

臺灣臺北地方法院刑事判決

110年度訴字第174號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官  
被 告 周聖滄

選任辯護人 符詠涵律師  
童兆祥律師  
邱亮儒律師

被 告 沈維新

選任辯護人 林永頌律師  
邱瑛琦律師

被 告 李季鴻

選任辯護人 劉振珅律師

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（107年度偵字第22662號、108年度偵字第9687號、108年度偵字第14214號、108年度偵字第19188號），本院判決如下：

主 文

周聖滄、沈維新、李季鴻均無罪。

理 由

一、緣周育德係嘉利世建設有限公司(下稱嘉利世公司)負責人，  
為臺北市○○區○○○路0巷00號「寓之東京」建案（下稱

01 本建案)之建商；黃信武為本建案之地主（地號：臺北市  
02 ○○區○○段0○段000地號），本建案由周育德及黃信武合  
03 建，出資比例為周育德23%，黃信武77%（周育德、黃信武  
04 所涉詐欺、偽造文書罪嫌部分，經臺灣臺北地方檢察署檢察  
05 官以107年度偵字第22662號、108年度偵字第9687、14214號  
06 為不起訴處分確定）。民國103年1月3日，周育德、黃信武  
07 將本建案房屋及土地以新臺幣（下同）1億8,432萬元賣斷予  
08 被告周聖濬，並簽訂包銷協議書，委由被告周聖濬於103年  
09 上半年間對外委由不知情之大元廣告有限公司（下稱大元公  
10 司）銷售。被告周聖濬、沈維新為天使站前商旅股份有限公  
11 司(下稱天使公司)前、後任負責人；被告李季鴻並無律師執  
12 照，領有不動產經紀人證書，在群宜法律事務任職。被告周  
13 聖濬為順利完銷本建案，明知並無完成日租套房裝潢以使住  
14 戶固定收租之能力，竟意圖為自己不法之所有，未經傳佑工  
15 程行之同意或授權，擅自偽刻傳佑工程行之大小章（小章為  
16 實際負責人呂重慶及登記負責人呂姣瑩），偽以傳佑工程行  
17 為名，在附表所示告訴人戚家萍、陳呈羽（原名陳美玲）、  
18 張柏瑜、黃玉玲、姜炎生及李維德（下合稱告訴人6人，分  
19 稱姓名）簽訂之「裝潢工程委託書」（下或稱委託書）上，  
20 盜蓋前述偽刻之傳佑工程行大小章於「受託人」欄位（註：  
21 委託人為告訴人6人），使告訴人6人陷於錯誤，誤認委託書  
22 之簽約對象為「傳佑工程行」而行使，足以生損害於傳佑工  
23 程行、呂重慶、呂姣瑩及告訴人6人。被告周聖濬與沈維新  
24 共同基於意圖為自己不法所有之犯意聯絡，被告李季鴻則基  
25 於幫助詐欺之犯意，均明知好運股份有限公司（Lucky  
26 Mangement Consulting Limited，下稱好運公司）未經設立  
27 登記，不得以好運公司名義經營業務或為其他法律行為，竟  
28 由被告沈維新提供好運公司圓章，並在好運公司與告訴人6  
29 人簽訂之「寓之東京房屋租賃契約書」（下或稱租賃契約  
30 書）上，由被告沈維新在承租人（註：出租人為告訴人6  
31 人）即好運公司之授權人簽名欄簽署「Vincent Shen」，由

01 被告周聖濬擔任連帶保證人，再由被告李季鴻在後簽署「見  
02 證單位：群宜法律事務所李季鴻（蓋用「群宜法律事務所」  
03 印章）」，使告訴人6人陷於錯誤，誤認係與在臺灣合法登  
04 記營業之好運公司簽訂上開租賃契約書，且有律師見證之法  
05 律保障外觀而簽約。而被告周聖濬於103年上半年銷售本建  
06 案時，向告訴人6人宣稱：本建案特色在於直接為住戶裝潢  
07 且代為管理，日後統一出租作為日租套房，購入房屋後即可  
08 每月享有固定高額租金云云，並使告訴人6人於簽訂上開偽  
09 造傳佑工程行委託書及不實好運公司租賃契約書時，併同簽  
10 訂「寓之東京房屋預定買賣契約書」及「寓之東京土地預定  
11 買賣契約書」共計4份契約，致告訴人6人對於購買本建案之  
12 部分基礎事實陷於錯誤，而分別於附表所示時間、金額購入  
13 本建案套房。詎料，本建案非但租金未能依約支付，建築物  
14 主體亦未能依約施工完成，告訴人6人始知受騙。因認被告  
15 周聖濬涉犯刑法第216條、第210條、第217條行使偽造私文  
16 書、偽造印章印文、修正前刑法第339條第1項詐欺取財及公  
17 司法第19條未經設立登記而營業罪嫌；被告沈維新涉犯修正  
18 前刑法第339條第1項詐欺取財及公司法第19條未經設立登記  
19 而營業罪嫌；被告李季鴻涉犯幫助犯修正前刑法第339條第1  
20 項詐欺取財及公司法第19條未經設立登記而營業罪嫌。

21 二、按犯罪事實應依證據認定之，不能證明被告犯罪或其行為不  
22 罰者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條第2項、第  
23 301條第1項分別定有明文。又認定不利於被告之事實，須依  
24 積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即  
25 應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據；另認定犯  
26 罪事實所憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括  
27 在內，然而無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於  
28 通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信為真實之程度者，  
29 始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達於此一程度，而有合  
30 理性懷疑存在時，即不得遽為被告犯罪之認定（最高法院30  
31 年上字第816號、76年上字第4986號判決先例參照）。再按

01 刑事訴訟法第161條第1項規定：檢察官就被告犯罪事實，應  
02 負舉證責任，並指出證明之方法。因此，檢察官對於起訴之  
03 犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提  
04 出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方  
05 法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之  
06 原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法院92年度台上字  
07 第128號判決先例參照）。又刑法第339條第1項詐欺罪之成  
08 立，以意圖為自己或第三人不法所有，以詐術使人將本人或  
09 第三人之物交付為要件；所謂以詐術使人交付，必須被詐欺  
10 人因其詐術而陷於錯誤，若其所用方法，不能認為詐術，亦  
11 不致使人陷於錯誤，即不構成該罪（最高法院46年台上字第  
12 260號判決先例意旨參照）。亦即，刑法詐欺取財罪之成  
13 立，以行為人自始基於為自己或第三人不法所有之意圖，以  
14 詐術使人交付財物，始能構成；至於民事債務當事人間，有  
15 未依債之本旨履行者，於社會一般交易經驗上原因不一，舉  
16 凡因不可歸責於己之事由致不能給付，或因合法主張抗辯而  
17 拒絕給付，或因財產、信用狀況緊縮而無力給付，甚至於債  
18 之關係成立後，始另行惡意遲延給付，皆有可能，非必出於  
19 自始無意給付之財產犯罪一端。是若別無其他足以證明被告  
20 自始具有意圖不法所有之積極證據，縱認其就所負債務惡意  
21 違約不為履行，其仍屬民事上之糾紛，尚難執單純債務不履  
22 行之狀態，即推論被告於訂約之始，其主觀上即具有不法所  
23 有意圖之詐欺犯意及行為。

24 三、公訴意旨認被告3人涉犯前開犯行，無非係以：被告3人之供  
25 述、證人即告訴人黃玉玲、陳呈羽、李維德之指訴及告訴代  
26 理人之指訴、證人蔡振銘、陳冠蓁、吳柏緯、呂重慶、呂姣  
27 瑩之證述，及被告周聖濬與證人周育德、黃信武之103年1月  
28 3日「敦化北路包銷協議書」、好運公司與被告周聖濬之協  
29 議書、告訴人6人所簽訂本建案之「房屋預定買賣契約  
30 書」、「土地預定買賣契約書」、「裝潢工程委託書」、  
31 「房屋租賃契約書」、經濟部109年8月28日回函、本建案建

01 物外觀照片12張為其主要論據。

02 四、訊據被告3人均堅詞否認有何公訴意旨所指之犯行，被告周  
03 聖濬辯稱：本案包租構想是我提出來的，要請見證人是代銷  
04 公司提議，因為我上過被告李季鴻關於法律方面的不動產課  
05 程，就找他任職的群宜法律事務所來製作並見證租賃契約  
06 書；因為我欠被告沈維新大約1千萬元，我就把天使公司股份  
07 全部移轉給被告沈維新，當時我認識最懂日租型套房的人是  
08 被告沈維新，我就拜託被告沈維新幫忙簽約，我知道好運  
09 公司是外國公司，負責人是誰我不清楚；本建案營造部分由  
10 東溢營造工程有限公司（下稱東溢公司）承作，賴春禮是東  
11 溢公司負責人，我請賴春禮提供一家裝修廠商給我，賴春禮  
12 就請李佳珊拿傳佑工程行的大小章給我，我再拿給代銷的大  
13 元公司蓋用在租賃契約書上等語（見他2346卷第97、100  
14 頁，偵14214卷第27至29頁，偵22662卷二第52頁；本院訴卷  
15 一第87頁，卷三第138頁）。被告沈維新辯稱：我是香港好  
16 運公司負責人，103年間我想讓好運公司在本建案承租整棟  
17 建物作為好運公司登記營業地址，進而申請旅館牌照，當時  
18 好運公司確實有承租本建案之意思，我沒有施用詐術，好運  
19 公司簽署租賃契約書是公司設立登記前的準備行為等語（見  
20 本院訴卷一第88至89頁，卷三第186頁）。被告李季鴻辯  
21 稱：被告周聖濬委託我任職的群宜法律事務所，擬一份房屋  
22 租賃契約書，這份契約是我擬的，我也依事務所指派前往擔  
23 任本建案租賃契約書之見證人，但我沒有以律師身分見證；  
24 我有跟被告周聖濬說我查不到好運這家香港公司在臺灣的公  
25 司登記，被告周聖濬有提供好運公司香港的登記文件，並要  
26 求我們事務所簽此份合約時要跟買方解說合約內容，我有跟  
27 買方講這是香港公司等語（見他2346卷第99至100頁）。

28 五、經查：

29 (一)周育德為嘉利世公司負責人，嘉利世公司為本建案之建商；  
30 黃信武為本建案之地主，本建案由周育德及黃信武合建，出  
31 資比例為周育德23%，黃信武77%，並由東溢公司承作；周

01 育德與黃信武於103年1月3日將本建案以1億8,432萬元賣斷  
02 予被告周聖濬，並簽訂包銷協議書，委由被告周聖濬於103  
03 年上半年間對外委由大元公司銷售；被告周聖濬、沈維新為  
04 天使公司前、後任負責人；被告李季鴻並無律師執照，領有  
05 不動產經紀人證書，在群宜法律事務所任職；告訴人6人簽  
06 訂之「裝潢工程委託書」之「受託人」欄位，蓋用之傳佑工  
07 程行大小章，係被告周聖濬交給大元公司人員所蓋用；好運  
08 公司於我國未經設立登記；被告沈維新提供好運公司圓章，  
09 並在好運公司與告訴人6人「房屋租賃契約書」上，由被告  
10 沈維新在承租人（註：出租人為告訴人）即好運公司之授權  
11 人簽名欄簽署「Vincent Shen」，並由被告周聖濬擔任連帶  
12 保證人，再由被告李季鴻在告訴人戚家萍、陳呈羽、黃玉  
13 玲、姜炎生、李維德（不包括告訴人張柏瑜）房屋租賃契約  
14 書後簽署「見證單位：群宜法律事務所李季鴻（蓋用「群宜  
15 法律事務所」印章）」等情，為被告3人所不爭執（見本院  
16 訴卷三第339至340頁），核與證人即告訴人黃玉玲（見偵  
17 22662卷一第128、135頁）、陳呈羽（見偵22662卷一第128  
18 至129、135頁；本院訴卷五第18至24頁）、李維德（見他  
19 2346卷第113頁，偵22662卷三第37至38頁，偵14214卷第28  
20 頁）之指訴及告訴代理人之指訴（見他6614卷二第145至148  
21 頁）、證人周育德（他6614卷二第3至5、152至155頁，偵  
22 22662卷二第52至53頁，他2346卷第97至98頁，偵14214卷第  
23 30頁；本院訴卷五第48至53頁）、證人蔡振銘（見偵22662  
24 卷三第41至42頁；本院訴卷五第33至36頁）、陳冠蓁（見他  
25 6614卷二第16至18頁，偵22662卷一第127至128頁，偵14214  
26 卷第28至29頁；本院訴卷五第25至32頁）、吳柏緯（見他  
27 6614卷二第14至15頁；本院訴卷五第36至41頁）、曾浚豪  
28 （見本院訴卷五第42至47頁）、呂重慶（見他6614卷二第19  
29 至20頁、偵22662卷一第126頁、他2346卷第99頁）、呂姣瑩  
30 （見他6614卷二第21至22頁、偵22662卷一第126頁）之證述  
31 大致相符，並有被告周聖濬與證人周育德、黃信武之103年1

01 月3日「敦化北路包銷協議書」（見偵22662卷一第140  
02 頁）、好運公司與被告周聖濬之協議書（見偵14214卷第34  
03 頁）、告訴人6人所簽訂本建案之「房屋預定買賣契約  
04 書」、「土地預定買賣契約書」、「裝潢工程委託書」、  
05 「房屋租賃契約書」（見他6614卷一第15至105頁，他2346  
06 卷第14至54頁）、經濟部109年8月28日經授商字第  
07 10901163790號函（見偵19188卷第54頁）、臺北市政府106  
08 年4月18日府產業商字第10653357500號函檢附天使公司變更  
09 登記表、股東同意書、公司章程（見偵22662卷一第16至63  
10 頁）、嘉利世公司與大元公司簽訂之業務銷售契約書、廣告  
11 企劃契約書（見偵22662卷三第43至71頁）、嘉利世公司與  
12 東溢公司簽立之工程契約書（見本院訴卷一第287至322  
13 頁）、桃園市政府、經濟部函檢附東溢公司登記資料（見偵  
14 22662卷一第177至195頁）、東溢公司商工登記公式資料查  
15 詢結果（見本院訴卷一第323頁），在卷可佐，此部分事  
16 實，首堪認定。

17 (二)證人即負責本建案代銷之大元公司負責人蔡振銘於本院審理  
18 中證稱：本建案租賃契約書要找律師見證，應該是我們公司  
19 的建議，因為我們覺得這樣可以保障客戶，因為我之前有簽  
20 一個案子是六福集團的南京六福居，也是包租的，他們是找  
21 公證人來公證包租合約，所以公證或是律師見證是我們建議  
22 的等語（見本院訴卷五第35頁），是建商與購買建案之客戶  
23 約定由建商承租該建物之包租約定，並找律師見證租賃契約  
24 之行銷方式，既有前例可循，且為合法代銷公司所採，尚難  
25 遽認被告周聖濬就本建案採取包租模式並請律師事務所提供  
26 見證，有何施用詐術之可言。

27 (三)證人即嘉利世公司負責人周育德於警詢、偵查及本院審理中  
28 證稱：我是嘉利世公司負責人，嘉利世公司是本建案起造  
29 人，黃信武是地主，被告周聖濬買斷我跟黃信武本建案房  
30 屋，再出售賺價差，本建案是東溢公司擔任承造人，負責人  
31 賴春禮是我以前在營造廠上班的同事；本建案申請到使用執

01 照要裝修，但被告周聖滙要做包租生意，要把房子裝潢好租  
02 出去再收租金給買房子的人，申請到使用執照後還有部分要  
03 做，這些部分由被告周聖滙找的裝修公司來做，我們沒有做  
04 的就從周聖滙要給我的房屋款扣抵，買房屋的人直接跟周聖  
05 滙簽約裝潢及包租合約，我有把基礎建設移轉給周聖滙，包  
06 括送水、送電、公共梯廳、公共設備的裝修、電梯及地下室  
07 牆面，外牆部分因為裝潢公司申請變更，把原來的的外牆申請  
08 變更，但是因為做到一半是違建，又被拆掉了，東溢公司資  
09 金不足，曾經有向我們借貸，借貸過程中有發生一些衝突，  
10 變成我們的帳目對不清楚，東溢公司與嘉利世公司間彼此心  
11 生不滿，所以施工品質就變得比較差等語（見他6614卷二第  
12 3、154頁、6614卷二第153至154頁；本院訴卷五第51頁）；  
13 參以被告周聖滙於警詢中供稱：我以1億8千元購買本建案，  
14 全部賣了2億元，但是退了6戶，許多買方尾款並未交給我，  
15 導致我沒錢將水電的最後流程及工程收尾，而我的房子產權  
16 已經交給買方，我將營造廠東溢公司更換後，嘉利世公司與  
17 我做金額切算，我再發包給好居工程開發有限公司（下稱好  
18 居公司）來完成此案，但是好居公司工程嚴重遲延施工進  
19 度，導致本案糾紛等語（見他6614卷二第8頁），並有好居  
20 公司工程報價單（見本院訴卷三第99至108頁）在卷可稽；  
21 復於本院審理中供稱：當時房屋租賃契約有約定告訴人權狀  
22 拿到之後給我們3個月裝修期，裝修期之後開始付租金，邏  
23 輯是裝潢完後我們可以出租，我是租給別人來支付他們租  
24 金，因為當時的工程還沒有完成，告訴人已經拿到權狀，所  
25 以拿到權狀的3個月告訴人都來跟我要租金，當時在我財力  
26 允許的情況之下，是我個人掏腰包，我並沒有出租收入，可  
27 是我還是願意付告訴人這個錢，這是為了我的承諾去履行這  
28 件事情，而不是這件事情代表租約已經成立，今天我要出租  
29 給任何一個人，必須要有水有電，要能運營才能租給其他  
30 人，在這期間這棟房子我是沒有任何收入，只是我為了承諾  
31 去付這個租金等語（見本院訴卷五第175頁），依證人周育

01 德之證述，及被告周聖濬之供述，本建案係因起造人嘉利世  
02 公司與營造之東溢公司發生財務問題而影響工程品質，復因  
03 被告周聖濬改由好居公司繼續施作亦不順遂，導致被告周聖  
04 濬無法如期完成室內裝修並依約定將本建案房屋出租後，將  
05 租金給付告訴人6人，尚難認定被告周聖濬單純債務不履行  
06 之狀態，即推論其於訂約之始，主觀上即具有不法所有意圖  
07 之詐欺犯意及行為。是公訴意旨認被告周聖濬明知無法完成  
08 日租套房裝潢以使住戶固定收租之能力云云，難認有據。

09 (四)證人周育德於偵查中證稱：當初要簽裝潢契約時，我跟被告  
10 周聖濬講東溢公司那邊有工程行，由東溢公司那邊的人來承  
11 接會比較好，這件事我請被告周聖濬與東溢公司的賴春禮聯  
12 絡，我的嘉利世公司不介入二次施工等語（見偵22662卷二  
13 第51頁反面），證人賴春禮固於偵查中證稱：我沒有盜刻傳  
14 佑工程行的大小章，也沒有將傳佑工程行的大小章交給被告  
15 周聖濬使用，也沒有請助理李佳珊拿傳佑工程行的印章給被  
16 告周聖濬等語，惟其亦證稱：我很早就認識傳佑工程行的呂  
17 重慶，我們是很好的朋友，包括東溢公司申請的地址也在他  
18 們家裡頭等語（見偵22662卷一第127頁，卷二第51至52  
19 頁）；佐以證人即賴春禮之助理李佳珊於偵查中證稱：我跟  
20 被告周聖濬來往的文件很多，大約有10幾、20次，東西是老  
21 闆賴春禮指示我拿東西交給周聖濬，老闆有時候會講要拿的  
22 東西是什麼，有時候不會講，有的會用印章專用的袋子，例  
23 如皮革製的袋子等語（見偵22662卷二第51頁）；參以證人  
24 陳冠蓁於偵查中證稱：裝潢工程委託書是我們大元公司做出  
25 來的，在我們簽約之前有一個過程，就是簽約工程的部分是  
26 委託給傳佑工程行，當時公司跟我們說傳佑工程行的負責  
27 人是呂重慶，隔一段時間後，公司的人又告訴我負責人是呂  
28 姣瑩，所以文件上就應該要寫呂姣瑩，我不知道有一份契約  
29 的傳佑工程行負責人寫的是呂重慶，有可能告訴人李維德是  
30 第一個買房子的客戶，所以有可能一開始寫呂重慶，後來才  
31 改成呂姣瑩，傳佑工程行的印章是被告周聖濬帶來的等語

（見偵14214卷第28頁），核與告訴人李維德簽署之「裝潢工程委託書」其上乙方傳佑工程行代表人記載「呂重慶」並蓋有呂重慶之印文等情相符（見他2346卷第53頁），而證人呂重慶於警詢及偵查中證稱：傳佑工程行登記負責人是我的女兒呂姣瑩，我是實際負責人，我不認識本案所有被告，我只認識賴春禮，我懷疑是賴春禮盜刻我們工程行的印章等語（見他6614卷二第19頁，偵22662卷一第126頁），依證人呂重慶之證述，其僅認識賴春禮，不認識本案其他被告，而傳佑工程行之實際負責人為呂重慶之事實，應僅有與呂重慶熟識之人始會知悉，被告周聖濬既不認識呂重慶，應無可能知悉呂重慶為傳佑工程行之實際負責人而偽造呂重慶之印章，或於告訴人李維德簽署之「裝潢工程委託書」盜用呂重慶之印章，則被告周聖濬辯稱：傳佑工程行大小章是李佳珊交給我的等語（見偵14214卷第29頁反面），尚非無據，應可採信。公訴意旨認被告周聖濬偽刻傳佑工程行之大小章，並盜蓋在告訴人6人簽署之「裝潢工程委託書」云云，難認有據。

(五)好運公司（Lucky Mangement Consulting Limited）係101年3月14日於香港登記、107年12月21日解散，唯一董事SHEN, VINCENT WEISHIN為被告沈維新等情，有被告沈維新提出之111年度北院民公正字第01080號公證書正本，及大陸委員會香港辦事處函復本院之111年11月24日港處綜字第11100013460號函在卷可查（見本院訴卷四第99至187、195至201頁），是被告沈維新於103年4月間以好運公司名義與被告周聖濬簽訂協議書，約定由好運公司承租本建案整棟，斯時好運公司為依香港之法律組織登記之公司無訛。再觀之被告沈維新提出其以好運公司名義與被告周聖濬於103年4月間簽訂之「協議書」，甲方為好運公司，乙方為被告周聖濬，其上約定：「茲為『寓之東京』預售屋（以下稱本房屋）之房屋租賃契約簽約事宜，雙方同意訂立本協議書，並經雙方協議後合意訂定條款如左，以資共同遵守：一、甲方

01 同意承租『寓之東京』預售屋之房屋整棟，並配合用印及律  
02 師見證等事宜。倘甲方無法配合本房屋之律師見證時，可授  
03 權第三人代理律師見證。二、甲方同意承租本房屋之平均每  
04 戶月租金為新台幣貳萬伍仟元整，租金超過新台幣貳萬伍仟  
05 元之租金差額概由乙方負擔，並於甲方承租日起按月支付租  
06 金差額予甲方。三、乙方同意協助甲方配合整棟建物申請旅  
07 館或相關執照申請。…」等情（見偵14214卷第34頁），則  
08 被告沈維新辯稱：我是香港好運公司負責人，103年間我想  
09 讓好運公司在本建案承租整棟建物作為好運公司登記營業地  
10 址，進而申請旅館牌照，當時好運公司確實有承租本建案之  
11 意思等語，尚非無據，應屬可信，而被告沈維新以其與周聖  
12 濬簽訂之上開協議書為基礎，分別與告訴人6人簽訂房屋租  
13 賃契約書，由好運公司各別向告訴人承租其等購買之房屋，  
14 以達到好運公司承租整棟建物之目的，並由被告周聖濬擔任  
15 好運公司之連帶保證人，尚難認定被告周聖濬、沈維新有何  
16 詐欺之犯意及行為。被告周聖濬既無詐欺犯意及行為，則公  
17 訴意旨認被告沈維新與被告周聖濬共同詐欺取財、被告李季  
18 鴻幫助詐欺取財云云，即屬無據。

19 (六)另觀諸告訴人陳呈羽與好運公司簽定之房屋租賃契約書，於  
20 105年6月1日將承租人由好運公司變更為天使公司等情，有  
21 該契約書在卷可稽（見他6614卷一第52至53頁），參以被告  
22 周聖濬於本院審理中證稱：因為那個時候已經快蓋完，當時  
23 市長換了，柯市長提了一個104年9月以後的無違建證明，這  
24 件事情的法令出來之後，因為我們的執照是在104年9月以後  
25 才會拿到，因此在該時間點，這個法令一公布，這個印象太  
26 深刻了，不管時間多久我應該都不會忘記，那段時間我被所  
27 有的買方，我不要講恐嚇、勒索，都跟我提出要就退戶不然  
28 折價，當時割地賠款也是割了好幾百萬出去，這段過程我印  
29 象非常深刻，其中幾個人，因為我當時在經營天使公司，天  
30 使公司是有合法旅館牌的，我約在天使公司的總辦公室談這  
31 件事情，他們看到我的天使公司的經營狀況，他們就要求好

01 運公司是誰、怎麼做，因為後期比較少好運公司的租屋訊  
02 息，他們就要求如果是天使公司承租才會比較放心，這是包  
03 含在割地賠款的附帶條件裡面，所以有特別意見的人才會換  
04 成天使公司當承租人等語（見本院訴卷五第104至105頁），  
05 可見被告周聖濤於本建案發生問題後，依買受人之要求將承  
06 租人變更為天使公司，足徵其於訂約之始，主觀上應無不法  
07 所有意圖之詐欺犯意。

08 (七)被告李季鴻任職於群宜法律事務所擔任協理等情，有其提出  
09 之名片在卷可憑（見本院訴卷三第303頁），其於告訴人戚  
10 家萍、陳呈羽、黃玉玲、姜炎生、李維德（不包括告訴人張  
11 柏瑜）與承租人好運公司簽定之房屋租賃契約書擔任見證人  
12 時，係於契約上記載：「群宜法律事務所李季鴻」等語，而  
13 非記載其為律師（見本院訴卷三第258、265、277、289、  
14 301頁），另參以告訴人張柏瑜、出租人胡美玉（張維強  
15 代）簽署之房屋租賃契約書，係由同事務所之張國權律師見  
16 證（見本院訴卷三第270、282頁），堪可認定本建案之房屋  
17 租賃契約書係由群宜法律事務所派員提供見證服務，而法既  
18 無明文規定僅律師始能見證當事人簽定契約，則被告李季鴻  
19 為群宜法律事務所之協理，依事務所指派前往見證告訴人戚  
20 家萍、陳呈羽、黃玉玲、姜炎生、李維德（不包括告訴人張  
21 柏瑜）本案房屋租賃契約書，難認有何幫助詐欺取財之犯意  
22 及行為。

23 (八)關於被訴違反公司法第19條第2項之非法以公司名義營業或  
24 為法律行為部分：

25 1. 按中華民國領土，依其固有之疆域，非經國民大會之決議，  
26 不得變更之；自由地區與大陸地區間人民權利義務關係及其  
27 他事務之處理，得以法律為特別之規定，憲法第4條、憲法  
28 增修條文第11條分別定有明文。臺灣地區與大陸地區人民關  
29 係條例（下稱兩岸條例）第2條第2款明定：「大陸地區：指  
30 臺灣地區以外之中華民國領土」，揭示大陸地區係屬中華民國  
31 之固有領土；又為規範及促進臺灣地區與香港、澳門之經

01 質、文化及其他關係，特制定香港澳門關係條例（下稱港澳  
02 條例），原則上排除兩岸條例在香港、澳門之適用，並於港  
03 澳條例第2條規定：香港係指原由英國治理之香港島、九龍  
04 半島、新界及其附屬部分，澳門係指原由葡萄牙治理之澳門  
05 半島、仔島、路環島及其附屬部分；第43條則就我國刑法規  
06 範之域外犯罪適用範圍，針對香港或澳門居民在外國地區犯  
07 罪之情形而為特別規定。從而，依我國憲政體制暨現行法  
08 律，大陸地區、香港及澳門均非外國地區，依大陸地區、香  
09 港及澳門之法律組織登記之公司，即非「外國公司」，無法  
10 直接適用公司法或其他法律關於「外國公司」之規定，其權  
11 利能力及行為能力之有無、能否在臺灣營業或為法律行為，  
12 均應依兩岸條例、港澳條例等相關規定辦理。

13 2. 次按香港或澳門之公司，在臺灣地區「營業」，準用公司法  
14 有關外國公司之規定，港澳條例第41條定有明文。而公司法  
15 第4條原規定「本法所稱外國公司，謂以營利為目的，依照  
16 外國法律組織登記，並經中華民國政府認許，在中華民國境  
17 內營業之公司」，嗣於107年8月1日修正公布之公司法廢止  
18 外國公司認許制度之規定，修正後公司法第4條明定「本法  
19 所稱外國公司，謂以營利為目的，依照外國法律組織登記之  
20 公司（第1項）。外國公司，於法令限制內，與中華民國公  
21 司有同一之權利能力（第2項）」，並經行政院於107年10月  
22 26日以院臺經字第1070037184號令發布定自107年11月1日施  
23 行。準此，公司法修正前之外國公司認許制度，於香港或澳  
24 門之公司，同有準用明文。

25 3. 又按修正前公司法第371條規定：「外國公司非在其本國設  
26 立登記營業者，不得申請認許。非經認許，並辦理分公司登  
27 記者，不得在中華民國境內營業。」又修正前公司法第377  
28 條規定：「第9條、第10條、第12條至第25條，於外國公司  
29 準用之。」而公司法第19條規定：「未經設立登記，不得以  
30 公司名義經營業務或為其他法律行為（第1項）。違反前項  
31 規定者，行為人處1年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺

01 幣15萬元以下罰金，並自負民事責任；行為人有2人以上  
02 者，連帶負民事責任，並由主管機關禁止其使用公司名稱  
03 （第2項）。」故公司法修正前，香港公司、澳門公司在臺  
04 灣地區「營業」，依港澳條例第41條準用公司法外國公司之  
05 規定，必須經我國認許，並辦理分公司登記，違反者，準用  
06 公司法第19條第2項之規定，行為人處1年以下有期徒刑、拘  
07 役或科或併科15萬元以下罰金。而現行公司法第371條規  
08 定：「外國公司非經辦理分公司登記，不得以外國公司名義  
09 在中華民國境內經營業務（第1項）。違反前項規定者，行  
10 為人處1年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣15萬元以  
11 下罰金，並自負民事責任；行為人有2人以上者，連帶負民  
12 事責任，並由主管機關禁止其使用外國公司名稱（第2  
13 項）。」則公司法修正後，香港公司、澳門公司在臺灣地區  
14 營業，依港澳條例第41條準用公司法外國公司之規定，無庸  
15 經我國認許，只須辦理分公司登記，違反者，適用公司法第  
16 371條第2項規定，行為人處1年以下有期徒刑、拘役或科或  
17 併科15萬元以下罰金。

- 18 4. 另「未經許可之香港或澳門法人、團體或其他機構，不得在  
19 臺灣地區為法律行為。」、「香港或澳門之公司，在臺灣地  
20 區營業，準用公司法有關外國公司之規定。」，港澳條例第  
21 39條、第41條分別定有明文。依上開規定，香港公司、澳門  
22 公司在臺灣地區「營業」者，始準用公司法有關外國公司之  
23 規定，倘為非營業之法律行為，則無準用公司法有關外國公  
24 司之餘地。查好運公司於103年間為依香港之法律組織登記  
25 之公司，其於公司法修正前未經我國認許，亦未辦理分公司  
26 登記，而由被告沈維新以好運公司名義分別與告訴人6人簽  
27 署房屋租賃契約書，擬承租本建案房屋作為好運公司登記營  
28 業地址，進而申請旅館牌照，業據被告沈維新供述在卷，並  
29 有被告周聖濤與好運公司簽定之協議書在卷可佐（見偵  
30 14214卷第34頁），是被告沈維新以好運公司名義與告訴人6  
31 人簽定房屋租賃契約書，雖係為法律行為，但並非營業行

為，依上說明，自無準用公司法有關外國公司之規定，而無從依修正前公司法第377條準用第19條規定，被告沈維新即不構成公司法第19條第2項之非法以公司名義營業或為法律行為罪，被告周聖濬自無從與被告沈維新成立共同正犯，被告李季鴻自亦不成立幫助犯。

(九)被告周聖濬、嘉利世公司、周育德、天使公司與告訴人戚家萍、陳呈羽、張柏瑜、黃玉玲及姜炎生調解成立，並經上開告訴人表明同意不再追究被告3人所可能涉及之相關刑事責任等情，有臺灣高等法院調解筆錄在卷可稽（見本院訴卷四第91至93頁），益徵本案應屬民事糾紛，附此敘明。

六、綜上所述，公訴人所舉證據，其證明尚未達於通常一般人均不致有所懷疑，得確信其為真實之程度，無法使本院形成被告周聖濬行使偽造私文書、偽造印章印文、詐欺取財及非法以公司名義營業或為法律行為；被告沈維新詐欺取財及非法以公司名義營業或為法律行為；被告李季鴻幫助詐欺取財及幫助非法以公司名義營業或為法律行為之有罪心證，此外，復無其他積極證據足資證明被告3人有何公訴人所指犯行，揆諸前開說明，不能證明被告3人犯罪，應為被告3人無罪之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項前段，判決如主文。

本案經檢察官郭昭吟提起公訴，檢察官林婉儀、高怡修到庭執行職務。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日

刑事第五庭 審判長法官 林虹翔

法官 卓育璇

法官 張敏玲

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 劉俊廷

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日

附表(單位：新臺幣)

| 編號 | 買方<br>(告訴人)    | 締約時間      | 標的                            | 房屋總價   | 土地總價   | 未繳房地價款 | 設備損失<br>退款 | 已繳房地總價                 |
|----|----------------|-----------|-------------------------------|--------|--------|--------|------------|------------------------|
| 1  | 戚家萍            | 103年4月9日  | 寓之東京1樓之2                      | 246萬元  | 824萬元  | 20萬元   | 0          | 1050萬元                 |
| 2  | 陳呈羽<br>(原名陳美玲) | 103年4月28日 | 寓之東京3樓之2                      | 253萬元  | 845萬元  | 0      | 0          | 1098萬元                 |
| 3  | 張柏瑜            | 103年4月11日 | 寓之東京4樓之1                      | 317萬元  | 1063萬元 | 14萬元   | 12萬元       | 1354萬元                 |
| 4  | 黃玉玲            | 103年4月20日 | 寓之東京5樓                        | 271萬元  | 909萬元  | 39萬元   | 100萬元      | 1041萬元                 |
| 5  | 姜炎生            | 103年4月26日 | 寓之東京2樓之2                      | 246萬元  | 824萬元  | 0      | 0          | 1070萬元                 |
| 6  | 李維德            | 103年4月9日  | 寓之東京2樓A2(105年7月25日變更標的為A1-4樓) | 1270萬元 |        |        |            | 936萬元(自付207萬元+貸款729萬元) |
| 合計 |                |           |                               |        |        |        |            | 6549萬元                 |