

臺灣臺北地方法院刑事判決

111年度易緝字第7號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官
被 告 陳俊瑋（原名陳俊傑）

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（起訴案號：108年度偵字第15939號），本院判決如下：

主 文

陳俊瑋犯詐欺取財罪，共貳罪，各處有期徒刑貳年，應執行有期徒刑參年捌月。

未扣案之犯罪所得新臺幣陸佰萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

一、陳俊瑋係惠宏開發建設有限公司（址設臺北市○○區○○街00號5樓之5，下稱惠宏公司）、群宏開發建設有限公司（址同上，下稱群宏公司）之實際負責人。其明知於民國（下同）105年2月25日，惠宏公司所有之新北市○○區○○段000○○000地號土地（下稱本件中和區土地）已信託登記予大眾商業銀行股份有限公司（下稱大眾銀行），且其於106年2月9日，以惠宏公司名義與陳志麟（另為不起訴處分）負責之吉美國際汽車有限公司（下稱吉美公司）簽約，以新臺幣（下同）9,900萬元出售本件中和區土地等，竟仍意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意，於106年3月7日，在新北市○○區○○路000○○00號7樓，再代表惠宏公司佯與德美建設有限公司（下稱德美公司）簽訂「土地買賣契約書」，將

01 本件中和區土地出賣予德美公司，價金為8,800萬元，德美
02 公司並於同日交付頭期款300萬元及由德冀開發有限公司（
03 下稱德冀公司）開立之抬頭惠宏公司、發票日106年3月7日
04 、票號TA00000000、票額500萬元之支票予陳俊瑋，然於同年
05 7月28日，陳俊瑋未告知德美公司之情形下，逕將本件中和
06 區土地移轉登記予吉美公司，吉美公司並於同年月31日轉帳
07 7,960萬元至大眾銀行受託信託財產專戶帳號000000000000
08 號帳戶以取得本件中和區土地，致德美公司無法依約取得本
09 件中和區土地所有權，始悉受騙。

10 二、陳俊瑋另意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意，於10
11 6年3月7日，代理群宏公司佯與德美公司簽署「土地買賣契
12 約書」，將本件萬華區直興段三小段260地號土地出賣予德
13 美公司，價金為8,000萬元，德美公司並於106年3月7日交付
14 頭期款300萬元及由德冀公司開立之抬頭群宏公司、發票日1
15 06年3月7日、票號TA00000000、票額500萬元之支票予陳俊
16 瑋，惟於106年11月29日，陳俊瑋未告知德美公司之情形
17 下，逕將本件萬華區土地出售並移轉登記予磊鑫建設開發股
18 份有限公司（下稱磊鑫公司）、許琬菱（權利範圍各2分之
19 1），致德美公司無法依約取得本件萬華區土地所有權，始
20 悉受騙。

21 三、案經德美公司告訴暨臺北市政府警察局刑事警察大隊報告臺
22 灣臺北地方檢察署檢察官偵查起訴。

23 理 由

24 壹、程序方面

25 一、被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規定者
26 外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明文。又
27 被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159條
28 之1至第159條之4之規定，而經當事人於審判程序同意作為
29 證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為
30 適當者，亦得為證據；當事人、代理人或辯護人於法院調查
31 證據時，知有同法第159條第1項不得為證據之情形，而未於

言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑事訴訟法第159條之5定有明文。查檢察官、被告於本院行準備程序時，對本判決以下引用之證據資料，均同意有證據能力，且於言詞辯論終結前，均未就本院經調查採用之證據，主張有刑事訴訟法第159條第1項不得為證據之情形，本院復審酌各該證據作成時之情況，尚無違法不當之情形，且與待證事實具有關聯性，認以之作為證據應屬適當，揆諸上揭規定，應有證據能力。

二、按「被告以外之人於偵查中向檢察官所為之陳述，除顯有不可信之情況者外，得為證據。」刑事訴訟法第159條之1第2項定有明文，證人張澤洋、陳志榮、柯誠彥於偵查中之證述，既無顯不可信之狀況，且與相關書證互核相符，自得為證據。

三、按「除前三條之情形外，下列文書亦得為證據：一、除顯有不可信之情況外，公務員職務上製作之紀錄文書、證明文書。二、除顯有不可信之情況外，從事業務之人於業務上或通常業務過程所須製作之紀錄文書、證明文書。」，亦為刑事訴訟法第159條之4第1、2款所明定。故關於後述之公務員職務上製作之紀錄文書、證明文書及從事業務之人於業務上或通常業務過程所須製作之紀錄文書、證明文書，因亦無顯不可信之情形，自得為證據。

貳、實體方面

一、訊據被告陳俊瑋矢口否認有何犯行，辯稱：張澤洋之前是因為柯誠彥介紹，之前就有案件上往來，所以我請柯誠彥協助這個案子，畢竟當初我公司缺資金才要賣資產，但柯誠彥後來沒有積極處理這件事情，才會導致現在這樣，他是知道解約一事，然後有部分是當時以德美公司簽約用德冀公司的票去做貸款，是因為公司債信不足，所以必須用其他的票去做，所以當初貸款就有問題云云。

(一)惟查：上開事實，業據告訴人即證人德美公司負責人薛義益指、證述甚明，核與證人張澤洋、柯誠彥、陳志榮結證情節

大致相符，亦與偵查中同案被告陳志麟、陳俊祥（均經檢察官為不起訴處分）供述情節相合（107年度他字第3444號卷第148至149、159頁、108年度偵字第15939號卷第146頁），並有檢證11-土地買賣契約書（107年度他字第3444號卷第5至9頁）、檢證8、10-土地登記第二類謄本（地號全部）（同卷第10至15、27至34、40至43頁）、新北市政府工務局104中建字第509號建造執照（同卷第16至26頁）、萬華區直興段三小段260地號之土地買賣契約書（買方為德美公司）（同卷第35至39頁）、公司基本資料查詢單（德美建設有限公司、惠宏開發建設有限公司、吉美國際汽車有限公司、群宏開發建設有限公司）（同卷第44至47頁）、陳俊瑋106年3月10日切結書（同卷第125頁）、萬華區直興段三小段260地號之土地買賣契約書（買方為翁易明）（同卷第131至139頁）、檢證9-吉美公司與惠宏公司簽訂不動產買賣契約（同卷第161至167頁）、檢證9-大眾銀行存摺內頁及國內匯款申請書暨取款憑條（同卷第169至175頁）、惠宏公司之臺灣土地銀行復興分行支票存款戶往來明細對帳單（同卷第177至179頁）、檢證4-107年6月11日刑事陳報暨聲請狀（同卷第199至201頁）、檢證11-德冀公司支票（同卷第207至209頁）、106年6月19日掛號函件執據（手寫新莊張明水作廢合約）（同卷第211頁）、與LINE暱稱「科學麵」之對話擷圖（同卷第213頁）、德美公司第二類票據信用資料查覆單（同卷第215至217頁）、與LINE暱稱「陳志榮」之對話擷圖（同卷第311頁）、檢證10-臺北市建成地政事務所109年4月1日北市建地籍字第1097005228號函（108年度偵字第15939號卷第75至101頁）、檢證8-新北市三重地政事務所109年4月7日新北重地籍字第1096145808號函（同卷第105至第126頁）、檢證8、10-元大商業銀行股份有限公司信託部109年5月25日元信託字第1090000714號函（同卷第153至214頁）、德慶建設有限公司、德美建設有限公司經濟部商業司商工登記公示資料（同卷第223至228頁）、群宏開發建設有限公司之經濟部商工登

01 記公示資料查詢、有限公司設立登記表、變更登記表與相關
02 函件（110年度易字第137號卷一第149至180頁）、惠宏開發
03 建設有限公司之經濟部商工登記公示資料查詢、有限公司變
04 更登記表與相關函件（同卷卷一第181至200頁）、吉美國際
05 汽車有限公司之經濟部商工登記公示資料查詢、有限公司變
06 更登記表（同卷卷一第201至209頁）、德美建設有限公司之
07 經濟部商工登記公示資料查詢、有限公司變更登記表與相關
08 函件（同卷卷一第211至224頁）、德冀開發有限公司之經濟
09 部商工登記公示資料查詢、有限公司變更登記表與相關函件
10 （同卷卷一第225至238頁）、磊鑫建設開發股份有限公司之
11 經濟部商工登記公示資料查詢、股份有限公司變更登記表與
12 相關函件（同卷卷一第239至258頁）、德慶建設有限公司之
13 經濟部商工登記公示資料查詢、有限公司變更登記表與相關
14 函件（同卷卷一第259至272頁）、新北市○○區○○段0000
15 00000000000000地號之土地建物查詢資料及異動索引查詢資
16 料（同卷卷一第273至285頁）、臺北市○○區○○段○○段
17 0000000000地號之土地建物查詢資料及異動索引查詢資料
18 （同卷卷一第287至293頁）、台北市建成地政事務所110年4
19 月13日北市建地籍字第1107005074號函暨105年收件萬華字
20 第131850號等土地登記申請書原案影本地籍登記資料電子檔
21 一宗（同卷卷二第7至217頁）、新北市三重地政事務所110
22 年4月14日新北重地籍字第1106095723號函暨105年重中登字
23 第4570、4580、4590、5170、25630、26600號、106年重中
24 登字第23940號登記申請書全卷影本各一份（同卷卷二第221
25 至344頁）、陽信商業銀行110年4月22日陽信總授審字第110
26 8921547號函暨德美建設公司以新北市○○區○○段000○○0
27 0地號土地、台北市○○區○○段○○段000地號土地向本行
28 申請貸款相關資料（同卷卷二第345至442頁）、新北市中和
29 地政事務所110年4月16日新北中地籍字第1106126109號函暨
30 106年北中地登字第120620號土地登記申請書及其附件資料
31 影本（同卷卷二第443至452頁）、新北市中和地政事務所11

01 0年4月13日新北中地籍字第1106125834號函暨99年北中地登
02 字第343550、343560、343570號、106年北中地登字第68220
03 號、106年北中地登字第82600號之土地登記申請書及其附件
04 資料影本（同卷卷二第453至526頁）、薛義益110年5月17日
05 陳報狀暨其附件即德美建設公司由中國信託銀行新莊分行匯
06 款給張澤洋紀錄、張澤洋由中國信託銀行新莊分行提領現金
07 付給陳俊瑋紀錄（同卷卷三第7至15頁）等書證在卷可稽，
08 互核相脗。

09 (二)且下列證人於本院審理時，經行交互詰問程序時詢答：

- 10 1. 證人薛義益經詢以「檢察官問：你是否認識被告？證人薛義
11 益答：認識。檢察官問：你於106年間擔任何公司負責人？
12 職務為何？證人薛義益答：德美建設有限公司擔任負責人。
13 檢察官問：你於106年間有無跟被告合作？證人薛義益答：
14 有買賣而已。檢察官問：買賣什麼？證人薛義益答：土地買
15 賣。檢察官問：土地地號為何？證人薛義益答：不記得。檢
16 察官問：土地在哪？證人薛義益答：好像是一個在萬華，一
17 個在中和，有二筆。檢察官問：（提示107年度他字第3444
18 號卷第117頁並告以要旨）筆錄上所載時間是否正確？證人
19 薛義益答：應該是106年3月7日簽約沒有錯，以筆錄為主，
20 因為我手上的合約被張澤洋拿走，所以我沒有資料，就不知
21 道是哪天，後來有付錢給他的那個資料就是那天簽的。檢察
22 官問：你付多少錢？證人薛義益答：總共付600萬元，二筆
23 土地的定金。檢察官問：這個土地是德美公司還是張澤洋公
24 司購買的？證人薛義益答：算是張澤洋跟被告洽談的，我只
25 是有另外一塊土地跟張澤洋合建，張澤洋沒錢，後來叫我來
26 出資、出錢。檢察官問：所以是張澤洋買這個土地，然後請
27 你出600萬元的資金？證人薛義益答：對。檢察官問：當初
28 有無說好出了600萬元，後續的尾款跟土地登記如何處理？
29 證人薛義益答：都沒有講到，後面的事情都是張澤洋跟被告
30 接洽，我沒有參與這個事情，只是把錢拿出來，沒有參與到
31 中間是如何講、如何處理的。檢察官問：張澤洋後面如何跟

01 你說這個土地發生什麼事情？證人薛義益答：他說買成蓋房
02 子後會分給我利潤。檢察官問：你的意思是張澤洋曾經於事
03 前告訴你，這個土地如果成立合建，出售房屋會分給你利潤
04 ？證人薛義益答：是。檢察官問：買土地的過程為何？後來
05 張澤洋有無告訴你土地沒買成？或是設質時有發生何問題？
06 證人薛義益答：我有參與到他要過這個土地，要付第一次的
07 定金款600萬元，不是要過戶，然後張澤洋去調騰本，才發
08 現土地已經是別人的名字，不可能過給我們，所以他根本是
09 先拿來騙的，因為土地已經是別人的名字，他怎麼可能賣給
10 我們，張澤洋後來有說這件事情。檢察官問：張澤洋有無跟
11 你提過這個土地買賣後面有換約？證人薛義益答：沒有。檢
12 察官問：張澤洋有無告知你被告有退錢？證人薛義益答：沒
13 有。檢察官問：你到現在目前為止有無拿回600萬元？證人
14 薛義益答：沒有。檢察官問：你有無跟被告成立和解？證人
15 薛義益答：沒有，他後來有開三次庭，他說要約時間還款，
16 但打電話給他都沒接，找不到人。」（111年度易緝字第7號
17 卷，以下簡稱本院卷，第143至146頁）、「審判長問：從土
18 地買賣契約看來，是德美公司向惠宏、群宏公司購買，是否
19 如此？證人薛義益答：對。審判長問：但當時簽約時，是由
20 張澤洋代理德美公司向賣方簽約？證人薛義益答：對，簽約
21 時我有在場。審判長問：你於簽約時有在場？證人薛義益答
22 ：因為付錢時我有在場，簽約時我應該有在場。審判長問：
23 錢是你付的？證人薛義益答：是，我去銀行領現金來給他的
24 。審判長問：德冀公司的票是如何給的？證人薛義益答：我
25 不清楚。審判長問：除了現金你領出來給被告外，其他的都
26 是張澤洋代理德美公司完成買賣合約？證人薛義益答：是。
27 」（同卷第147頁），核與其於準備程序供述「答：買是張
28 澤洋跟他談，但實際上付錢是我付的，我確定付出600萬，
29 陽信銀行沒有通過我就不要買。我當初有跟他講說要解除契
30 約，應該在我們付款給他3、4個月以後，他沒有辦法把土地
31 移轉給我們，所以我們本來有要取消，叫他還我錢。但他就

01 沒有消息。他在跟我簽約的時候，他沒有跟我說中和土地已
02 經跟吉美公司在2月簽買賣契約，而且我付600萬給他的時候
03 ，他沒有給我資料。我們當時還沒有指定地政士，我是後來
04 要辦資料的時候，才叫他到張澤洋公司把相關移轉所需資料
05 拿出來，他雖然人有到，但表示拿不出來資料，這是在陽信
06 商銀核貸前發生的事，因為他連資料都沒有拿出來，銀行根
07 本不可能核貸。」（110年度易字第137號卷二第529頁），
08 情節大致相符。

- 09 2. 證人張澤洋經詢以「檢察官問：你是否認識被告？證人張澤
10 洋答：認識。檢察官問：你於106年3月間有無跟被告有金錢
11 往來或交易買賣？證人張澤洋答：我有向他買二筆土地，給
12 他定金600萬元，土地是一個在中和，一個在台北市萬華區
13 西園路。檢察官問：這二筆土地的定金各多少錢？證人張澤
14 洋答：二筆土地總共拿600萬元給他，分別是多少錢忘記了
15 。檢察官問：這個契約的買方、賣方為何人？證人張澤洋答
16 ：買方是德美公司，賣方是被告、陳俊祥，有一筆好像是被
17 告弟弟的名字，但都是被告在操作的。檢察官問：你如何知
18 道被告要賣這二筆土地？證人張澤洋答：因為是陳志榮、柯
19 誠彥介紹的。檢察官問：簽約時給定金後，有無約定何時給
20 付其他款項以及何時移轉登記？證人張澤洋答：太久了忘記
21 了，我只知道我說我要到銀行貸款，貸款時間還沒有到，有
22 次我要跟他說來移轉登記，但土地就已經給別人過戶走了。
23 檢察官問：你查的時候二筆土地同時已經過戶？證人張澤洋
24 答：對。檢察官問：被告有無跟你說，你貸款的錢沒有下來
25 ，他要解約？證人張澤洋答：我貸款的錢下來並不表示我不
26 跟他移轉登記，我說貸款沒有下來我要跟他移轉登記，但當
27 我要跟他移轉登記時土地就已經過戶了。檢察官問：被告說
28 因為你沒有給他錢，所以他認為你違約？證人張澤洋答：我
29 本來跟他說我在銀行貸款，後面的餘額要給他，然後我銀行
30 貸款時錢還沒有下來，我說沒關係，後面我就集資要給他錢
31 要來過戶，但土地當時已經過戶給別人了，這是他把土地過

戶給別人，這是他的說詞，他一定是一地二賣。檢察官問：你有無收到被告通知你要解約？證人張澤洋答：沒有。檢察官問：被告有無還你600萬元？證人張澤洋答：沒有。檢察官問：你有無透過其他人告知被告要解約？證人張澤洋答：沒有，我沒有要解約，我從開始到後來都沒有要解約，是他沒辦法把土地給我們。」（本院卷第193至195頁）、「審判長問：當時簽約時在場的人是否為你、陳志榮、柯誠彥、薛義益、被告還有代書？證人張澤洋答：是。審判長問：你有無交給被告二張德冀公司各500萬元的支票？證人張澤洋答：我忘記了。審判長問：你查到這二筆土地已經過戶給別人後，被告有無跟你談到如何解決？證人張澤洋答：都沒有，之後我就找不到被告。」（同卷第195至196頁），核與其於偵查中結證「問：本件當初是你先向陳俊瑋接洽購買新北市○○區○○段000○000號土地？答：是。我本身是建設公司營造廠，我透過陳志榮介紹，要向陳俊瑋的惠宏公司購買上開土地、台北市西園路土地，當初約定價金8,800萬元，指定登記給德美公司，當時價金給付約定，是第一階段定金300萬元，106年3月7日我付款300萬元，接著由德美公司另外跟銀行申請貸款，在申請過程中，新北市中和段土地及西面路土地被限制登記。問：依照契約約定，第二次付款是200萬元，買方應該在稅單核發後3日內支付？答：第二階段還沒有走到，土地就已經被查封了。答：當時確實送陽信銀行，還在評估中，陳俊瑋在將土地過戶時，都沒有告知我。問：後續結果呢？答：確實有換約，我要給付價金了，陳俊瑋的土地已經被限制登記了，我是不是有能力給付價金，陳俊瑋沒有來問過我，而且要沒收我300萬元也沒有直接跟我講，就契約第3條第1款的約定，我給付定金300萬元，陳俊瑋就要將移轉登記的文件交付給我指定的代書，等到土地增值稅相關稅單下來後3日內我要付第二次的款項。」（107年度他字第3444號卷第258至259頁），情節大致相符。

3. 證人柯誠彥經詢以「檢察官問：你是否認識被告？證人柯誠

01 彥答：他們簽約時我有在現場。檢察官問：你是否認識張澤
02 洋？證人柯誠彥答：是，我算張澤洋的介紹人。檢察官問：
03 你有無印象他們當初簽約土地買賣時，有無說簽約後要多久
04 登記、交付尾款？證人柯誠彥答：時間滿久了，那時買賣合
05 約是他們雙方直接跟代書議定，所以時間我不記得了。檢察
06 官問：有無提到被告應該要在交付定金後配合做什麼事情？
07 證人柯誠彥答：那天我記得他們雙方就是張澤洋、被告、雙
08 方的代書直接議定買賣條件，這個合約不是事先擬定，所以
09 我不知道執行細節跟後續尾款如何交付。檢察官問：當天有
10 無交付現金？證人柯誠彥答：有，剛剛證人薛義益說600萬
11 元是沒錯。檢察官問：因為訂約後要去貸款，你是否知悉後
12 面貸款事宜？證人柯誠彥答：貸款是張澤洋去洽辦的，所以
13 我不曉得他們辦理的狀況。檢察官問：張澤洋有無跟你說貸
14 款下不來？或是貸款時土地有何問題？證人柯誠彥答：張澤
15 洋說他持續跟銀行互動，因為銀行貸款的办理流程是他處理
16 的，所以我不清楚他辦理的程序、流程及預期下來貸款的時
17 間為何，因為我沒有經手。檢察官問：他有無跟你說貸款貸
18 不成？證人柯誠彥答：沒有。檢察官問：他有無說他去拿土
19 地設質或登記時發現土地有問題？證人柯誠彥答：有，他自
20 己辦理貸款的某天，時間有點忘記了，張澤洋有打電話給我
21 ，他非常生氣說為什麼我沒有告知他這個土地已經賣給別人
22 ，我還問他說什麼叫做賣給別人，他說土地已經被別人買走
23 ，他自己調謄本出來看發現有異狀。檢察官問：你有無對被
24 告說張澤洋貸款不下來，所以沒有要買土地？證人柯誠彥答
25 ：我應該沒有這樣表達過，因為張澤洋沒有說他貸款不下來
26 ，他只說需要一點時間，而且我聯絡被告都是透過陳志榮，
27 所以我沒有說過。」（本院卷第148至150頁）、「審判長問
28 ：中和跟萬華的土地買賣，當時在場的人是不是你還有陳志
29 榮、張澤洋、被告還有雙方的二位代書？證人柯誠彥答：我
30 記得是張澤洋、我、陳志榮、被告，還有一個代書。審判長
31 問：你有無看到薛義益？證人柯誠彥答：有，他也在場，後

01 改稱因為時間有點久，印象有點模糊，所以無法確定他有無
02 在場。審判長問：價金各300萬元，共600萬元，還有二張德
03 冀公司的支票各500萬元，這個是誰交給被告？證人柯誠彥
04 答：我沒有印象有德冀公司的支票，但我有印象600萬元的
05 現金是由張澤洋拿給被告。審判長問：後來這二筆土地都無
06 法移轉給德美公司的事情，你是否知悉？證人柯誠彥答：因
07 為這筆交易我們實際上是沒有成交，所以包含我跟陳志榮並
08 沒有收取任何仲介費，我印象中應該是只有中和那個案子，
09 合約怎麼簽當初我沒有看，所以有無涉及萬華的案子我是沒
10 有印象。」（同卷第150至151頁），核與其於偵查中結證「
11 問：106年你有介紹張澤洋向陳俊瑋的惠宏公司購買新北市
12 ○○區○○段000○000地號土地？答：是，當時我是做建築
13 經理公司，當時我去拜訪張澤洋，他主動跟我提及上開土地
14 出賣的事情，剛好有聽到陳志榮提到這個資訊，我就幫他們
15 介紹，106年3月7日簽約時我在場，當場張澤洋就拿出定金
16 出來，是現金交付，後來價金是要向銀行申請貸款，是張澤
17 洋自行找銀行貸款，過程中有斷斷續續聯絡不上陳俊瑋，等
18 到出狀況時，是張澤洋打電話跟我說他發現土地已經過戶到
19 第三人名下，所以我是到此時才知道這件事情，我們是被告
20 知。問：陳俊瑋說106年4月底左右，是你跟他說德美公司的
21 銀行貸款辦不過？答：沒有這回事，銀行貸款是張澤洋去辦
22 理，我不知道，且簽約時買賣雙方都知道聯絡方式，他們可
23 以自行聯絡。問：陳俊瑋還說他請你轉知他要將300萬元的
24 定金沒收，你就跟他說德美公司會找另外一位出資者去申請
25 貸款，是否如此？答：我有點忘記，但當時的傳達我不是直
26 接對陳俊瑋，我是直接對陳志榮，但我印象中沒有沒收定金
27 這件事情，而且我認為陳俊瑋可以直接跟張澤洋聯繫，當時
28 我找不太到陳俊瑋。」（107年度他字第3444號卷第276頁）
29 ，情節大致相符。

- 30 4. 證人陳志榮經詢以「檢察官問：你是否認識被告？證人陳志
31 榮答：認識。檢察官問：你是否認識吉美公司負責人陳志麟

01 ？證人陳志榮答：不認識。檢察官問：你有無介紹被告出售
02 土地給何人？證人陳志榮答：我有介紹被告出售土地給張澤
03 洋。檢察官問：出售幾筆？證人陳志榮答：我印象中是中和
04 ，萬華就沒有印象，因為後面討論都是中和土地為主。檢察
05 官問：當初介紹出售土地時有無說定金多少錢、如何付錢、
06 土地如何移轉？證人陳志榮答：我記得簽約當天有交付600
07 萬元現金，至於後面如何約定款項支付，我沒有參與，也沒
08 有了解合約書內容，所以我不清楚。檢察官問：訂約後你有
09 無跟張澤洋聯絡？證人陳志榮答：基本上沒有，都是柯誠彥
10 在聯絡，因為簽完約後相關的後續包括代書、銀行、服務流
11 程都是張澤洋洽辦，所以我們對於這個東西沒有更進一步了
12 解或參與相關程序的做法。檢察官問：張澤洋或柯誠彥有無
13 告訴你，張澤洋對於土地的貸款下不來？證人陳志榮答：沒
14 有說下不來，只有說還在貸，就是一一直在程序中，時間多久
15 我也忘了。檢察官問：被告有無跟你說張澤洋都沒有付尾款
16 ，然後土地買賣要解約？證人陳志榮答：沒印象。檢察官問
17 ：你有無跟被告說過張澤洋錢都沒下來，所以付不出來？證
18 人陳志榮答：沒印象。檢察官問：你是沒印象，還是你沒有
19 跟他講過？證人陳志榮答：我應該沒有講過。檢察官問：被
20 告有無跟你說過買賣不繼續做了要退款，或是買賣沒有付尾
21 款要沒收定金？證人陳志榮答：我不記得，因為時間超過5
22 年，所以整個過程已經很模糊了。檢察官問：最後沒有成你
23 有無確認？證人陳志榮答：過程中張澤洋不知道是他還是代
24 書調謄本時發現產權已經過戶到第三人名下，當然貸款不會
25 繼續，所以沒有辦成貸款這件事情，後來發現買賣已經無法
26 進行，不管是買賣部分還是銀行貸款部分都不可能再進行下
27 去，所以就結束了，才會進行到張澤洋認為被告對他有一地
28 二賣或相關詐欺的事情。檢察官問：被告有無跟你說這個土
29 地在3月7日簽約前，另外有簽過一個買賣契約？證人陳志榮
30 答：沒有，不然就不會促成張澤洋的簽約。檢察官問：被告
31 有無跟你說他在2月曾經有跟另外一間公司簽訂土地買賣契

01 約？證人陳志榮答：沒有，不然我就不會介紹他去跟張澤洋
02 簽約。」（本院卷第151至154頁）、「審判長問：簽約當天
03 薛義益有無在場？證人陳志榮答：有，我有印象。審判長問
04 ：薛義益拿錢過去交給張澤洋然後轉交給被告？證人陳志榮
05 答：我沒有看到，但據薛義益的轉達是如此。」（同卷第15
06 4頁），核與其於偵查中結證「問：你與張澤洋有何關係？
07 答：我之前在資融公司上班，做不動產融資，張澤洋是我朋
08 友的客戶。問：是否介紹張澤洋向陳俊瑋的惠宏公司購買新
09 北市○○區○○段000○○000地號土地？答：有，簽約時我跟
10 柯誠彥都有在場，柯誠彥是張澤洋的介紹者，我是陳俊瑋的
11 介紹者，當時買方的代書也在場。當場張澤洋就付了第一階
12 段的定金300萬元，但後來的事情我不清楚。問：根據契約
13 ，第二次付款是200萬元，張澤洋應該是稅單核發後3日支付
14 ，是否知情？答：當天的合約簽立後，他們雙方的合約流程
15 我不清楚，我只是介紹者角色。問：根據契約，上開土地要
16 指定給德美公司，就相關價金德美公司要向銀行申請貸款是
17 否知悉？答：我不知道。問：陳俊瑋說德美公司是向陽信銀
18 行申請貸款，後來你有對他說陽信銀行不給予核貸？答：不
19 是，我不知道相關的訊息。問：後來陳俊瑋有請柯誠彥向買
20 方轉達要解除契約，是否知悉？答：我不曉得，我也沒有聽
21 柯誠彥說過，這件事情是發生糾紛之後，張澤洋在106年4月
22 或5月跟我說，上開土地被過戶到第三人名下，我才知情，
23 中間我不知情，我只是介紹人而已，我是一直到糾紛發生後
24 ，張澤洋請我協調我才知道張澤洋的聯絡方式。」（107年
25 度他字第3444號卷第275頁），情節大致相符。

26 (三)即上開證人及被告對於本件買賣土地之緣起、簽約、契約內
27 容、授受價金、支票及嗣後土地於何時移轉予何人，均如附
28 表所示，均是認無訛，亦與卷內相關書證相契合，參以被告
29 均係以一地二賣方式為之，且價金到手後即避不見面，迄今
30 毫無合理說明，亦未返還分文予被害人等情以觀，凡此具證
31 被告涉犯上開事實之事證極為明確，所辯顯係飾卸之詞，不

足採信，其犯行洵堪認定，應依法論科。

二、核被告所為，係犯刑法第339條第1項詐欺取財罪。被告所犯二次詐欺取財犯行，犯意不同、行為互異，應予分論併罰。爰審酌被告年輕力壯不思正途以賺錢，竟以施詐術手段故犯本件，犯後設詞虛辯，諉卸之情溢於言表，犯後態度非佳，毫無悔意，允不宜輕縱等一切情狀，分別量處如主文所示之刑，並定其應執行刑示懲。未扣案之被告犯罪所得600萬元，既未返還予被害人，應依刑法第38條之1第1項前段、第3項規定，宣告沒收之，如全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、刑法第339條第1項、第51條第5款、第38條之1第1項、第3項、刑法施行法第1條之1第1項，判決如主文。

本案經檢察官黃逸帆起訴，檢察官王巧玲、林婉儀到庭執行職務。

中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
刑事第十二庭 審判長法官 李英豪
法官 卓育璇
法官 陳冠中

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。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

書記官 李璵穎
中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
附表：

01 陳志榮（兼被告介紹人）提供土地資訊予 柯誠彥 介紹給 張澤洋（代理德美公司，代表人薛義益）

02 與
{

惠宏公司（被告代表）中和土地
 惠宏公司（被告代表）萬華土地

 簽訂買賣契約，內容如下：

03

買賣契約簽約時【在場人：陳志榮、柯誠彥、張澤洋、薛義益、被告陳俊璋及代書】						
土地	簽約日 (民國)	買受人	出賣人	頭期款 (新臺幣)	支票(發票人德美公司) (新臺幣)	移轉日及登記名義人
中和區莊敬段 183、184 地號	106 年 3 月 7 日	德美公司	惠宏公司	3 百萬元	票號 TA2680420 5 百萬元	106 年 7 月 28 日 吉美公司
萬華區直興段 三小段 260 地號	106 年 3 月 7 日	德美公司	群宏公司	3 百萬元	票號 TA2680419 5 百萬元	106 年 11 月 29 日 磊鑫公司、許琬菱各二分之一