元上下，
23 其將此金額告知張明人一事相符，則在卷內無其他證據之情
24 形下（洪正奇、柯弘達、張明人均否認中信商銀有告知底
25 價、透漏估價報告金額，亦無其他證據可參），自難僅以張
26 明人於偵查中之部分供述，即忽視其他卷內供述或證述亦有
27 解釋張明人出價9650萬元之可能，遽論係柯弘達將底價或估
28 價洩漏張明人，使張明人得以略高於底價之金額成交，進而
29 致中信商銀受損害。因此，公訴意旨此部分主張，尚難為
30 採。

31 ③就公訴意旨所稱系爭估價報告之估價金額偏低，臺南房地交

易並未擇最有利時機及買賣條件，亦未依歷年內部合理交易市價1億2000萬元出售部分。審酌所謂最有利時機、買賣條件或合理交易市價，本會因買賣雙方對於標的供給需求之急迫程度、標的發展性及搶手程度或其他市場機制而異，尚非認賣方於任何時間均須以最高價或其認定之價格售出，始符合其最大利益：

- ① 中信商銀於00年00月間合併萬通商業銀行，因而取得臺南房地之所有權後，因分行遷址他處營業，臺南房地轉為非自用之閒置資產，已如前述（見肆、(五)），嗣中信商銀總務部於00年0月間，即上簽欲出售上開閒置資產，該時評估之出售價格為1億5000萬元（金重訴卷十一第251至255頁），自該時起迄張明人買受臺南房地以前，除評估將臺南房地轉為自用之期間外，中信商銀曾頒布97年度閒置不動產處置之員工介紹辦法，以獎勵金鼓勵員工介紹出售機會（偵主卷二第535至539頁），並持續委由不同不動產仲介經紀公司或地政士事務所出售臺南房地，並會提供高於內部實際評估出售價格之「委託出售價格」（出價）給委託對象，委託內容如下：

委託期間	委託對象	委託出售價格	卷證出處
96/11/16-96/12/31	鴻成不動產開發有限公司	2億1150萬元	金重訴卷十一第269頁
97/1/1-97/6/30	鴻成不動產開發有限公司	2億1150萬元	金重訴卷十一第275頁
98/8/1-99/10/31	東亞不動產仲介經紀有限公司	1億5000萬元	金重訴卷十一第295至301頁
100/7/15-100/10/31	雷憶華地政事務所	1億5000萬元	金重訴卷十一第307至313頁
100/11/1-100/12/31	雷憶華地政事務所	1億5000萬元	金重訴卷十一第281至287頁
101/1/1-101/12/31	雷憶華地政事務所	1億1767萬8000元	金重訴卷十一第319至325頁

- ② 中信商銀長期持有上開閒置資產之狀態，除違反銀行法第75條第2項規定外，依案發時適用之銀行法第130條第4款規

01 定，主管機關可處100萬元以上500萬元以下之罰鍰，事實上
02 金管會於案發前，亦多次來函督促中信商銀「積極處理」、
03 「擬定出售計畫續報」、「督導追蹤改善」，持續列入金融
04 檢查業務缺失應改善之事項，亦有金管會99年10月19日函文
05 及中信商銀回覆之業務缺失改善報告表（金重訴卷十一第23
06 5至239頁，金管會檢查意見稱未能順利出售，應請積極處
07 理）、金管會100年4月20日函文（金重訴卷十一第241至24
08 3，金管會稱請擬定出售計畫後續報）、中信商銀100年6月1
09 7日函覆之業務缺失改善報告表（金重訴卷十一第245至247
10 頁）、金管會100年8月9日函文（金重訴卷十一第249頁，金
11 管會稱請貴行稽核單位建檔追蹤督導改善），可見中信商銀
12 對臺南房地確有盡速、積極出售之需求。

13 ③審酌上開委託銷售、金管會促請中信商銀改善業務缺失之歷
14 程可知，中信商銀自96年起迄張明人買受臺南房地以前，長
15 達近5年期間內，均以委託外部仲介、內部出售公告等多元
16 方式銷售臺南房地，然或因臺南房地本身之條件、開發可能
17 性或市場因素，始終未能尋得買主，中信商銀總務部內部亦
18 早於97年間提列資產減損之簽呈中即敘明「標的物地塊畸零
19 不完整，唯一鄰路之面寬狹小，店面效益低落，且因整合開
20 發不易，建物老舊等諸多因素，致使市場價格跌落」（偵主
21 卷二第285頁），且97年起迄99年間，臺南房地之估價、帳
22 面價值雖已降至9677萬3155元、9559萬5956元、9524萬8331
23 元（偵主卷二第283、349頁中信商銀簽呈），中信商銀對外
24 出售之開價卻仍維持在1億5000萬元，最終始因臺南房地長
25 年乏人問津，乃於000年00月間由周美芳上簽，因應資產價
26 值，調降臺南房地之出售底價為9616萬元（開價則為出售底
27 價+稅款+仲介費成以1.2倍，金重訴卷四第31頁），是中信
28 商銀並非於外部估價師事務所降低估價價值後，立即調整底
29 價，而係於臺南房地長年無法售出後，始決定相當幅度調整
30 出售開價及底價，足見中信商銀調降底價之原因，係臺南房
31 地長期出售困難且有盡速處分之需求無訛。公訴意旨反而以

01 調降底價之事實，推認中信商銀之內部人於底價調降後，同
02 意以略高於底價出售之行為係「未審酌出售之最有利時機、
03 買賣條件或合理交易市價」，自難為採。況倘臺南房地確實
04 有行有市，內部合理交易市價應為1億2000萬元，衡情臺南
05 房地早應於101年1月開始，以「低於合理市價之1億1700萬
06 餘元」出價，委託雷憶華地政事務所仲介出售後，迅速成交
07 或有買主前來洽商，實難認有何遲至101年5至6月間，始由
08 張明人與中信商銀洽談、磋商買賣事宜之理。因此，依卷內
09 事證，檢察官既未能舉證中信商銀調降底價一事有何瑕疵，
10 或係由張明田、張明人為臺南房地交易而介入影響，亦未能
11 舉證案發前長達5年之期間內，有潛在買家願意出價高於965
12 0萬元，甚至有單純洽詢或表示購買意願之跡象，本院自無
13 從僅以臺南房地之出售價格「未達過往內部評估價格」，或
14 未達「對外開價之價格」，遽謂此交易不符合中信商銀最有
15 利時機及買賣條件，而認中信商銀受有臺南房地之價差損
16 失，是公訴意旨主張此部分損害，仍難為採。

17 2. 林士茵仲介費部分

18 (1)公訴意旨主張張明田、洪正奇、柯弘達及陳宏顥均明知臺南
19 房地交易實際上並非由林士茵仲介，反係由張明田介紹給張
20 明人，林士茵係現成、人頭之仲介，亦不知悉臺南房地交易
21 之細節，僅為規避關係人交易創造出之多餘角色，故其領有
22 仲介費193萬元，係中信商銀所受之財產上損害等語。

23 (2)中信商銀閒置資產之出售模式，包含對外委託仲介或對內鼓
24 勵員工介紹，臺南房地亦是如此，已如前述。然臺南房地於
25 97年12月31日後，因97年度閒置不動產處置之員工介紹辦法
26 之活動期間已截止（偵主卷二第535頁），且經內部一度研
27 議將臺南房地轉為自用，而未將臺南房地與其他閒置資產一
28 同列入後續之「閒置不動產處置之員工介紹辦法」，遲至評
29 估不符自用需求後，始於98年中起委託不動產仲介尋求出售
30 （金重訴卷十五第103至121頁中信商銀函文及檢附之閒置不
31 動產處置之員工介紹辦法）。準此，101年間臺南房地雖鼓

勵員工介紹出售，然並無適用員工介紹之獎勵金制度，僅存在委託外部出售之仲介契約。

(3)關於臺南房地交易之過程，業據參與人員於本院審理中證述如下：

人別	內容	卷證出處
林士茵	張明田說他有一個親戚想買，請我來做介紹人，並請我跟總務部副總洪正奇聯絡，我就去找洪正奇，先問副總說張明田有一個親戚想買，我可不可以做這個案件的介紹人，他說歡迎，我有稍微問洪正奇要賣多少，他說差不多1億多元，有任何人想買中信商銀都歡迎，說這件事情要去找柯弘達，我就去跟柯弘達講。我的猜測是張明田要避嫌或是讓底下比較沒有包袱的在辦這件事情，不會主動說去找洪正奇或去找柯弘達。後來我因臺南房地交易參加餐會，地點在松壽路隔壁A9的老乾杯或乾杯，我忘記是跟柯弘達聯絡還是跟誰聯絡，張明田有給我電話，我有打過電話聯絡，稍微講了一下要與中國信託碰面的時間，當天雙方換完名片、點完菜，菜上來第一道、第二道我就離開了，但在餐廳介紹他們認識時，我有稍微講一下說，洪正奇有講說大概1 億多元，如果市場差不多打個8 折、9 折是合理，餐會後我就沒有再與張明人及巫春香聯繫，也沒有講過任何要約出價。餐會時我有跟柯弘達說接下來你們的文件，你們自己處理，請他們用寄得給張明人，我認為我只是一個兩邊的介紹人而已。後來我有簽收據，收到193 萬元的協銷介紹金，進來以後我看到錢很訝異，問他們說怎麼這麼多，他們說是依照中信商銀的管理辦法，也不是特別為了我給那麼多，我認為仲介事實我有做，我有介紹他們雙方認識也有吃飯，如果是中信商銀依法要給我的，我覺得我可以收。	金重訴卷十四第93至170頁
柯弘達	臺南房地我最早知道買方就是林士茵來找洪正奇，洪正奇叫我過去，說林士茵可能會介紹一個有興趣的買方，這是買方的部分。餐會前我不知道買家是誰，應該是林士茵通知張明人、巫春	金重訴卷十四第222至228、267至268頁

	香，碰面時林士茵就介紹他們是張明田的弟弟跟弟媳，我沒有覺得不妥，因為我們賣很久都賣不掉，如果有人願意來買對公司是好事情，印象中我當天沒有討論到價格，只是介紹不動產的大概基本條件、狀況，我也沒有印象林士茵先離開，餐會後我有跟洪正奇報告，我印象是林士茵有打電話跟我口頭開價，張明人好像也有跟我講過，但到底是誰先誰後我記不太清楚。我不知道林士茵是張明田找來的，後來有決定支付林士茵2%仲介費，中信商銀不會特別對仲介費有什麼規定，是在我們的相關簽呈裡有時候會提到，在預估處置這些閒置資產的成本就先用仲介費2%當作預估成本，可是這個仲介費外面都有行情，通常賣方應該是4%以內，買方可能是1%至2%，2%其實已經算比較便宜了。	
洪正奇	臺南房地我最早知道有買方有意願是林士茵來找我，說她想要介紹，有人要買，她沒跟我說是張明田的親戚，林士茵來找我，問我臺南房地有沒有要賣，我就問她說「你要買嗎」，她就跟我講說「那你要賣多少」，我跟她說「都委託人家賣1億多元，妳有興趣是不是」，她說「沒有啦，我可以當介紹人嗎，有人要買」，我說「那歡迎，因為賣那麼久都還沒賣出去」，我確實有跟林士茵講到臺南房地大概的價格是1億多元，我們委託人家都賣1億多元。林士茵先來跟我講，我才去找柯弘達，我們三個一起在辦公室，說以後有關介紹的事情就聯絡柯弘達，柯弘達有說林士茵有帶她介紹的人初步接洽，那時後講幾個人、怎麼樣，我現在印象模糊，但是柯弘達在參加餐會完後有告訴我說買方是張明田的親戚。中信商銀在出售房地時，有支付仲介費的習慣，仲介費的比例是成交價2%，我在簽買賣契約簽呈時也有看到仲介費的內容。	金重訴卷十四第187至191、216至217頁
張明人	林士茵打電話到公司，員工把電話轉給我，我有跟林士茵談到話，她說有中信商銀在臺南的一塊土地要介紹給我，問我有沒有興趣，我是說可以	金重訴卷十五第36至45頁

	先評估看看、瞭解一下，然後她當時大概有跟我描述，後來是我覺得可能跟地主見面談可能會比較清楚，所以才有後面的邀約。應該在更早之前有聽張明田於聊天中跟我提過，他們公司有不良資產要出售，所以林士茵打電話來，我就大概問了一下是哪個地方或怎麼樣一些基本資料而已。林士茵約我在中信大樓那邊，接近吃飯時間才到餐廳去，但這個地方我也印象薄弱，我應該是在餐廳才見到柯弘達，當天聚會林士茵有提大概1億多，我主要是跟柯弘達確認那塊土地的一些基本資料，比如說地號幾號、坪數多少，一些基本資料，他當時是有跟我描述一些土地的狀況。餐會後我是透過林士茵電話轉達一些訊息，後來有聯絡上柯弘達以後，我覺得直接跟他聯繫，就不用再透過一個人在那邊轉來轉去，就直接聯絡柯弘達，但9650萬元我有跟林士茵講。	
張明田	我印象中好像有跟張明人提過說他對投資中信商銀的不動產是不是有興趣，如果有，會有人跟他聯繫，我弟弟是臺南成大畢業的，對臺南比較熟悉，所以我印象中我是跟張明人講臺南房地這個案子，細節我記不清楚，我沒跟張明人介紹什麼，公司刊登給員工的資料也不是很多，就大概面積還是地點。因為這個事情當初只是說幫公司解決問題，林士茵也提到有這個案件，加上以前我有管過總務部，我自己也怕去介紹什麼的，所以我就說不然我弟弟或許有興趣，妳要不要介紹看看，我有給她張明人的聯絡方式。 我也沒有跟張明人討論過細節，張明人有講過說他有意願要去看、要去評估，說他會去找中信商銀，我也知道他最後有買到，可是我不知道是張明人跟我講還是從公司得知的。我請林士茵當介紹人有諸多原因，原因之一就是說我待過這個部門，我盡量不要，第二個因為介紹很麻煩，我事情很多，也不想去介紹，另外一個是林士茵來跟我講的，如果我跳過她去說，我覺得也不好。	金重訴卷十五第13至22頁

觀上開證詞，各證人間雖就交易洽談之細節有諸多不一致

（如張明田邀約林士茵介紹時有無告知買家為其弟弟；林士茵於第一次找洪正奇時有無告知是張明田親戚要買；餐會之出席人員、時間與談話內容；餐會後之要約出價是否透過林士茵傳達等），然對於「係由張明田邀約林士茵作為仲介人，林士茵因此至總務部詢問洪正奇可否介紹他人購買臺南房地，洪正奇告知中信商銀出價約為1億多元，並將此事移轉介柯弘達處理，林士茵則電話聯繫張明人臺南房地出售事宜，安排柯弘達與張明人認識、聚餐，聚餐時曾告知約略價格區間」等事實則大致一致，是此部分事實，應可認定。準此，林士茵在本案中雖未負責撮合買賣雙方訂約，然至少係擔任民法第565條所稱為他方（即中信商銀）報告訂約機會之媒介角色，本可能依法請求中信商銀給付報酬，卷內復無證據可認定張明田曾實際向張明人介紹、仲介臺南房地，或仲介中信商銀承辦人與張明人認識，或張明田邀約林士茵擔任仲介後，仍對林士茵之報告居間有其他指示，進而擔任實質仲介人，或洪正奇、柯弘達及陳宏顥均明知臺南房地交易實際上介紹人為張明田，非林士茵仲介而來之事實，本院自不能僅以「林士茵自稱為現成仲介」、「林士茵後續未參與買賣雙方訂約、不知悉臺南房地細節」等無礙報告居間成立之事實，逕認洪正奇、柯弘達及陳宏顥以林士茵為介紹人上簽給付仲介費之行為不合營業常規或違背其等職務，致生損害於中信商銀。

(4)再者，中信商銀雖向來鼓勵員工介紹出售閒置不動產（金重訴卷十五第103頁中信商銀函文），然是否介紹或報告閒置不動產之締約機會，本非中信商銀員工甚至主管之職務內容，自難苛求中信商銀員工於知悉有任何締約機會（即潛在買家）時，即有報告並撮合買賣雙方成交之義務，亦難認張明田不願自己擔任介紹人，轉而邀約林士茵擔任介紹人之行為不合營業常規或違背其職務。況中信商銀與張明人洽談臺南房地交易事宜之101年間，中信商銀亦有委由雷憶華地政事務所出售臺南房地，並同意於買賣成交後，支付雷憶華地

政事務所實際成交價2%之服務報酬（金重訴卷十一第321頁不動產委託銷售契約書第5條約定，與林士茵收受之仲介費數額相同），換言之，縱認張明田不願自己擔任仲介，亦未邀約林士茵擔任介紹人，欲購買臺南房地之張明人實僅能透過雷憶華地政事務所與中信商銀接洽買賣事宜，成交後中信商銀仍須支付相同數額之服務報酬給外部人，由此結果，亦難認中信商銀有因給付林士茵仲介費而受有損害。

(5)此外，中信商銀於擬出售臺南房地時，本已將處分成本即仲介費列入估算（金重訴卷四第357頁中信商銀100年12月20日簽呈），且中信商銀過往無論對於「仲介公司」或「自然人」，均有支付仲介費，費用以買賣價格2%計算之慣例（金重訴卷十五第455至486頁中信商銀101年5月11日簽呈、101年5月11日簽呈可證）。再參我國不動產交易常情，不動產仲介對賣方收取費用約在2%至4%之區間，亦難本案中信商銀支付林士茵買賣價格2%之仲介費，係悖離中信商銀過往慣習或市場行情，進而致生損害之情形。

3. 排除占用訴訟及律師費部分

(1)公訴意旨主張臺南房地之要約書、中信商銀內部法律事務部在簽呈中之會辦意見，均載明中信商銀對不動產之狀況及使用情形，不負任何擔保責任，並經柯弘達、洪正奇核章、逐層呈報至董事長核准出售，故中信商銀原無須擔保土地遭鄰戶占用之排除責任。張明田、張明人及巫春香卻為利用中信商銀資源處理相關訴訟事務，由張明田透過柯弘達指示陳宏顯，簽請修訂買賣契約書，新增中信商銀應於過戶後2年內排除占用之條款，改變交易條件卻未重新議價，最終致中信商銀受有支付臺南房地訴訟及律師委任費用26萬7940元、11萬元之損害等語。

(2)關於臺南房地遭他人占用一事，中信商銀與張明人在磋商買賣過程中，內部曾有如下簽呈及條款：

時間	文件名稱	內容	卷證出處
101年6月8日	不動產買賣要約書	買方確實於出具本要約時了解以下事項： 「買方確實了解不動產之現況，包括土地/建	聲扣卷第79頁

		物騰本應記載之資料、標的物爭訟狀態、建物用途及土地使用分區及出售標的中1522地號有遭鄰戶違建佔（法律用語為「占用」，然本案契約用字為「佔用」，以下均引用原字）用等，日後不得以不動產狀態為由解除本要約」。	
101年6月14日 （行舍管理部於6月14日上簽，經法律事務部於101年6月19日提出意見後，陳宏顥於101年7月17日修正後送交柯弘達蓋章核准）	不動產買賣契約書（草稿，雙方未簽名）	第4條(一)約定 「乙方（即買方）業已審查不動產之產權權狀及不動產之現況，並茲此確認： 1. 乙方對不動產之產權及現狀並無疑義，前述現狀包括但不限於1522地號有遭鄰戶違建佔用之情形。 2. 乙方同意甲方對不動產之狀況及使用情形，不負任何擔保責任」。 法律事務重要會簽意見欄 三、本行除盡告知義務以外，「不動產買賣要約書」亦明定本案買受人日後不得以鄰戶違建乙事，作為解除之事由；建請（申）於「不動產買賣契約書」第4條第(一)第2款後段增列相同約定，即「乙方同意甲方對不動產之狀況及使用情形，不負任何擔保責任。乙方同意於過戶後若仍無法排除佔用情形時，不得向甲方主張解除買賣契約或請求損害賠償。」 行舍管理部處理與回覆欄 一、本案依（法）所修正之契約內容，多次與買方洽商後，買方終同意本行所請，惟要求本行須進行前述1522地號之鑑界，並告知遭佔用之預估面積。	偵主卷二第73至79頁
101年8月16日	不動產買賣契約書（草稿，雙方未簽名）	簽呈主旨及要點 為符合市場不動產交易慣例及確保買賣雙方交易公平性，擬請准予修訂臺南市○○區○○路0段000號等6棟建物及其坐落10筆土地不動產出售契約部分內容。 第4條(一)約定 「乙方（即買方）業已審查不動產之產權權狀及不動產之現況，並茲此確認： 1. 乙方同意甲方對不動產之況狀及使用情形，不負任何擔保責任。 2. 乙方對不動產之產權及現狀並無疑義，前述現狀包括但不限於1522地號有遭鄰戶違建佔用之情形。 3. 甲方（即賣方）應於應於過戶完成登記日後二年內排除前述地號遭佔用情形，如若	偵主卷二第413至441頁

		不然，屆時雙方得就本買賣契約之條件另議」。	
		法律事務重要會簽意見欄 1. 本案出售標的（閒置行舍）之買賣契約為本行制式契約，惟因有部分土地被臨戶侵占，致買方要求本行負責排除，增列第四條第(一)第3款，合先敘明。 2. 本部就增列條款之意見： 2.3若本行無法如期完成侵佔情事時，該條後段約定「屆時雙方得就本買賣契約之條件另議」之所謂「條件」不明確，且雙方就「條件」如無法達成協議時，此買賣契約效力恐生不確定，易生爭議。故請（申）確認若二年後無法完成時，本行應如何補償之條件，以明確約定為宜。	
101年8月30日	不動產買賣契約書（完稿，雙方簽訂）	第4條(一)約定 「乙方（即買方）業已審查不動產之產權權狀及不動產之現況，並茲此確認： 1. 乙方同意甲方對不動產之況狀及使用情形，不負任何擔保責任。 2. 乙方對不動產之產權及現狀並無疑義，前述現狀包括但不限於1522地號有遭鄰戶違建佔用之情形。 3. 甲方（即賣方）應於過戶完成登記日後二年內排除前述地號遭佔用情形，如無法如期完成，得延長一次，延長期限屆滿時，雙方依遭佔用面積占全案土地買賣價金比例，再行協商價金扣減事宜」。	偵主卷二第91至97頁

(3)依上開過程，中信商銀與張明人磋商臺南房地買賣事宜時，張明人曾同意不因部分土地遭占用一事「解除要約」，嗣中信商銀行舍管理部依制式契約上簽核准出售時，因法律事務部認為原訂：「乙方同意甲方對不動產之況狀及使用情形，不負任何擔保責任」條款不夠明確，建議修改並增列為：「乙方同意甲方對不動產之狀況及使用情形，不負任何擔保責任。乙方同意於過戶後若仍無法排除佔用情形時，不得向甲方主張解除買賣契約或請求損害賠償」，具體指明無論日後可否排除占用，張明人都不得依「解除買賣契約」、「損害賠償」規定行使權利。行舍管理部與張明人磋商、鑑界後，再上簽稱為符合市場不動產交易慣例及確保買賣雙方交易公平性，將前述排除占用責任回歸賣方（中信商銀），

否則「屆時雙方得就本買賣契約之條件另議」，又因法律事務部之建議，再修改為「甲方（即賣方）應於過戶完成登記日後二年內排除前述地號遭佔用情形，如無法如期完成，得延長一次，延長期限屆滿時，雙方依遭佔用面積占全案土地買賣價金比例，再行協商價金扣減事宜」，最終方以此條款與張明人簽訂正式之買賣契約。由此可知，中信商銀係於「買賣磋商過程中」（而非買賣雙方均同意之契約簽訂後），先應法律事務部之建議修改契約、再應張明人協商而修改契約，衡情與不動產買賣實務中，買賣雙方於磋商過程，就權利義務常互有退讓（中信商銀負擔排除占有之責任；張明人拋棄除酌減價金以外之瑕疵擔保權利）之常情無違，自難認中信商銀為順利出售臺南房地而部分退讓之協商結果，即係受有損害。

- (4)再者，出賣標的遭他人無權占用時，出賣人本應負有瑕疵擔保責任，依民法第354條至第360條規定，瑕疵擔保責任會因買方是否知悉瑕疵、瑕疵程度、有無保證品質有別，買方對於有瑕疵之物，並可行使「酌減價金」、「損害賠償」、「解除契約」權利，賣方則負擔相對應之責任。本案中，張明人固於磋商買賣契約之期間，即知悉臺南房地有遭鄰戶占用之情形，然買賣雙方就如何約定瑕疵擔保責任，在正式簽立買賣契約前，本即保有協商或反悔之權利，此亦係法律事務部在內部簽呈中，建議修改並明確規範買方應拋棄「解除契約」、「損害賠償」權利之原因，是張明人於此修訂後，亦相應主張應由賣方排除侵害，否則其可於一段時間後主張「酌減價金」權利，本屬協商條件或可行使之合法權利，難謂係「利用中信商銀資源處理相關訴訟事務」，亦難認中信商銀承辦人員柯弘達、洪正奇、陳宏顥一旦未強制買方拋棄全部瑕疵擔保權利（即不得解除契約、請求損害賠償以外，亦不能請求排除占有或酌減價金），即屬不合營業常規或違背其等職務而致中信商銀受有損害。此由行舍管理部101年8月16日上簽修改契約，由中信商銀負責排除占有時，

01 法律事務部亦未反對或認為此修改將損及公司權益，僅稱應
02 明確約定補償條件一事，亦可為證。

03 (5)公訴意旨雖認中信商銀原先之買賣契約草稿，係擬定「中信
04 商銀對不動產之狀況及使用情形，不負任何擔保責任」，且
05 磋商過程中行舍管理部亦曾表示「多次與買方洽商後，買方
06 終同意本行所請」，後續卻隨意改變交易條件，未重新議
07 價，且已係低價出售卻仍要求中信商銀負有排除占有責任等
08 語。惟查：

09 ①臺南房地之出售價格為9650萬元，高於林書弘、謝佳龍製作
10 之系爭估價報告所估得之9524萬8331元，已如前述。林書
11 弘、謝佳龍估價時，因無權占有之時間、金額不易量化，未
12 將此事實納入估價考量，一旦納入考量將降低估價數額等
13 情，業據林書弘、謝佳於本院審理中證述明確（金重訴卷十
14 四第48、53至54、63至64頁），並經陳宏顥於修改買賣契約
15 草稿、磋商期間，與張雪珠（英文名稱Gigi）以電子郵件聯
16 繫確認，電子郵件內容提及「全案估價約NT\$95248仟元，
17 無法確認為有權或無權佔用（佔用面積未估計），故報告書
18 無考慮」、「本案估價當時已告知有遭無權占用（占用面積
19 未估計），因無權占用依法院判決經驗通常為(1)占用人以市
20 價購買(2)占用人支付請求權期間租金，故估價師表示，此無
21 權佔用並無明顯影響價格之因素，僅有因訴訟可能產生時間
22 之不便」（偵主卷七第19至21頁）等語明確，堪可認定。準
23 此，中信商銀雖知悉臺南房地有遭占有之事實，然在決定評
24 估臺南房地之底價、參酌系爭估價報告時，既未將會降低臺
25 南房地價格之無權占有因素納入考量，待日後於買賣雙方磋
26 商時，因增加此考量，改而同意負擔部分瑕疵擔保責任，尚
27 無違一般交易可能，難認係公訴意旨所稱「隨意改變交易條
28 件、未重新議價」或「低價出售卻仍要求中信商銀負責」之
29 情形。

30 ②此外，中信商銀內部制式之買賣契約雖向有「不負任何擔保
31 責任」約款之慣例，然縱訂有此約款，中信商銀於不動產出

售後發現物之瑕疵時，仍會同意支付相關修繕費用，並且酌減價金一事，亦有99年間原吉安分行之出售簽呈、買賣契約、減少價金瑕疵補償簽呈、增補協議書在卷可參（金重訴卷二第395至401、407至421頁）。績管部門復於補償簽呈會簽意見表示：「本行後續如有閒置欲出售之標的，請行舍管理部應先審慎檢視房舍使用狀況，並作適當之處置，以避免本案類似情況再次發生」，督促行舍管理部應妥善處理瑕疵問題。是以，中信商銀對於出售之不動產，不論有無訂有「不負任何擔保責任」之約款，既仍會依民法規定與買方誠信處理、負責，則本案中信商銀承辦人員於「買賣契約簽訂前」，就無權占有之瑕疵方式與張明人先行達成清楚約定，選擇以排除占用取代酌減價金（酌減價金之費用依陳宏顥之計算，至少達81萬9000元至352萬3000元間，遠高於訴訟費用26萬7940元、11萬元之支出），就權利義務互有退讓之處理方式，實符合先前績管部門之督促管考，亦難認屬不合營業常規或違背其等職務而致中信商銀受有之損害。

- ③至磋商過程中行舍管理部曾於簽呈內表示「多次與買方洽商後，買方終同意本行所請」部分，細繹上開簽呈內容，係就法律事務部建議增訂「乙方同意甲方對不動產之狀況及使用情形，不負任何擔保責任。乙方同意於過戶後若仍無法排除佔用情形時，不得向甲方主張解除買賣契約或請求損害賠償」條款之回應（其中「乙方同意甲方對不動產之狀況及使用情形，不負任何擔保責任」部分本即在契約草稿內），亦即此部分洽商係針對「解除買賣契約」、「請求損害賠償」而來，與「酌減價金」或「請求中信商銀排除占有」不同，此亦與張明人於本院審理中證稱其沒有要解除契約，但其有要求要不回來要酌減價金、其不可能放棄這個權利等語相符（金重訴卷十四第53至55頁），是公訴意旨以此主張張明人曾同意不酌減價金，中信商銀已毋庸負擔任何擔保責任，卻為不利之交易條件改變等語，仍不足採為不利被告之認定（另就起訴書主張係張明田透過柯弘達指示陳宏顥，簽請修

訂買賣契約書部分，卷內無任何證據可為佐證，自不足採，亦此敘明）。

三、【公訴意旨三】張明田（涉犯財報不實罪嫌）部分

(一)發行人依本法規定申報或公告之財務報告及財務業務文件，其內容不得有虛偽或隱匿之情事；發行人依本法規定申報或公告之財務報告及財務業務文件，其內容不得有虛偽或隱匿之情事；法人違反本法之規定者，依本章各條之規定處罰其為行為之負責人，證券交易法第5條、第20條第2項、第179條第1項分定有明文。又本法所稱公司負責人：在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事。公司之經理人或清算人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。公開發行股票之公司之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，與本法董事同負民事、刑事及行政罰之責任。但政府為發展經濟、促進社會安定或其他增進公共利益等情形，對政府指派之董事所為之指揮，不適用之，案發時即101年間適用之公司法第8條亦有明定。是以，中信金控、中信商銀之財務報告，發行人為中信金控、中信商銀，若其等法人之財務報告及財務業務文件有虛偽或隱匿之情事，應處罰其行為之負責人，而擔任經理人者，則須在執行職務範圍內，始為公司負責人。

(二)經查，依卷內證據資料，尚難認張明田於案發時之101年間係中信商銀、中信金控之實質經理人，亦難認張明人、巫春香係中信金控、中信商銀之利害關係人，業經本院認定如前，自難認臺南房地交易有應揭露在財務報告關係人交易欄之情形。且縱認應予揭露，審酌張明田並非中信金控、中信商銀內部負責編製財務報告之人，且財務處會計部於編製財務報告前，依公司內關係人系統提供各部門陳報時，因張明田之職稱非在利害關係人名單內，總務處行舍管理部亦不會將臺南房地交易陳報至財務處會計部，亦無證據可認張明田

之權限及於財務處會計部關於財務報告之編製或法務部門關於利害關係人名單之維護，因此，仍難認張明田該當編製財務報告之行為負責人，自不符合證券交易法第171條第1項第1款財報不實罪嫌之行為主體，而不該當此部分罪嫌。

四、【公訴意旨四】張明田、張明人、巫春香（涉犯洗錢罪嫌）部分

（一）法律適用之說明

1. 公訴意旨就張明田、張明人、巫春香涉犯洗錢罪嫌部分，係主張其等共同利用巫春香於「104年9月1日」轉售臺南房地予永約公司機會，將永約公司帳戶內之內湖購地案不法所得5億3502萬3862元以不動產交易名義轉出，先匯入巫春香帳戶後再轉至張明人帳戶，作為張明人投資金融商品及償還其向京城商業銀行之2億5000萬元貸款，以此方式所為之洗錢行為，而依證據清單編號33所援引之臺南房地交易金流圖（偵主卷三第365頁），可知檢察官所指5億3502萬3862元之交易金流，均係發生在「104年11月13日以前」。
2. 本案於公訴意旨所指之洗錢行為發生後，洗錢防制法於105年12月28日修正公布，並於000年0月00日生效施行，比較修法前後洗錢防制法第2條、第11條、第14條規定及適用結果：

	修法前	修法後
洗錢定義	第2條 本法所稱洗錢，指下列行為： 一、掩飾或隱匿因自己重大犯罪所得財物或財產上利益者。 二、掩飾、收受、搬運、寄藏、故買或牙保他人因重大犯罪所得財物或財產上利益者。	第2條 本法所稱洗錢，指下列行為： 一、意圖掩飾或隱匿特定犯罪所得來源，或使他人逃避刑事追訴，而移轉或變更特定犯罪所得。 二、掩飾或隱匿特定犯罪所得之本質、來源、去向、所在、所有權、處分權或其他權益者。 三、收受、持有或使用他人之特定犯罪所得。
處罰	第11條 有第2條第1款之洗錢行為者，處5年以下有期徒刑， <u>得併科</u> 新臺幣300萬元以下罰金。 有第2條第2款之洗錢行為者，處7年以下有期徒刑， <u>得併科</u> 新臺幣500萬元以下罰金。	第14條 有第二條各款所列洗錢行為者，處7年以下有期徒刑， <u>併科</u> 新臺幣500萬元以下罰金。 前項之未遂犯罰之。 前二項情形， <u>不得科以超過其特定犯罪所定最重本刑之刑</u> 。

修正後洗錢防制法之規定，除放寬、具體構成要件以外，並將原先「得併科罰金」部分改為「應併科罰金」，是修正前

01 洗錢防制法第2條、第11條之規定較有利於被告，本案應以
02 修正前洗錢防制法第2條、第11條規定，認定張明田、張明
03 人、巫春香所為是否該當於「掩飾或隱匿因自己重大犯罪所
04 得財物或財產上利益者」之洗錢罪，而非起訴書所指修正後
05 洗錢防制法第14條第1項之一般洗錢罪，應先辯明。

06 3. 洗錢防制法之立法目的，依同法第1條之規定，係在防制洗
07 錢，追查重大犯罪。申言之，即在於防範及制止因特定重大
08 犯罪所得之不法財物或財產上利益，藉由洗錢行為（例如經
09 由各種金融機構或其他交易管道），使其形式上轉換成為合
10 法來源，以掩飾或切斷其財產或財產上利益來源與犯罪之關
11 聯性，而藉以逃避追訴、處罰，故其所保護之法益為國家對
12 於特定重大犯罪之追訴及處罰，至該特定重大犯罪行為所侵
13 害之一般法益，因已有該當於各犯罪行為之構成要件規定加
14 以保護，即非制定該法之主要目的。準此以觀，洗錢防制法
15 第11條第1項洗錢罪之成立，除行為人在客觀上有掩飾或隱
16 匿因自己重大犯罪所得財產或財產上利益之具體作為外，尚
17 須行為人主觀上具有掩飾或隱匿其財產或利益來源與犯罪之
18 關聯性，使其來源形式上合法化，以逃避國家追訴、處罰之
19 犯罪意思，始克相當。因之，是否為洗錢行為，自應就犯罪
20 全部過程加以觀察，包括有無因而使重大犯罪所得之財物或
21 財產上利益之性質、來源、所在地、所有權或其他權利改
22 變，因而妨礙重大犯罪之追查或處罰，或有無阻撓或危及對
23 重大犯罪所得之財物或財產上利益來源追查或處罰之行為在
24 內（最高法院100年度台上字第6960號）。

25 (二)經查：

- 26 1. 下列事實有相關證據可憑，並為檢察官、張明田、張明人、
27 巫春香所未爭執，堪信為真實：
- 28 (1)永約公司曾於104年9月1日簽訂系爭買賣協議，該協議書上
29 記載之甲方即賣方為巫春香，契約所記載之不動產標的為臺
30 南房地，預定買賣價格為5億2598萬元，預付價金為3億1500
31 萬元，雙方同意在臺南鐵路地下化正式開工後1個月內另行

01 簽訂土地買賣契約書，並依預定買賣交易價格交付價金，另
02 承諾若臺南鐵路地下化未能於106年12月31日前開工，將無
03 條件退回預付之價金（偵主卷三第562至564頁系爭買賣協
04 議）。

05 (2)永約公司自104年7月31日至104年11月13日間，曾多次、分
06 筆自中信商銀帳戶內轉帳共計5億3502萬3862元之款項至巫
07 春香之中信商銀帳戶，該款項為永約公司自內湖購地案之所
08 得（金重訴卷六第469至498頁、卷七第7至89、91至243頁，
09 偵主卷三第365、369頁臺南房地交易金流圖、永約公司及巫
10 春香之中信商銀帳戶交易明細）。

11 (3)永約公司至遲於104年7月31日起，係張明人所實質控制之公
12 司，登記之股東則為巫春香（持股99.9%）、劉興欣（持股
13 0.1%）（金重訴卷十五第256至258頁永約公司之變更登記
14 表、內湖購地案判決）。

15 2. 系爭買賣協議係於104年9月1日簽訂，然早於該日以前之104
16 年7月31日、8月3日、17日、21日、24日、26日，永約公司
17 即依序自中信商銀帳戶內轉帳1億1000萬元、100萬元、1000
18 萬元、1000萬元、1000萬元、7000萬元至巫春香之中信商銀
19 帳戶，此顯然與一般買賣契約給付價金時，縱非一筆給付，
20 仍會分批到位，與本案分成多日、陸續給付卻仍不足額之情
21 形不符。佐以臺灣高等法院在內湖購地案判決認定之犯罪事
22 實中，明確記載「張明田、張明人為獲取本案安康段15-2地
23 號、13-1地號等土地之開發出售利益，除於103年4月11日動
24 撥前揭向京城商業銀行申請之貸款2億5,000萬元中之2億330
25 0萬元外，連同其他存款陸續於103年5月5日至13日以巫春香
26 銀行帳戶先後匯款共2億7266萬3862元至永約公司帳戶內」
27 （判決事實欄四、(二)部分），張明人為以永約公司名義購買
28 內湖購地案之土地，曾將貸款連同其存款以巫春香之帳戶，
29 匯至永約公司之帳戶內。準此，張明人辯稱公訴意旨所指之
30 5億3502萬3862元，其中2億多元，係永約公司償還向巫春香
31 借款之債務，與臺南房地協議書之價金無關等語，尚非全然

無憑。

3. 再者，永約公司於系爭買賣協議簽訂後，繼續於104年9月2日、9月7日、9月15日、9月18日、9月23日、10月1日、10月29日、11月13日，依序轉帳902萬3862元、1億元、1000萬元、7000萬元、500萬元、1000萬元、1億元、2000萬元至巫春香之中信商銀帳戶，合計金額達4億餘元，顯然超出臺南房地協議書所約定之預付價金3億1500萬元，是上開金流實質上是否確係系爭買賣協議之價金，亦非無疑。且該協議書有約定「臺南鐵路地下化正式開工後1個月內另行簽訂土地買賣契約書，並依預定買賣交易價格交付價金」之內容，而臺南市政府於102年3月18日公告發布實施「變更仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市區鐵路地下化案（第一階段）案」及「變更臺南都會公園特定區計畫（配合臺南市區鐵路地下化案（第一階段）案」後，C214標南臺南站路段地下化工程已於106年1月10日開工；C211臺南北段地下化工程亦於106年10月25日開工（偵主卷四第203至204、225、233至236頁），然迄至張明人108年7月15日接受本案偵訊時，永約公司仍尚未與巫春香簽訂正式之土地買賣契約書，土地亦仍登記在巫春香名下（金重訴卷一第94頁），由此益徵張明人僅係欲透過系爭買賣協議將款項自永約公司轉出，並無履行該協議之真意無訛。

4. 依上，雖可認張明人係以並無履行真意之系爭買賣協議，將永約公司自內湖購地案之部分所得5億3502萬3862元，匯入巫春香之中信商銀帳戶，而有以不實名目移轉資金之事實。然細觀此部分金流，可知張明人將上開款項匯至巫春香之中信商銀帳戶後，絕大部分之款項均係分批轉匯至其「自身」或「配偶」巫春香名下之不同帳戶，作為張明人個人支出、資金調度使用（偵主卷三第365、369頁），審酌張明人為永約公司之實質負責人（股東為巫春香）、巫春香為其配偶一事，均係輕易可知悉之事實，其金流移轉方式，更係大部分以「匯款」之方式為之，幾無使用現金或人頭帳戶製作金流

01 斷點。因此，張明人所為之金流，無論是否與土地買賣協議
02 書有關，均無法隱匿其交易對象即為自己，實難認其主觀上
03 係出於掩飾或隱匿其不法所得之洗錢意思，亦難認有何妨礙
04 重大犯罪之追查，或阻礙不法利得沒收。

05 5. 從而，本案既無從認定張明人就公訴意旨所指之金流行為，
06 主觀上係出於掩飾或隱匿其不法所得之意思，更難認經張明
07 人證述否認知悉上開金流之張明田、巫春香，對此金流有所
08 認知，或主觀上有何洗錢之故意。

09 五、綜上所述，依公訴人所舉各項證據方法，關於公訴意旨二部
10 分，尚不能達於通常一般人均不致有所懷疑，認林書弘、謝
11 佳龍於製作系爭估價報告時，客觀上有登載不實之內容，或
12 主觀上有將明知不實之內容登載在業務上文書之意思；或認
13 張明田於101年間係中信商銀、中信金控之實質經理人，其
14 與洪正奇、柯弘達、陳宏顥、張明人、巫春香有共同意圖為
15 自己或第三人不法之利益，為不合營業常規之交易、違背職
16 務而致中信金控、中信商銀受有損害；關於公訴意旨三部
17 分，亦不能達於通常一般人均不致有所懷疑，認臺南房地交
18 易有應揭露在財務報告之關係人交易欄，或張明田該當編製
19 財務報告之行為負責人；關於公訴意旨四部分，則難認張明
20 田、張明人、巫春香主觀上就相關匯款金流有洗錢之意思。
21 因此，本案不能證明被告犯罪，揆諸前開規定及說明，應為
22 被告均無罪之諭知。

23 陸、不宣告第三人沒收之理由

24 (一)被告行為後，刑法業經總統於104年12月30日修正公布，並
25 於105年7月1日施行，其中修正第2條第2項規定「沒收、非
26 拘束人身自由之保安處分適用裁判時之法律」，亦即關於沒
27 收，應適用修正後刑法之規定，而無新舊法比較之問題。又
28 此次刑法沒收之修正，係以澈底剝奪不法犯罪所得之手段，
29 達成遏阻犯罪誘因同時保障被害人財產之目的，進而貫徹任
30 何人均不得保有犯罪所得之基本法律原則，除維持修正前對
31 於犯罪行為人之沒收外，並增訂「第三人沒收」，擴大沒收

之主體。本案中，公訴意旨主張中信商銀因被告張明田等人之違法行為而支付仲介費予林士茵，林士茵係因第三人無償或以顯不相當之對價取得之犯罪所得，聲請依刑法第38條之1第2項第2款規定宣告沒收，本院因此於113年3月8日裁定命林士茵參與本案沒收程序（金重訴卷十五第445至446頁）。

(二)然查，本院認張明田、洪正奇、柯弘達、陳宏顥、張明人、巫春香參與臺南房地交易之過程，並無公訴意旨所指之犯行，而為無罪之諭知，已如前述。則參與人林士茵所收受之仲介費即非本案犯罪所得，爰不宣告沒收，並依刑事訴訟法第455條之26第1項、第2項規定，諭知如主文第2項所示。

據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項、第455條之26第1項、第2項，判決如主文。

本案經檢察官楊冀華提起公訴，由檢察官林俊廷到庭執行職務。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

刑事第十八庭 審判長法官 吳承學

法官 趙耘寧

法官 林柔孜

上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受送達後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」。告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備理由請求檢察官上訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

書記官 林柏瑄

中 華 民 國 113 年 6 月 5 日

附表：

編號	土地地號	其上建物建號	建物門牌號碼	備註
1	臺南市○區○○段 0000○0地號	臺南市○區○○段 00號	臺南市○區○○路0 段000號	補強磚造，地面4層，建物總面積604.03平方公尺。民國57年2月14日建物登記。
2	臺南市○區○○段 0000地號			

3	臺南市○區○○段 0000地號	臺南市○區○○段 00○號	臺南市○區○○路0 段000號	補強磚造，地面3層、走廊及地下層，建物總面積394.29平方公尺。民國60年1月16日建物登記。
4	臺南市○區○○段 0000地號	臺南市○區○○段 00○號	臺南市○區○○路0 段000號	加強磚造，地面3層、地下層，建物總面積208.46平方公尺。民國65年1月6日建物登記。
5	臺南市○區○○段 0000地號	臺南市○區○○段 000○號	臺南市○區○○路0 段000號	一、鋼筋混凝土造，地面10層、地下層，建物總面積3,534.49平方公尺。民國87年7月21日建物登記。 二、臺南市○區○○段0000地號遭第三人佔用約35.31平方公尺（約10.68坪）
6	臺南市○區○○段 0000地號			
7	臺南市○區○○段 0000地號	臺南市○區○○段 0000○號	臺南市○區○○路0 段000號	鋼筋混凝土造，地面2層、屋頂突出物、夾層，建物總面積669.00平方公尺。民國73年10月19日建物登記。
8	臺南市○區○○段 0000地號			
9	臺南市○區○○段 0000○0地號	臺南市○區○○段 0000○號	臺南市○區○○路0 段000號	鋼筋混凝土造，地面4層、屋頂突出物、地下1層、地下2層，建物總面積961.14平方公尺。民國87年8月4日建物登記。
10	臺南市○區○○段 0000地號	無	無	土地面積4.00平方公尺
11	臺南市○區○○段 0000地號	無	無	土地面積64.00平方公尺，遭第三人佔用約28.93平方公尺（約8.75坪）