

臺灣高等法院刑事判決

108年度上易字第525號

上訴人

即被告 黃裕霖

選任辯護人 葉建廷律師

盧筱筠律師

上訴人

即被告 朱耀瑄

選任辯護人 蔡喬宇律師

盧筱筠律師

上訴人

即被告 朱春永

輔佐人 朱耀瑄

上訴人

即被告 朱涂明理

黃景臻

黃嘉薈

01 0000000000000000

02 黃福源

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 徐瑜

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 上列六人共同

09 選任辯護人 莊勝榮律師

10 上 訴 人

11 即 被 告 黃奕濤（原名黃姁濤）

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 黃辰瀚（原名黃旻濤）

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 黃雙

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 黃福來

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 葉素鑾

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 黃法舟

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 李薛賢

31 0000000000000000

01 0000000000000000
02 上列七人共同
03 選任辯護人 郭璦滿律師
04 陳豪杉律師
05 上 訴 人
06 即 被 告 黃霈璦
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 王柏樑
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 上列二人共同
14 選任辯護人 陳國雄律師
15 上 訴 人
16 即 被 告 郭逸翎
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 0000000000000000
20 鄭欽忠
21 0000000000000000
22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 楊榮松
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 上列三人共同
29 選任辯護人 吳展旭律師
30 連星堯律師
31 上 訴 人

即 被 告 華秀鳳

選任辯護人 鄭智元律師

陳柏宏律師

陳國雄律師

上列上訴人等因偽造文書案件，不服臺灣士林地方法院105年度
易字第486號，中華民國107年12月28日第一審判決（起訴案號：
臺灣士林地方檢察署104年度偵字第4848號、105年度偵字第9663
號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決撤銷。

黃裕霖、朱耀瑄、朱春永、朱涂明理、黃奕濤、黃霈琇、黃辰
蒨、黃景臻、黃雙、黃嘉蒼、王柏樑、黃福來、黃福源、葉素
鑾、黃法舟、李薛賢、華秀鳳、郭逸翎、鄭欽忠、楊榮松、徐瑜
均無罪。

理 由

壹、公訴意旨略以：被告黃裕霖與朱耀瑄為夫妻，朱春永、朱涂
明理為朱耀瑄之父母，黃姁濤、黃霈琇、黃辰蒨（原名黃旻
濤）、黃景臻為黃裕霖之女兒，黃嘉蒼、黃雙為黃裕霖之胞
妹，黃福來為黃裕霖之胞兄，黃福源為黃裕霖之胞弟，徐瑜
為黃福源之妻，葉素鑾為黃裕霖之弟媳，黃法舟為黃福來之
子；黃裕霖係元隆建設股份有限公司（下稱元隆公司）、將
富建設股份有限公司（下稱將富公司）、大臺灣資產管理有
限公司（下稱大臺灣公司）負責人；黃嘉蒼為元霖建設股份
有限公司（下稱元霖公司）、富渝營造有限公司（下稱富渝
公司）負責人，黃霈琇為頂級營造有限公司（下稱頂級營造
公司）負責人，黃福來為新澤建設股份有限公司（下稱新澤

公司)負責人,葉素鑾為元邦租賃股份有限公司(下稱元邦租賃公司)負責人,黃法舟為上豪租賃股份有限公司(下稱上豪公司)負責人,黃福源為元邦精密工業有限公司(下稱元邦精密公司)負責人,徐瑜為富璟建設股份有限公司(下稱富璟公司)實際負責人,華秀鳳為曜盛國際有限公司(下稱曜盛公司)、宜居物業管理有限公司(下稱宜居公司,於民國97年7月22日改名為哥德土地開發股份有限公司《簡稱哥德土地公司》)、瑞鑫行銷管理開發有限公司(下稱瑞鑫公司,於97年7月24日改名為哥德建設股份有限公司《簡稱哥德建設公司》)、華信行銷管理開發有限公司(下稱華信公司)實際負責人,李薛賢為元邦物流有限公司(下稱元邦物流公司)負責人,王柏樑為元霖建設之股東兼監察人,鄭欽忠、楊榮松、郭逸翎均為黃裕霖旗下公司之員工。緣臺北市政府於91年10月28日以府都四字第00000000000號公告劃定「○○區○○路3段知行市場更新地區」後,因黃裕霖欲以實施者之身分,以位於上開更新地區範圍內之臺北市○○區關渡段二小段(以下省略,僅稱地號號碼)000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000-0、000、000、000-0、000-0等20筆土地為自行劃定之更新單元,擬訂都市更新計畫,其為提高(修正前)都市更新條例第10條第2項、第22條第1項所訂有關實施都市更新區域內之土地、建物所有權人同意權比例,遂與王柏樑、黃辰瀚、朱耀瑄、黃霈琄、黃雙、黃姁溱等人,共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡,其等均明知實際向祁宏文、祁宏英購買000、000、000地號土地者為黃裕霖,竟仍委由不知情之土地代書,至臺北市士林地政事務所,以不實之買賣為所有權移轉原因,將該等土地登記為附表一、二、三所示之人持有,而將所有權人虛增為三人。嗣於96年1月26日,黃裕霖以前述20筆土地為自行劃定之更新單元擬具都市更新概要,依修正前都市更新條例第10條第1項、第2項前段之規定,向臺北市政府申請實施該地區之都市更新事

業，並經臺北市政府於96年3月16日以府都新字第0000000000
00號函核准；惟因黃裕霖此時僅實質持有如附表四、五所示
之土地及建物，而其他土地及建物之所有權人均未同意黃裕
霖所提之都市更新概要內容，故僅符合修正前都市更新條例
第10條第2項前段有關擬具都市更新事概要之「更新單元範
圍內私有土地及私有合法建築物所有權人（以下簡稱土地建
物所有權人）均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法
建築物總樓地板面積（以下簡稱土地建物面積）均超過十分
之一」之同意權比例（此時土地、建物所有權人之同意比
別為25%、23.33%，土地、建物面積之同意比分別為70.9
7%、64.91%）；黃裕霖為求符合修正前都市更新條例第22條
第1項所定之擬定都市更新事業計畫報核之同意權比例（土
地建物所有權人均超過五分之三（即60%），並土地建物面
積均超過三分之二（即66.6667%）之同意），即起意再以人
頭購入更新單元內之其他地號土地持分（附表六、附表七部
分）或分散其原已掌控之土地、建物所有權予其家族成員控
制之公司及公司員工（附表八、附表九部分），以提高土地
建物所有權人之同意比例；遂再與朱耀瑄、朱春永、朱涂明
理、黃嘉薈、黃霈琄、黃景臻、黃福來、黃福源、徐瑜、葉
素鑾、黃法舟、王柏樑、華秀鳳、鄭欽忠、郭逸翎、楊榮
松、李薛賢等人，共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，
委由不知情之土地代書，以不實之買賣原因為由，向臺北市
士林地政事務所，為附表六至十所示之土地、建物所有權移
轉登記，而使該管公務員將該等不實之所有權移轉事實，登
記於所掌管之公文書上，致生損害於土地、建物登記管理之
正確性。嗣因黃裕霖以元霖公司為實施者，接續前開都市更
新概要之內容擬具都市更新計畫，於96年10月22日向臺北
市政府申請核准，經臺北市政府受理後進行審議，於審議期
間273地號土地之所有權人之一許榮棋，認黃裕霖等人之土
地取得涉有假買賣之情形而提出告發，始循線查悉上情。因
認被告黃裕霖、朱耀瑄、朱春永、朱涂明理、黃奕濤、黃霈

01 璚、黃辰藩、黃景臻、黃雙、黃嘉薈、王柏樑、黃福來、黃
02 福源、葉素鑾、黃法舟、李薛賢、華秀鳳、郭逸翎、鄭欽
03 忠、楊榮松、徐瑜等人涉犯刑法第214條之使公務員登載不
04 實罪嫌云云。

05 貳、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實。又
06 不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決。刑事訴訟法第15
07 4條第2項、第301條第1項分別定有明文。而事實之認定，應
08 憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明犯罪事
09 實，自不能以推測或擬制之方法，為裁判基礎。此所稱之證
10 據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然而無論
11 直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般人均不
12 致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之
13 認定。倘其證明尚未達到此一程度，而有合理懷疑之存在，
14 致無從使事實審法院獲得有罪之確信時，即應諭知被告無罪
15 之判決。又檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出
16 證明之方法，刑事訴訟法第161條第1項定有明文。因此，檢
17 察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證
18 責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或
19 其闡明之證明方法，無從說服法官以形成被告有罪之心證，
20 基於無罪推定之原則，自應為被告無罪之判決（最高法院76
21 年台上字第4986號、92年台上字第128號判決先例意旨參
22 照）。

23 參、公訴意旨認被告黃裕霖、朱耀瑄、朱春永、朱涂明理、黃奕
24 濤、黃霈璚、黃辰藩、黃景臻、黃雙、黃嘉薈、王柏樑、黃
25 福來、黃福源、葉素鑾、黃法舟、李薛賢、華秀鳳、郭逸
26 翎、鄭欽忠、楊榮松、徐瑜（下合稱被告黃裕霖等人）涉犯
27 上開罪嫌，無非係以：(1)被告黃裕霖、朱耀瑄、朱春永、朱
28 涂明理、黃霈璚、黃雙、黃嘉薈、王柏樑、黃福來、黃福
29 源、葉素鑾、黃法舟、李薛賢、華秀鳳、郭逸翎、鄭欽忠、
30 楊榮松、徐瑜等人分別於警詢、偵查中之供述、(2)被告黃奕
31 濤、黃辰藩、黃景臻於答辯狀中之主張、(3)被告黃裕霖與陳

天發、紀德松、紀文章三人就210地號所簽訂之不動產買賣契約書、(4)起訴書附表一至三、六至十所示之移轉登記申請書、(5)臺北市都市更新處104年7月17日北市都新事字第0000000000號函及所附都市更新事業概要案、105年6月28日北市都新事字第000000000000號函、(6)都市更新事業計畫案（審議會版）等為其主要論據。

肆、訊據上訴人即被告黃裕霖、朱耀瑄、朱春永、朱涂明理、黃奕濤、黃霈琄、黃辰蒨、黃景臻、黃雙、黃嘉蒼、王柏樑、黃福來、黃福源、葉素鑾、黃法舟、李薛賢、華秀鳳、鄭欽忠、郭逸翎、楊榮松、徐瑜，固不否認有為如附表A至F所示土地、建物所有權移轉登記行為等事實，惟均堅決否認有何使公務員登載不實犯行，並辯稱：我們都是真實買賣及投資，並非為了通過都市更新計畫門檻而假買賣增加人頭等語。又(1)被告黃裕霖、朱耀瑄之辯護人辯護稱：被告黃裕霖、朱耀瑄都是出於買賣真意去買本案不動產，相關資金也是他們自己處理，有契約書、支票、存摺影本、公司發票收據等在卷內，是名實相符的，不會構成刑法第214條之罪，本件是真實買賣，沒有證據證明本件是假買賣。是否虛增人數應就系爭更新單元不動產移動軌跡整體過程來觀察，有多筆土地所有權人數也是減少的，不是全部都是增加，顯見被告黃裕霖、朱耀瑄並無虛增人數。被告黃裕霖、朱耀瑄不止購入本案的不動產，也有購入同一塊更新區域的不動產，所有權人是減少的，原審認定被告黃裕霖、朱耀瑄購入土地請親友投資，是虛增所有權人數，是不成立的；本案交易雙方都有買賣真意，也有交付價金，縱是為了達到申請門檻也是表意人法效意思行程中的動機，也只是行政處分的發動要件，並非實體法律行為成立與否之規定，與假贈與真買賣不同，亦難據此認定為不良動機而違反公序良俗。又刑法第214條的要件，應該足生損害於公眾、他人，本案買賣沒有造成任何影響，都更過程是浮動過程，後面有很多關卡，買賣移轉當時不會影響都更案，並非一經有同意權人同意都更計

畫就必然實施，是兩件不同的事等語。(2)被告黃奕濤、黃辰
瀚、黃雙、黃福來、葉素鑾、黃法舟、李薛賢之辯護人辯護
稱：被告黃雙、黃辰瀚、黃奕濤部分，購地的價金都是被告
親自支付，也是自己資金支付，沒有所謂虛偽買賣、或沒有
買賣真意；又被告黃福來、黃法舟、李薛賢、葉素鑾部分，
價金支付、價金來源從各公司銀行帳戶支領、買了之後各個
資產登入財產目錄、經過會計師查核簽證，各年度地價稅也
是各家公司繳納，綜合觀察這樣的事實，不管資金流程、取
得土地後事實上管理、維護費用支付，各證據資料來看可以
知道是真實買賣，並非假買賣等語。(3)被告朱春永、朱涂明
理、黃景臻、黃嘉蒼、黃福源、徐瑜之辯護人辯護稱：被告
朱春永等6人都有資金流程，有支付價金、土地也有過戶，
原審說金額少、土地少不算數，法律沒有規定不能買少，且
這個款項賣方也都收走，以被告朱涂明理部分來講，六腳鄉
農會受款人縱然可能搞錯寫他的名字再改，其他人也是現金
歸現金、支票歸支票。本件如果是虛偽買賣，為何賣方沒
事，買方如何自己單獨通謀虛偽。本件買賣契約第12條約定
可以登記第三人為權利人，不管約定第三人或利益第三人契
約，都是法所准許的，基於自由經濟起見，賦予利益第三人
契約，既然有這樣的約定，沒有不實登記問題，何況地政機
關不審查私契，審查公契，買賣雙方用印沒有不實問題。雙
方買方有資金有流程，也有簽收支票，有資金、過戶、繳地
價稅，絕對不是人頭，即便金額不多也是買賣，契約自由，
買大買小是個人自由，何來不實。被告徐瑜於108年5月代表
三家公司還繼續購入土地。買賣雙方都不是專業代書，有約
定可以登記第三人，專業代書基於判斷寫買賣，也信賴代書
專業性，這種情形下不構成刑法第214條之罪，主觀上沒有
這樣的犯意，是信賴專業的代書，動機不會構成違反善良風
俗無效事由。買賣雙方到現在沒有一件民事官司確認買賣關
係不存在，雙方既然沒有爭執買賣存在，刑事庭怎麼可以認
為通謀虛偽意思表示。另我國的通說認為土地機關採實質審

查，且無過失賠償責任，地政機關登記錯誤要負賠償責任，若沒有實質審查要負賠償責任，權責失衡，依所提之相關證據可以證明土地機關對登記審查是實質審查，不是原審所述的形式審查等語。(4)被告郭逸翎、鄭欽忠、楊榮松之辯護人辯護稱：本件96年10月都更案已經報核，被告郭逸翎三人是97年買賣，被告鄭欽忠本來就從事建築業，被告楊榮松是建築系畢業在建設公司上班，被告郭逸翎也在建設公司擔任會計，均有建築相關背景；最高法院50年台上字第421號、51年台上字第215號、62年台上字第316判例等，均認為表意人跟相對人互為虛偽表示才構成通謀虛偽意思表示，原審判決認定是通謀虛偽意思表示，應該雙方均是通謀虛偽意思表示，何以獨認定被告通謀虛偽意思表示，祁宏文等人為何不是被告等語。(5)被告黃霈琄、王柏樑、華秀鳳之辯護人辯護稱：被告黃霈琄等三人有提出完整買賣的合約、金流、匯款明細、發票，證明是真買賣；被告華秀鳳被判有罪理由說他的公司業務章程沒有投資項目而認定假買賣，但現在公司章程已經自由化，當時公司確實有在做不動產商業行為，沒有必要、理由幫被告黃裕霖做人頭，也沒有必要跟被告黃霈琄從事虛偽買賣，亦無證據證明是虛偽買賣等語。

伍、經查：

一、被告黃裕霖與被告朱耀瑄為夫妻，被告朱春永、朱涂明理為被告朱耀瑄之父母，被告黃奕濤、黃霈琄、黃辰瀚、黃景臻為被告黃裕霖之女兒，被告黃嘉薈、黃雙為被告黃裕霖之胞妹，被告黃福來為黃裕霖之胞兄，被告黃福源、黃文程為被告黃裕霖之胞弟，被告徐瑜為被告黃福源之妻，被告葉素鑾為被告黃文程之妻，被告黃法舟為被告黃福來之子，被告王柏樑為元霖公司股東兼監察人，被告鄭欽忠、楊榮松、郭逸翎均為頂級公司員工等情（被保險人為鄭欽忠於95年11月1日至99年5月12日、郭逸翎於96年5月2日至99年10月31日、楊榮松於95年11月1日至100年3月15日之勞工保險及就業保險，投保單位均為頂級公司），業據被告黃裕霖、朱耀瑄、

01 朱春永、朱涂明理、黃奕濤、黃霈琄、黃辰藩、黃景臻、黃
02 雙、黃嘉蒼、王柏樑、黃福來、黃福源、葉素鑾、黃法舟、
03 郭逸翎、鄭欽忠、楊榮松、徐瑜等人供明在卷（見原審卷三
04 第106、112、116、119、123、126、130、151、169、173、
05 189、194、197、205、214、260、266、273、280、284、30
06 5、307、309、311、313、315、317、318頁），並有黃清
07 拋、黃裕霖己身一親等資料查詢結果（見103年度他字第376
08 卷（下稱他卷）二第180-181頁）、財團法人金融聯合徵信
09 中心查詢結果（元霖公司）（見他卷二第188頁）、黃裕霖
10 三親等資料查詢結果（見他卷四第333-334頁）、鄭欽忠、
11 郭逸翎、楊榮松之勞保投保明細資料（見104年度偵字第484
12 8號卷（下稱偵卷）二第3-20頁）、黃文程、黃福來己身一
13 親等資料查詢結果（見偵卷二第37-38頁）、徐瑜、徐陳林
14 珠己身一親等資料查詢結果（見偵卷二第51、53頁）、被告
15 鄭欽忠、郭逸翎、楊榮松之勞保資訊連結作業查詢結果（見
16 偵卷二第3-20頁）在卷可佐，此部分事實，堪以認定。

17 二、被告黃裕霖係元隆公司董事長、將富公司董事長、大臺灣公
18 司董事。被告黃嘉蒼為元霖公司董事長、富渝公司董事。被
19 告黃霈琄為頂級公司董事。被告黃福來為新澤公司董事長。
20 被告葉素鑾為元邦租賃公司董事長（於104年11月23日變更
21 登記董事長為黃文程）。被告黃法舟為上豪公司董事長。被
22 告黃福源為元邦精密公司（於105年2月16日變更登記公司名
23 稱為璟銳建設有限公司）董事。被告李薛賢為元邦物流公司
24 （於99年3月4日辦理解散登記）董事長。富璟公司登記董事
25 長為徐陳林珠，被告徐瑜為董事及實際負責人。曜盛公司登
26 記董事為王中元；宜居公司登記董事、哥德土地公司（原為
27 宜居公司，於97年7月22日變更登記公司名稱及組織為哥德
28 土地公司）登記董事長均為陳宜欣（哥德土地公司於99年10
29 月25日變更登記董事長為華進益）；華信公司（於104年9月
30 1日變更公司名稱及組織為華信開發股份有限公司）董事登
31 記為莊東隆；瑞鑫公司登記董事為曾煥杰，哥德建設公司

（原為瑞鑫公司，於97年7月24日變更登記公司名稱及組織為哥德建設公司。於102年2月21日變更登記公司名稱為哥德實業股份有限公司）登記董事長為華進益，曜盛公司、宜居公司、哥德土地公司、瑞鑫公司、哥德建設公司、華信公司實際負責人均為被告華秀鳳等情，業據被告黃裕霖、黃霈琄、黃嘉薈、黃福來、黃福源、葉素鑾、黃法舟、李薛賢、華秀鳳、徐瑜等人供明在卷（見原審卷四第221頁，卷五第70、75、80、83、84、87、90、92、98、102、107、194、197、198、202、206、208、212、213、216、221、384頁），並有元隆、將富、大臺灣、元霖、富渝、頂級、元邦、富璟、新澤、元邦、上豪、哥德土地、哥德建設、華信、元邦物流、曜盛公司之公司基本資料（見他卷一第73-90頁）、臺北市政府103年2月27日府產業商字第00000000000號函及所附元邦物流公司及曜盛公司登記資料（見他卷二第85-94頁）、財團法人金融聯合徵信中心查詢結果（元邦精密公司、富璟公司、頂級公司、富渝公司、元霖公司、大臺灣公司、將富公司、元隆公司、元邦租賃公司、新澤公司、上豪公司、哥德土地公司、華信公司）（見他卷二第182、184、186-195、197頁）、臺北市政府103年6月5日府產業商字第00000000000號函及所附哥德土地公司、元邦物流公司、華信公司登記案卷（見他卷二第249-310、321-352頁）、臺北市政府103年6月13日府產業商字第00000000000號函及所附哥德實業股份有限公司登記案卷（見他卷四第2、4-23頁）、哥德實業股份有限公司103年11月6日變更登記表（見偵卷二第34-35頁）、富璟公司設立登記表及變更登記表（見偵卷二第39-49頁）、元邦租賃公司設立登記表及變更登記表（見偵卷二第64-68頁）在卷可稽，是此部分事實，亦堪認定。

三、臺北市政府於91年10月28日以府都四字第00000000000號公告劃定「○○區○○路3段知行市場更新地區」（下稱系爭更新地區）。被告黃裕霖、朱耀瑄、王柏樑、黃辰瀚、黃霈

01 璚、黃雙、黃奕濤，委託代書黃秋香，黃秋香責由徐煌林以
02 複代理人之身分，於95年9月7日，向臺北市士林地政事務
03 所，就如附表A（即起訴書附表一至三）所示土地及建物所
04 有權（應有部分詳如附表A所示），以登記原因為「買
05 賣」、原因發生日期為95年9月1日，申辦移轉登記，將如附
06 表A所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表A所示）分別
07 移轉予被告黃裕霖、朱耀瑄、王柏樑、黃辰藩、黃霈璚、黃
08 雙、黃奕濤，該地政事務所承辦人員經形式審查後，於95年
09 9月11日將如附表A所示土地所有權（應有部分詳如附表A所
10 示）移轉予被告黃裕霖、朱耀瑄、王柏樑、黃辰藩、黃霈
11 璚、黃雙、黃奕濤之事項登載於職務上所執掌之土地、建物
12 登記簿之公文書上。被告黃裕霖於96年1月26日，自行劃定
13 系爭更新地區範圍內之系爭更新單元，擬具系爭都市更新事
14 業概要，依修正前都市更新條例第10條第1項、第2項前段之
15 規定，向臺北市政府申請實施都市更新事業，經臺北市政府
16 於96年3月16日以府都新字第00000000000號函核准系爭都市
17 更新事業概要。被告黃裕霖、朱耀瑄、朱春永、朱涂明理、
18 黃景臻，委託代書陳茂林，陳茂林責由王素娥以複代理人之
19 身分，於96年2月13日，向臺北市士林地政事務所，就如附
20 表B（即起訴書附表六）所示土地所有權（應有部分詳如附
21 表B所示），以登記原因為「買賣」、原因發生日期為96年1
22 月19日，申辦移轉登記，將如附表B所示土地所有權（應有
23 部分詳如附表B所示）分別移轉予被告黃裕霖、朱耀瑄、朱
24 春永、朱涂明理、黃景臻，該地政事務所承辦人員經形式審
25 查後，於96年2月14日將如附表B所示土地所有權（應有部分
26 詳如附表B所示）移轉予被告黃裕霖、朱耀瑄、朱春永、朱
27 涂明理、黃景臻之事項登載於職務上所執掌之土地登記簿之
28 公文書上。被告黃裕霖、黃霈璚、華秀鳳，委託代書黃秋
29 香，黃秋香責由徐煌林以複代理人之身分，於96年5月2日，
30 向臺北市士林地政事務所，就如附表C（即起訴書附表八）
31 所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表C所示），以登

01 記原因為「買賣」、原因發生日期為96年4月16日，申辦移
02 轉登記，將如附表C所示土地及建物所有權（應有部分詳如
03 附表C所示）分別移轉予曜盛公司、宜居公司、瑞鑫公司、
04 華信公司、大臺灣公司，該地政事務所承辦人員經形式審查
05 後，於96年5月3日將如附表C所示土地及建物所有權（應有
06 部分詳如附表C所示）移轉予曜盛公司、宜居公司、瑞鑫公
07 司、華信公司、大臺灣公司之事項登載於職務上所執掌之土
08 地、建物登記簿之公文書上。被告黃裕霖、朱耀瑄、黃福
09 源、徐瑜、黃嘉薈，委託代書陳茂林，於96年5月23日，向
10 臺北市士林地政事務所，就如附表D（即起訴書附表七）所
11 示土地及建物所有權（應有部分詳如附表D所示），以登記
12 原因為「買賣」、原因發生日期為96年5月8日，申辦移轉登
13 記，將如附表D所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表D
14 所示）分別移轉予元邦精密公司、富璟公司、富渝公司、元
15 隆公司，該地政事務所承辦人員經形式審查後，於96年5月2
16 5日將如附表D所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表D
17 所示）移轉予元邦精密公司、富璟公司、富渝公司、元隆公
18 司之事項登載於職務上所執掌之土地、建物登記簿等公文書
19 上。被告黃裕霖、王柏樑、黃福來、黃法舟、李薛賢、葉素
20 鑾，委託代書黃秋香，黃秋香責由徐煌林以複代理人之身
21 分，於96年7月17日，向臺北市士林地政事務所，就如附表E
22 （即起訴書附表九）所示土地及建物所有權（應有部分詳如
23 附表E所示），以登記原因為「買賣」、原因發生日期為96
24 年6月27日，申辦移轉登記，將如附表E所示土地及建物所有
25 權（應有部分詳如附表E所示）分別移轉予將富公司、新澤
26 公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司，該地政事
27 務所承辦人員經形式審查後，於96年7月18日將如附表E所示
28 土地及建物所有權（應有部分詳如附表E所示）移轉予將富
29 公司、新澤公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司
30 之事項登載於職務上所執掌之土地、建物登記簿之公文書
31 上。元霖公司擬訂系爭都市更新事業計畫，於96年10月22日

01 向臺北市政府申請報核，於97年8月13日起至97年9月11日
02 止，在臺北市政府、臺北市政府都市更新處、臺北市○○區
03 公所、臺北市○○區關渡里辦公處公開展覽30日，於97年9
04 月5日舉辦公聽會。被告黃裕霖、華秀鳳、鄭欽忠、郭逸
05 翎、楊榮松，委託代書黃秋香，黃秋香責由徐煌林以複代理
06 人之身分，於97年8月28日，向臺北市士林地政事務所，就
07 如附表F（即起訴書附表十）所示土地及建物所有權（應有
08 部分詳如附表F所示），以登記原因為「買賣」、原因發生
09 日期為97年8月18日，申辦移轉登記，將如附表F所示土地及
10 建物所有權應有部分分別移轉予如附表F所示之人，該地政
11 事務所承辦人員經形式審查後，於97年9月2日將如附表F所
12 示土地及建物所有權（應有部分詳如附表F所示）移轉予鄭
13 欽忠、郭逸翎、楊榮松之事項登載於職務上所執掌之土地、
14 建物登記簿之公文書上等情，業據被告黃裕霖等21人供明在
15 卷，此外，並有臺北市都市更新處103年3月7日北市都新事
16 字第00000000000號函及所附元霖公司於103年1月15日函送
17 申請「擬定臺北市○○區○○段○○段000地號等20筆土地
18 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之審議會版報告書
19 （見他卷二第81頁）、95年○○字第21245號登記申請案、9
20 5年○○字第21246號登記申請案、95年○○字第21247號登
21 記申請案、96年○○字第4212號登記申請案、96年○○字第
22 10291號登記申請案、96年○○字第12049號登記申請案、96
23 年○○字第16542號登記申請案、97年○○字第20136號登記
24 申請案（見他卷三第51-84、131-195、215-378頁，偵卷二
25 第110-120頁）、被告黃裕霖96年1月26日都市更新事業概要
26 申請書、元霖公司96年10月22日都市更新事業計畫及權利變
27 換計畫申請書（見他卷四第57-60頁）、元霖公司96年10月2
28 2日96霖管字第0000號函、元霖公司96年10月22日擬定臺北
29 市○○區○○段○○段000地號等20筆土地都市更新事業計
30 畫案（見他卷四第256-287頁）、臺北市都市更新處104年7
31 月17日北市都新事字第00000000000號函及所附元霖公司擬

具之「擬定臺北市○○區○○段○○段000地號等20筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」相關審議資料（見偵卷一第242-245頁）、元霖公司96年10月22日臺北市都市更新審議資料表（見偵卷一第247頁）、臺北市都市更新處104年9月21日北市都新事字第00000000000號函及所附元霖公司擬具之「擬定臺北市○○區○○段○○段000地號等20筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」附件冊同意書及同意比例清冊相關資料（見偵卷一第255-275頁）、臺北市都市更新處105年6月28日北市都新事字第10531297300號函及所附被告黃裕霖擬具之系爭都市更新事業概要及函文（見偵卷三第2-169頁）、系爭更新單元範圍內土地謄本及異動索引表、系爭更新單元範圍內建物異動索引表（見地政回函卷第1-200、206-315頁）在卷可佐，並有元霖公司103年3月擬定臺北市○○區○○段○○段000地號等20筆土地都市更新事業計畫案【審議會版】、元霖公司103年3月擬訂臺北市○○區○○段○○段000地號等20筆土地都市更新權利變換計畫案【審議會版】各1冊存卷可參，是此部分之事實，足堪認定。

四、關於本案土地、建物所有權登記異動情形說明如下：

(一)土地所有權部分：敘明至96年10月22日止各該地號土地所有權登記名義人變更情形，登記發生日期、權利範圍、應有部分比例、持分面積等則不予敘述，先予敘明。

- 1.陳天發、紀德松、紀文章於96年2月14日，將000地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄、朱春永、朱涂明理、黃景臻（即附表B所示所有權移轉登記）。
- 2.祁宏英於95年9月11日，將000地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄。
- 3.祁宏文、祁宏英於95年9月11日，將000地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄、黃辰藩、王柏樑（即附表A所示所有權移轉登記）。基泰建設股份有限公司（下稱基泰公司）、吳月霞於96年4月9日將214地號土地所有權移轉登記予頂級公

01 司。頂級公司於96年5月3日，將214地號土地所有權移轉登
02 記予曜盛公司、哥德建設公司、華信公司、哥德土地公司、
03 大臺灣公司，頂級公司仍為214地號土地所有權登記名義人
04 之一（即附表C所示所有權移轉登記）。被告王柏樑於96年7
05 月18日，將214地號土地所有權移轉登記予上豪租賃公司、
06 將富公司、新澤公司、元邦租賃公司、元邦物流公司，仍為
07 214地號土地所有權登記名義人之一（即附表E所示所有權移
08 轉登記）。曜盛公司於97年7月22日，將000地號土地所有權
09 移轉登記予被告朱耀瑄（拍賣取得）。哥德建設公司於97年
10 9月2日，將000地號土地所有權移轉登記予被告鄭欽忠；華
11 信公司於同日，將214地號土地所有權移轉登記予被告郭逸
12 翎；哥德土地公司於同日，將214地號土地所有權移轉登記
13 予被告楊榮松（即附表F所示所有權移轉登記）。

- 14 4. 祁宏文、祁宏英於95年9月11日，將000地號土地所有權移轉
15 登記予被告黃裕霖、朱耀瑄、黃霈琄（即附表A所示所有權
16 移轉登記）。楊莊金玉、楊嚴峰、楊萬鑫於95年9月27日，
17 將000地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄。楊成財於95
18 年10月2日，將261地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄。
19 基泰公司、吳月霞於96年4月9日，將000地號土地所有權移
20 轉登記予頂級公司。頂級公司於96年5月3日，將000地號土
21 地所有權移轉登記予哥德建設公司、華信公司、曜盛公司、
22 哥德土地公司、大臺灣公司，頂級公司仍為261地號土地所
23 有權登記名義人之一（即附表C所示所有權移轉登記）。林
24 錫璋於96年5月25日，將000地號土地所有權移轉登記予富璟
25 公司、富渝公司、元隆建設公司、元邦精密公司（即附表D
26 所示所有權移轉登記）。曜盛公司於97年7月22日，將000地
27 號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄（拍賣取得）。哥德建
28 設公司於97年9月2日，將261地號土地所有權移轉登記予被
29 告鄭欽忠；華信公司於同日，將261地號土地所有權移轉登
30 記予被告郭逸翎；哥德土地公司於同日，將000地號土地所
31 有權移轉登記予被告楊榮松（即附表F所示所有權移轉登

01 記)。

02 5. 祁宏英於94年9月13日，將000地號土地所有權移轉登記予楊
03 莊金玉、楊嚴峰、楊萬鑫、楊成財。楊莊金玉、楊嚴峰、楊
04 萬鑫於95年9月27日，將000地號土地所有權移轉登記予被告
05 朱耀瑄。楊成財於95年10月2日，將000地號土地所有權移轉
06 登記予被告朱耀瑄。

07 6. 祁宏文、祁宏英於95年9月11日，將000地號土地所有權移轉
08 登記予被告朱耀瑄、黃雙、黃奕濤（即附表A所示所有權移
09 轉登記）。楊莊金玉、楊嚴峰、楊萬鑫於95年9月27日，將2
10 65地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄。楊成財於95年10
11 月2日，將265地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄。基泰
12 公司、吳月霞於96年4月9日，將000地號土地所有權移轉登
13 記予頂級公司。頂級公司於96年5月3日，將000地號土地所
14 有權移轉登記予曜盛公司、哥德建設公司、華信公司、哥德
15 土地公司、大臺灣公司，頂級公司仍為000地號土地所有權
16 登記名義人之一（即附表C所示所有權移轉登記）。柯李秀
17 春於96年5月14日，將265地號土地所有權移轉登記予元霖公
18 司。林錫璋於96年5月25日，將000地號土地所有權移轉登記
19 予富璟公司、富渝公司、元隆公司、元邦精密公司（即附表
20 D所示所有權移轉登記）。曜盛公司於97年7月22日，將265
21 地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄（拍賣取得）。哥德
22 建設公司於97年9月2日，將265地號土地所有權移轉登記予
23 被告鄭欽忠；華信公司於同日，將265地號土地所有權移轉
24 登記予被告郭逸翎；哥德土地公司於同日將265地號土地所
25 有權移轉登記予被告楊榮松（即附表F所示所有權移轉登
26 記）。

27 7. 陳德君於96年2月7日，將000地號土地所有權移轉登記予陳
28 秀美。陳竹林、陳德傳、陳進國、陳進來、陳進火於96年2
29 月14日，將000地號土地所有權移轉登記予被告朱耀瑄。陳
30 秀美於96年3月2日，將000地號土地所有權移轉登記予被告
31 朱耀瑄。

- 01 8.陳進國於96年2月14日，將000地號土地所有權移轉登記予被
02 告朱耀瑄。
- 03 9.許火煉於96年7月9日，將000地號土地繼承登記予許榮宗、
04 許榮棋、許木土、許榮福、陳許碧美、許碧月、郭許錦蓮。
- 05 10.許火煉於96年7月9日，將000地號土地繼承登記予許榮宗、
06 許榮棋、許木土、許榮福、陳許碧美、許碧月、郭許錦蓮。
- 07 11.柯清雲於96年3月28日，將000地號土地所有權移轉登記予被
08 告朱耀瑄。
- 09 12.柯清雲於96年3月28日，將000地號土地所有權移轉登記予被
10 告朱耀瑄。
- 11 13.李永同自78年9月9日起為000地號土地所有權人。
- 12 14.李永同自78年9月9日起為000地號土地所有權人。
- 13 15.林福真於94年5月18日，將000地號土地所有權移轉登記予黃
14 啟民。
- 15 16.林錫璋於96年5月25日，將000-0 地號土地所有權移轉登記
16 予富璟公司、富渝公司、元隆建設公司、元邦精密公司（即
17 附表D 所示所有權移轉登記）。
- 18 17.陳桐村於96年7月10日，將000地號土地所有權移轉登記予元
19 霖公司。
- 20 18.紀陳雙璧於96年3月2日，將000地號土地所有權移轉登記予
21 被告朱耀瑄。
- 22 19.臺北市自71年9月27日，為000-0地號土地所有權人。
- 23 20.臺北市自71年9月27日，為000-0地號土地所有權人。
- 24 此有士林地政事務所95年○○字第21245號登記申請案（他
25 卷三第51-64頁）、95年○○字第21246號登記申請案（他卷
26 三第65-74頁）、95年○○字第21247號登記申請案（他卷三
27 第75-84頁）、96年○○字第8041號登記申請案（他卷三第8
28 5-130頁）、96年○○字第10291號登記申請案（他卷三第13
29 1-195頁）、96年○○字第11053號登記申請案（他卷三第19
30 6-214頁）、96年○○字第12049號登記申請案（他卷三第21
31 5-259頁）、96年○○字第16542號登記申請案（他卷三第26

0-310頁）、97年○○字第20136號登記申請案（他卷三第311-378頁）、95年○○字第22591號登記申請案（偵卷二第73-83頁）、95年○○字第22592號登記申請案（偵卷二第84-94頁）、95年○○字第22594號登記申請案（偵卷二第95-101頁）、95年○○字第23125號登記申請案（偵卷二第102-109頁）、96年○○字第4212號登記申請案（偵卷二第110-120頁）、97年士林字第18304號登記申請案（偵卷二第121-127頁）、系爭更新單元範圍內土地謄本及異動索引表在卷可佐（士林地政回函卷第1-200頁），是此部分之事實，足堪認定。

(二)建物所有權部分：敘明至96年10月22日日止各該建號建物所有權登記名義人變更情形，登記發生日期、權利範圍、應有部分比例、持分面積等則不予敘述，先予敘明。

1. 祁宏文、祁宏英於95年9月11日，將00000建號建物所有權移轉登記予被告朱耀瑄、黃辰藩、王柏樑、黃霈琄、黃奕臻（即附表A所示所有權移轉登記）。王柏樑於96年7月18日，將20679建號建物所有權移轉登記予將富公司、新澤公司、上豪公司、元邦租賃公司、元邦物流公司，王柏樑仍為00000建號建物所有權登記名義人之一（即附表E所示所有權移轉登記）。

2. 祁宏英、祁宏文於95年9月11日，將00000建號建物所有權移轉登記予被告黃裕霖、黃雙、朱耀瑄（即附表A所示所有權移轉登記）。基泰公司、吳月霞於96年4月9日，將00000建號建物所有權移轉登記予頂級公司。頂級公司於96年5月3日，將20680建號建物所有權移轉登記予曜盛公司、哥德建設公司、華信公司、哥德土地公司、大臺灣公司，頂級公司仍為00000建號建物所有權登記名義人之一（即附表C所示所有權移轉登記）。曜盛公司於97年7月22日，將20680建號建物所有權移轉登記予被告朱耀瑄（登記原因為拍賣）。哥德建設公司於97年9月2日，將00000建號建物所有權移轉登記予被告鄭欽忠；華信公司於同日，將00000建號建物所有權

01 移轉登記予被告郭逸翎；哥德土地公司於同日，將00000建
02 號建物所有權移轉登記予被告楊榮松（即附表F所示所有權
03 移轉登記）。

04 3.許財於90年4月18日登記為00000建號建物所有權人（登記原
05 因為繼承），許財於102年2月7日，將00000建號建物所有權
06 信託登記予兆豐國際商業銀行股份有限公司，兆豐國際商業
07 銀行股份有限公司於102年3月18日，將00000建號建物所有
08 權移轉登記予元霖公司、被告朱耀瑄。

09 4.郭許錦蓮於66年3月18日辦理00000建號建物所有權第一次登
10 記。

11 5.柯李秀春於66年3月18日辦理00000建號建物所有權第一次登
12 記，柯李秀春於96年5月14日，將00000建號建物所有權移轉
13 登記予元霖公司。

14 6.李明發於91年12月5日受贈取得00000建號建物所有權，李明
15 發於102年8月5日，將00000建號建物所有權移轉登記予元霖
16 公司。

17 7.李永同於86年11月19日，將00000建號建物所有權移轉登記
18 予張一惠（登記原因為拍賣）。

19 8.洪文廷、洪文徽、洪進發於94年8月9日登記為00000建號建
20 物所有權人（登記原因為繼承），洪文廷、洪文徽、洪進發
21 於98年10月23日，將00000建號建物所有權移轉登記予被告
22 朱耀瑄。被告朱耀瑄於100年10月27日，將00000建號建物所
23 有權移轉登記予被告黃辰蒨。

24 9.李永同於89年3月2日，將00000建號建物所有權移轉登記予
25 林福真（登記原因為拍賣），林福真於94年5月18日，將206
26 89建號建物所有權移轉登記予黃致富。黃致富於102年3月5
27 日，將00000建號建物所有權移轉登記予元霖公司。

28 10.李永同於89年3月2日，將00000建號建物所有權移轉登記予
29 林福真（登記原因為拍賣），林福真於94年5月18日，將206
30 90建號建物所有權移轉登記予黃啟民。黃啟民於102年3月5
31 日，將20690建號建物所有權移轉登記予元霖公司。

- 01 11.林錫璋於96年5月25日，將00000建號建物所有權移轉登記予
02 富璟公司、富渝公司、元隆公司、元邦精密公司（即附表D
03 所示所有權移轉登記）。
- 04 12.林朝樹於75年5月14日起為00000建號建物所有權人，於102
05 年3月21日，將20692建號建物所有權移轉登記予元霖公司。
- 06 13.林朝樹於66年3月18日辦理00000建號建物所有權第一次登
07 記，於102年3月21日，將00000建號建物所有權移轉登記予
08 元霖公司。
- 09 14.陶振元、陶振新於93年6月17日，將00000建號建物所有權移
10 轉登記予戴月娘。戴月娘於102年1月25日，將00000建號建
11 物所有權移轉登記予被告黃裕霖。
- 12 15.楊嚴峰、楊萬鑫於95年9月27日，將00000建號建物所有權移
13 轉登記予被告朱耀瑄。楊莊金玉、楊成財於96年2月15日，
14 將20972建號建物所有權移轉登記予元霖公司。
- 15 16.楊嚴峰、楊萬鑫於95年9月27日，將00000建號建物所有權移
16 轉登記予被告朱耀瑄。楊莊金玉、楊成財於96年2月15日，
17 將00000建號建物所有權移轉登記予元霖公司。
- 18 此有士林地政事務所95年○○字第00000號登記申請案（他
19 卷三第51-64頁）、95年○○字第00000號登記申請案（他卷
20 三第65-74頁）、95年○○字第00000號登記申請案（他卷三
21 第75-84頁）、96年○○字第0000號登記申請案（他卷三第8
22 5-130頁）、96年○○字第00000號登記申請案（他卷三第13
23 1-195頁）、96年○○字第00000號登記申請案（他卷三第19
24 6-214頁）、96年○○字第00000號登記申請案（他卷三第21
25 5-259頁）、96年○○字第00000號登記申請案（他卷三第26
26 0-310頁）、97年○○字第00000號登記申請案（他卷三第31
27 1-378頁）、95年○○字第00000號登記申請案（偵卷二第
28 73-83頁）、95年○○字第00000號登記申請案（偵卷二第
29 84-94頁）、95年○○字第00000號登記申請案（偵卷二第
30 95-101頁）、95年○○字第00000號登記申請案（偵卷二第1
31 02-109頁）、97年士林字第00000號登記申請案（偵卷二第1

21-127頁）、系爭更新單元範圍內建物異動索引表在卷可佐（見士林地政回函卷第206-315頁），是此部分之事實，亦堪認定。

五、關於本件土地、建物買賣之過程：除業據被告黃裕霖於警詢、偵查、原審及本院審理中供述（他卷四第242-246頁，偵卷一第280-287頁、偵卷二第229-242頁，原審卷一第222-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-48、56-76、100-136、148-178、185-231、241-289、301-321頁、卷四第11-19、26-121頁、卷五第332-431頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷六第219-240頁、卷七第13-38頁、卷八第45、88-89、91、111頁），及被告朱耀瑄於警詢、偵查、原審及本院審理中供述（他卷一第171-176頁、他卷四第242-246頁，偵卷二第229-242頁、原審卷一第222-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-48、56-76、100-136、148-178、185-231、241-289、301-321頁、卷四第11-19、26-121頁、卷五第332-431頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷五第461-506頁、卷七第13-38頁、卷八第91-92、111-113頁）外，尚有下列被告之供述及證物足資證明，茲臚列如下：

(一)附表A部分：

祁宏文、祁宏英出售如附表A所示之土地及建物予被告朱耀瑄、黃裕霖、王柏樑、黃霈琄、黃旻濤、黃奕濤、黃雙等情，業據①被告王柏樑於警詢、偵查、原審及本院審理中供述（他卷一第306-311頁、偵卷一第280-287頁，偵卷二第27-33、229-242頁，原審105審易1822號卷第86-89頁，原審卷一第222-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-48、56-76、100-136、241-289頁、卷四第11-19、26-121、127-228頁、卷五第125-225頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，本院卷三第4-30頁、

01 受款人祁宏英（本院卷二第212-213頁）。

02 3.被告黃辰蒨上海商業銀行中山分行0000000000000000帳號存摺
03 影本、95年9月13日支票（113,124元）：受款人祁宏英（本
04 院卷二第214-215頁）

05 4.被告黃霈琬華南銀行中山分行95年9月13日支票（130,438
06 元）：受款人祁宏英、黃霈琬華南銀行西湖分行0000000000
07 00帳號存摺影本（130,468元）（本院卷二第183頁反面、19
08 0頁）。

09 5.被告黃雙中國信託商業銀行南京東路分行00000000000000帳號
10 提款憑證（1,039,296元）、95年9月13日支票（1,039,296
11 元）：受款人祁宏英；上海商業銀行0000000000000000帳號存
12 摺影本（50萬元）、95年9月13日支票（50萬元）：受款人
13 祁宏英（本院卷二第209-211頁）。

14 6.被告王柏樑玉山商業銀行中山分行95年9月13日支票（46,57
15 4元）：受款人祁宏英、被告王柏樑之配偶吳凌玲玉山銀行
16 帳號0000000000000000號存摺取款憑條及交易明細（46,574
17 元）、（本院卷二第194頁反面、195頁、卷六第29頁）。

18 7.被告黃雙、黃奕濤、黃辰蒨之地價稅繳款書等資料（本院卷
19 二第216-250頁），可資佐證。

20 (二)附表B部分：

21 陳天發、紀德松、紀文章於96年1月19日分別與被告黃裕霖
22 簽訂不動產買賣契約書，並將如附表B所示所示土地辦理移
23 轉登記予被告朱耀瑄、朱春永、朱淦明理、黃景臻等情，業
24 據①被告朱春永於偵查、原審及本院審理中供述（他卷四第
25 242-246頁，原審105審易1822號卷第86-89頁、原審卷一第2
26 22-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269、
27 285-346頁、卷三第13-48、56-76、301-321頁、卷四第26-1
28 21、231-328頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，本院卷
29 五第461-506頁、卷七第13-38頁）、②被告朱淦明理於偵
30 查、原審及本院審理中供述（他卷四第242-246頁，105審易
31 1822卷第86-89頁，原審卷一第222-241、318-330頁、卷二

第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-48、56-76、301-321頁、卷四第11-19、26-121、231-328頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁；本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷七第13-38頁）、③被告黃景臻於原審及本院審理中供述（原審卷一第222-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-48、56-76、301-321頁、卷四第11-19、26-121、231-328頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁；本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷七第13-38頁）供述明確。此外，復有：

- 1.被告黃裕霖與於96年1月19日分別與陳天發、紀德松、紀文章簽訂之不動產買賣契約書、被告黃裕霖、朱耀瑄付款支票（他卷一第218-238頁）。
- 2.被告朱春永96年5月10日合作金庫銀行朴子分行支票（454,000元）：受款人紀德松（本院卷五第447頁）及嘉義縣六腳鄉農會更寮分部96年5月10日取款憑條（本院卷六第21、25頁）。
- 3.被告朱涂明理96年5月10日合作金庫銀行朴子分行支票（454,000元）：受款人紀文章（本院卷五第445頁）及嘉義縣六腳鄉農會更寮分部96年5月10日取款憑條（本院卷六第21、23頁）。
- 4.被告黃景臻96年5月10日華南銀行中山分行支票（454,000元）：受款人陳天發（本院卷五第443頁），該支票實際購買人為被告黃景臻，亦有華南銀行中山分行109年1月6日華中山存字第0000000000號函（本院卷五第651頁），可資佐證。

(三)附表C部分：

頂級公司出售如附表C所示土地及建物予曜盛公司、哥德建設公司（原為瑞鑫公司）、華信公司、哥德土地公司（原為宜居公司）、大臺灣公司等情，業據①被告黃需琄於偵查、原審及本院審理中供述（偵卷二第229-242頁、原審卷一第2

22-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269
、285-346頁、卷三第13-48、56-76、100-136、148-178
頁、卷四第11-19、26-121、127-228頁、卷五第9-121頁、
卷六第27-33、58-63、87-217頁；本院卷三第4-30頁、卷四
第343-446頁、卷七第13-38頁、卷八第90、93頁）、②被
告華秀鳳於偵查、原審及本院審理中供述明確（他卷二第22
4-226頁，偵卷三第171-173頁，原審105審易1822卷第86-89
頁，原審卷一第222-241、318-330頁、卷二第144-164、209
-216、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-48、56-7
6、148-178、185-231頁、卷四第11-19、26-121頁、卷五第
9-121、229-329頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，本院
卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷六第219-240頁、卷八
第49、93-94、104-105頁）。此外，復有：

1.曜盛公司、宜居公司、華信公司、瑞鑫公司、大臺灣公司與
頂級公司於96年4月27日簽訂之不動產買賣契約書、96年4月
28日補充協議書、華南銀行西湖分行頂級公司帳號00000000
0000號存摺封面及內頁、統一發票影本（原審卷一第110-15
1頁）。

2.地價稅繳款書等影本（本院卷二第166-174頁）可資佐證。

(四)附表D部分：

林錫璋於96年1月26日與被告朱耀瑄簽訂之不動產買賣契約
書，並將如附表D所示土地及建物辦理移轉登記給富璟公
司、富渝公司、元隆公司、元邦精密公司等情，業據①被告
黃嘉薈於警詢、偵查、原審及本院審理中供述（他卷一第17
1-176頁、他卷四第242-246頁，偵卷二第229-242頁，原審
卷一第222-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、25
7-269、285-346頁、原審卷三第13-48、56-76、301-321
頁、卷四第11-19、26-121頁、卷五第9-121頁、卷六第27-3
3、58-63、87-217頁，本院卷三第4-30頁、卷四第343-446
頁、卷七第13-38頁）、②被告黃福源於偵查、原審及本院
審理中供述（偵卷二第229-242頁，原審卷一第222-241、31

01 8-330 頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346
02 頁、卷三第13-48、56-76、301-321頁、卷四第11-19、26-1
03 21頁、卷五第9-121頁、卷六第27-33頁、第58-63、87-217
04 頁，本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷七第13-38
05 頁、卷八第47、110頁）、③被告徐瑜於偵查、原審及本院
06 審理中供述（偵卷二第229-242頁、原審卷一第222-241、31
07 8-330 頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346
08 頁、卷三第13-48、56-76、301-321頁、卷四第11-19、26-1
09 21頁、卷五第9-121頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，
10 本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷七第13-38頁、卷
11 八第47、48、95、96頁）供述明確。此外，復有：

- 12 1.被告朱耀瑄與林錫璋於96年1月26日簽訂之不動產買賣契約
13 書、被告朱耀瑄、元隆公司付款支票、土地增值稅免稅證明
14 影本（原審卷二第115-127頁）。
- 15 2.富璟公司96年3月26日玉山銀行內湖分行支票（2萬5千
16 元）：受款人林錫璋；96年5月15日玉山銀行內湖分行支票
17 （9千元）：受款人林錫璋（本院卷五第453頁）。
- 18 3.富渝公司96年3月26日玉山銀行內湖分行支票（2萬5千
19 元）：受款人林錫璋；96年5月15日玉山銀行內湖分行支票
20 （9千元）：受款人林錫璋（本院卷五第449頁）。
- 21 4.元邦精密公司（更名景銳公司）96年3月26日玉山銀行內湖
22 分行支票（2萬5千元）：受款人林錫璋；96年5月15日玉山
23 銀行內湖分行支票（9千元）：受款人林錫璋（本院卷五第4
24 51頁），可資佐證。

25 (五)附表E部分：

26 被告王柏樑於96年7月2日分別與上豪租賃公司、將富公司、
27 新澤公司、元邦租賃公司、元邦物流公司簽訂不動產買賣契
28 約書，將如附表E所示之土地及建物出售予上豪租賃公司、
29 將富公司、新澤公司、元邦租賃公司、元邦物流公司等情，
30 除有上開被告王柏樑之供述外，業據①被告黃福來於警詢、
31 原審及本院審理中供述（他卷一第314-319頁，原審卷一第2

22-241、318-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269、
285-346頁、卷三第13-48、56-76、241-289頁、卷四第11-1
9、26-121頁、卷五第125-225頁、卷六第27-33、58-63、87
-217頁，本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷七第13-
38頁）、②被告黃法舟於警詢、原審及本院審理中供述（他
卷一第329-334頁，原審卷一第222-241、318-330頁、卷二
第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-4
8、56-76、241-289頁、卷四第11-19、26-121頁、卷五第12
5-225頁、卷六第27-33頁、第58-63頁、第87-217頁，本院
卷三第48-65頁、卷四第343-446頁、卷七第13-38頁、卷八
第98頁）、③被告李薛賢於警詢、偵查、原審及本院審理中
供述（他卷二第23-28頁，偵卷二第229-242頁，原審105審
易1822卷第86-89頁，原審卷一第222-241、318-330頁、卷
二第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷三第13-4
8、56-76、241-289頁、卷四第11-19、26-121頁、卷五第12
5-225頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，本院卷三第4-3
0頁、卷四第343-446頁、卷七第13-38頁）、④被告葉素鑾
於警詢、偵查、原審及本院審理中供述（他卷一第322-327
頁，偵卷二第229-242頁，原審卷一第222-241頁、第318-33
0頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷
三第13-48、56-76、241-289頁、卷四第11-19、26-121頁、
卷五第125-225頁、卷六第27-33、58-63、87-217頁，本院
卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷七第13-38頁、卷八第
98頁）供述明確。此外，復有：

- 1.元邦租賃公司、新澤公司、上豪租賃公司、元邦物流公司、
將富建公司與王柏樑於96年7月2日簽訂之不動產買賣契約書
影本共5份（原審卷一第82-91頁）、96年7月20日收據影本5
份（原審卷一第160-163頁、本院卷二第199頁反面）。
- 2.被告黃福來、黃法舟、李薛賢、葉素鑾所提明細分類帳影
本、提款紀錄影本、財務報表及會計師查核報告、財產目錄
影本、所得稅申報資料、統一發票影本、營業稅申報資料、

01 地價稅繳款書影本等資料（本院卷二第11-61、63-81頁），
02 可資佐證。

03 (六)附表F部分：

04 哥德建設公司、華信公司、哥德土地公司於97年8月14日分
05 別與被告鄭欽忠、郭逸翎、楊榮松簽訂不動產買賣契約，將
06 如附表F所示土地及建物出售予被告鄭欽忠、郭逸翎、楊榮
07 松等情，除上開被告華秀鳳之供述外，業據①被告鄭欽忠於
08 偵查、原審及本院審理中供述（他卷四第249-251頁，偵卷
09 一第280-287頁、偵卷二第27-33頁，105審易1822卷第86-89
10 頁，原審卷一第222-241、318-330頁、卷二第144-164、225
11 -250、257-269、285-346頁、原審卷三第13-48、56-76、15
12 8-231頁、卷四第11-19、26-121頁、卷五第229-329頁、卷
13 六第27-33、58-63、87-217頁，本院卷三第4-30頁、卷四第
14 343-446頁、卷六第219-240頁、卷八第48-49、104頁）、②
15 被告郭逸翎於偵查、原審及本院審理中供述（他卷四第249-
16 251頁，偵卷一第280-287頁、偵卷二第27-33、229-242頁，
17 原審105審易1822卷第86-89頁，原審卷一第222-241、318-3
18 30頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346頁、卷
19 三第13-48、56-76、185-231頁、卷四第11-19、26-121頁、
20 卷五第229-329頁、卷六第27-33、8-63、87-217頁，本院卷
21 三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷六第219-240頁、卷七第
22 13-38頁、卷八第48、104頁）、③被告楊榮松於偵查、原審
23 及本院審理中供述（他卷四第249-251頁，偵卷二第27-33
24 頁，原審105審易1822卷第86-89頁，原審卷一第222-241、3
25 18-330頁、卷二第144-164、225-250、257-269、285-346
26 頁、卷三第13-48、56-76、185-231頁、卷四第11-19、26-1
27 21頁、卷五第229-329頁、卷六第27-33、58-63、87-217
28 頁，本院卷三第4-30頁、卷四第343-446頁、卷六第219-240
29 頁、卷八第49、105頁）供述明確。此外，復有：

- 30 1.郭逸翎與華信公司97年8月14日不動產買賣契約書影本1份
31 （原審卷一第92-93頁）、統一發票影本2紙（700元、37,30

01 0元，共3萬8千元）（原審卷一第216-217頁）。

02 2.鄭欽忠與哥德建設公司97年8月14日不動產買賣契約書影本1
03 份（原審卷一第94-95頁）、統一發票影本2紙（37,300元、
04 700元，共3萬8千元）（本院卷二第272-273頁）。

05 3.楊榮松與哥德土地公司97年8月14日不動產買賣契約書影本1
06 份（原審卷一第96-97頁）、統一發票影本2紙（37,300、70
07 0，共3萬8千元）（本院卷二第277-278頁），可資佐證。

08 六、本件公訴人認被告黃裕霖等人為提高修正前都市更新條例第
09 10條第2項、第22條第1項所訂有關實施都市更新區域內之土
10 地、建物所有權人同意權比例，而以不實之買賣為所有權移
11 轉原因向地政機關為登記，虛增土地建物之所有權人人數，
12 再為符合修正前都市更新條例第22條第1項所定之擬定都市
13 更新事業計畫報核之同意權比例，而以人頭購入更新單元內
14 之其他地號土地持分或分散其原已掌控之土地、建物所有權
15 予其家族成員控制之公司及公司員工，提高土地建物所有權
16 人之同意比例，而以上開不實所有權移轉原因向地政機關為
17 登記，因而涉犯使公務員登載不實罪嫌，是本件所應審究者
18 係本件不動產買賣是否有無效之原因。

19 (一)按「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定
20 並不以之為無效者，不在此限。」「法律行為，有背於公共
21 秩序或善良風俗者，無效。」「表意人與相對人通謀而為虛
22 偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意
23 第三人。」民法第71條、第72條、第87條第1項定有明文。
24 又「民法第72條所謂法律行為，有背於公共秩序或善良風俗
25 者無效，乃指法律行為本身有背於公序良俗之情形而言，至
26 構成法律行為要素之意思表示，倘因被脅迫所為時，依照民
27 法第92條規定，僅得由表意人撤銷其意思表示，並非當然無
28 效。」「民法第72條規定法律行為有背於公共秩序或善良風
29 俗者無效，係指法律行為之標的而言。至法律行為之緣由或
30 動機，若未表現於外而成為標的之一部者，縱該緣由或動機
31 有背於公共秩序或善良風俗，與法律行為之效力，尚不生影

響。」（最高法院60年台上字第584號民事判決先例、79年度台上字第1712號民事判決要旨參照）。再「民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人雙方故意為不符真意之表示而言，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意而表示與真意不符之意思者，即難指為通謀而為虛偽意思表示」（最高法院50年台上字第421號民事判決先例參照）。

(二)被告黃裕霖等人所為買賣不動產之行為有無通謀虛偽意思表示無效之原因：

1.如附表A、B、D部分：

(1)證人祈宏英於本院審理時證稱：合約上另一位出賣人祈宏文是我哥哥，合約上祈宏文部分由我代寫，他當時在多倫多，在買賣過程中是跟黃裕霖先生、他的夫人朱耀瑄接洽談買賣條件，買賣契約在簽名當時是用手寫，買受人的姓名王柏樑、黃霈琄、黃旻臻、黃姁臻、黃裕霖及黃雙的名字都已經打好了，我當時認知買土地登記過戶的人應該就是買賣契約上這些人。我不是很清楚台北市政府在91年10月間有將我出賣的土地劃成都市更新區域的事，因為一直有在談，一直希望這地變成都市更新地，但是沒有人通知我，說這個地已經被劃成都更地。我父親91年過世時有交代土地一定要賣掉，因為太複雜，持分地、人很多，楊家積欠我們很多錢，我父親覺得我跟我哥哥沒有能力處理這個事情，希望可以趕快賣掉這樣。土地買賣完成後，過戶登記是交給黃裕霖他們請的代書處理，同時賣000、000、000、000、000都是持分。買賣簽約那天，我有請一個代書，因為我對於這個條文我不太懂，有請代書幫我看，幫忙對那個付錢跟支票金額都對了，說可以簽字我就簽字，我是賣方，我只要收到我該得的錢就好，代書幫我看金額有無符合、合約是不是該簽、哪邊該修改，代書說都對了，我就簽了等語（見本院卷六第223-232頁）。

(2)證人紀德松於原審審理中證稱：96年1月19日契約書上的印

01 章、簽名及後面支票都是我簽名、捺印、收受的，我看不懂
02 字，但是確定名字是我簽的，土地主要是我大哥陳天發在處
03 理在談，但是他已經過世了等語（見原審卷三第20-23
04 頁）；證人紀文章於原審審理中證稱：我有於96年1月19日
05 在陳茂林代書事務所簽約，也有在契約書蓋章、簽名及拿支
06 票，買賣價款是757萬8千元，土地都是我大伯陳天發處理
07 的，我有看一下契約但是不懂，代書有跟陳天發解釋契約內
08 容，那天有我跟紀德松、陳天發、買家、一些不認識的人一
09 起，我的土地在哪裡我也不知道，是繼承我父親所有的等語
10 （見原審卷三第25-32頁）；證人林錫璋於原審審理時證
11 稱：96年1月26的契約可能在新○○裡簽的，十多年前太久
12 了，反正我土地賣給對方，對方有拿錢給我，其餘的我跟對
13 方也沒什麼等語（見原審卷三第20-23頁）。

14 (3)證人徐煌林於原審審理中證稱：我與黃秋香是夫妻，95年9
15 月間有辦理祈宏文、祈宏英與被告朱耀瑄的土地登記過戶，
16 買賣契約是事務所小姐負責寫，黃秋香負責簽完合約，其餘
17 要申報或是契約都是事務所小姐負責打完，我是負責送件移
18 轉所有權，送公契、印鑑證明及完稅證明，公契送件時都已
19 經打好了，我沒有去看內容，頂多只有看有無漏附證件，有
20 稅單代表有申報、已經繳稅，皆已處理清楚金額等語（見原
21 審卷三第61-71頁）。

22 (4)證人即代書陳茂林於偵查中證稱：林錫璋、陳天發、紀德
23 松、紀文章、紀德森、還有姓陳的的土地買賣是我當代書辦
24 理的，簽約時黃裕霖及他太太、還有賣方全部都有到場，是
25 黃裕霖指定登記給四家公司，二件買賣一件96年5月8日、一
26 件96年1月19日，分別是我跟我太太王素娥當我副代理辦理
27 的，兩次買賣都是黃裕霖及他太太來談，辦登記都是我事務
28 所用印，只要拿登記名義人的身分證影本或戶口名簿影本
29 並說哪一件案件及帶私章就可以用印等語（見偵卷二第232-
30 233頁），嗣於原審審理中證稱：有幫黃嘉薈、黃裕霖辦土
31 地登記，簽約時地主跟黃裕霖、朱耀瑄都有在場，而且有依

照地政士法規定詳實核對雙方身分方簽訂此契約，我依照專業知識，只要當事人合意契約即成立；陳天發、紀德松、紀文章部分是王素娥做副代理去申請登記，真正的地政士原代理還是我；我61年考上普考在地政事務所擔任承辦業務登記工作，66年到台北市政府地政處5科任職，我也有地政士執照，公契在契約書裡可以指定登記名義人、雙方也同意，我代書是依照他們約定處理，在登記時，若私契買受人要求登記給公契權利人或不同人時，不需要被指定人到場，也不需要跟被登記人確認，因為契約裡有記載，我是依照他們的約定辦理，不需要另外再過問；（偵卷二第110頁）備註欄內陳天發、紀德松、紀文章的簽名是賣方有到場，因為我要核對他們的身分證，核對無誤私約才能訂立；簽私契時陳天發、紀德松、紀文章、林錫璋及黃裕霖、朱耀瑄及一位姓陳的里長都有在場，公契是用印階段，買賣雙方到場交款無誤後，依照契約用印，小姐打字開始所有用印程序，簽約過程都是黃裕霖、朱耀瑄在接洽。當初此案是地主陳天發負責介紹，陳天發打電話給我說有人要承買他們關渡的土地，兩份私契都是我事務所打字的，私契上的金額與標的在來我事務所前已經訂定，我直接電腦打字出其他內容列印出來，包括金額及買賣總價，都是當場黃裕霖與賣方雙方同意的價格，用一坪多少錢折算，我不清楚他們議價過程；私契簽時還不知道土地要登記給何人，只是內容有載明可以指定登記名義人，當時沒有確定是因為可以指定，之後還有用印流程，是用印後的事，因為內政部沒有制式規定，雙方也沒有意見，依照我執業經驗，只要私契的簽訂合法，購買土地所有權低如9千分之1的情形也有，有些是原始登記就是分別共有人、有些是繼承登記的情形，持分比例或面積甚小辦移轉的情形蠻常見的，因為個人出賣土地只要依法處理，在法律上都是允許範圍，都可以自由移轉，只要不違反土地法規定，陳天發、紀德松、紀文章、林錫璋及黃裕霖、朱耀瑄簽約過程王素娥也在場。內政部有制式規定買方可以約定登記

01 名義人，在契約裡註明特別指定可以登記名義人，陳天發、
02 紀文章、林錫璋在契約第12條有載明辦理產權移轉登記時，
03 有關權利人名義，得由甲方即買方自行指定，乙方絕無異
04 議，但甲方擔保所指定登記權利人，對本約應與甲方負完全
05 連帶責任，並共同簽署為甲方之連帶保證人，私契指定登記
06 名義是雙方契約約定的一個內容，他們是何身分我不清楚，
07 我代書是依照契約書，賣方與買方有三等親內才有贈與稅發
08 生，黃裕霖、朱耀瑄也沒有要我申報贈與稅，本件從主契約
09 下來原意還是買賣，才有申請登記的問題。買賣契約付款過
10 程私契的訂定、用印手續、交付支票等，我都有在現場，因
11 為地政士的工作只要買賣雙方同意，只要他們用印與交款，
12 款項符合，不論用現金、支票、客票，我都不干涉，契約裡
13 定有權利登記名義人跟支票無關，紀德松及紀文章買賣契
14 約，原來（支票上）有朱涂明理、朱春永名字，後來改成地
15 主名字，蓋更正章，而且開票部分是嘉義縣農會，只要買賣
16 雙方同意，開什麼票我無從置喙。（偵卷二第113頁）出賣
17 人是陳天發、紀德松、紀文章，買受人是朱耀瑄、朱涂明
18 理、黃景臻，公契上記載為買賣因為契約可以約定指定名義
19 人，那個就是買賣關係，我們事務所就登記一定寫買賣，這
20 是由我來做的一個認定，買受人變成4人就是所謂的約定指
21 定名義人才產生買受人，指定名義人就是承受買方的身分，
22 故移轉原因一定要寫買賣，在契約內有指定登記名義人，登
23 記名義人就是買方，這完全是依照私約契的第12條規定，這
24 我送地政事務所登記一定要寫買賣等語（見原審卷二第309-
25 326、328-329、332、333頁）。

26 (5)證人王素娥於原審審理中證稱：（偵卷二第110頁）是我負
27 責送件的，陳天發、紀德松、紀文章、林錫璋及黃裕霖、朱
28 耀瑄訂約時都有在場，我也有在場，陳天發是我們的老朋
29 友，打電話來給陳茂林說有案件打土地私約，96年1月19日
30 打約我有在場，賣方全都有到，買方就是黃裕霖、朱耀瑄，
31 一般是先簽契約，再送地政鑑界，請地政事務所測量科測

01 量，這是私約之後的事，沒有事先去看地，私約都是這樣，
02 代書在簽約前不會去現場看地，因為他們雙方都講好了，代
03 書只是去幫他辦測量鑑界，我們做30幾年，什麼0.幾都很平
04 常，通常都有辦過面積如本案這麼小的，這很平常，繼承的
05 幾萬分之幾都有，買賣也是有，本件我們只知道土地買賣。
06 我只負責送件去地政事務所登記，送件不需要核對公契與私
07 契內容，我是在工會登記合格的代書，我是複代理，沒有複
08 代理不能送件等語（見原審卷二第336-342頁）。

09 (6)被告黃裕霖於原審審理時以證人身分證稱：王柏樑最初知道
10 土地投資訊息來源是從我這裡。我告知王柏樑有這個案件，
11 問他是否願意投資。王柏樑清楚投資的內容或獲利方式等語
12 （原審卷三第133-134頁），於本院審理時供稱：我們買賣
13 都是真的，所有我介紹給他們的都是他們自己去買的等語
14 （本院卷八第45頁）；被告王柏樑於原審審理時證稱：黃裕
15 霖有告知有此都更案，我就決定投資等語（原審卷三第10
16 8、110頁），於本院審理時供稱：黃裕霖只是幫我做建照，
17 所有交易是依照我的經驗法則及風險控管，評估要不要買這
18 塊土地，而且我是拿我自己的錢出來買，是真實交易，我有
19 獲利，所以我有賣掉，這些價格都是我親自跟每一個購買者
20 詢問購買意願，是真實交易等語（本院卷四第411頁、卷八
21 第90、97頁）；被告黃辰蒨於原審審理時供稱：我有購買21
22 4地號土地，朱耀瑄說有一筆要開發之土地，詢問我有沒有
23 想要投資等語（原審卷四第205、217頁），於本院供稱：我
24 是用我自己錢去選擇我要買的不動產等語（本院卷八第45、
25 46頁）；被告黃霈琄於原審審理時供稱：我購買261地號係
26 因為黃裕霖告訴我他要買一塊土地等語（原審卷四第222
27 頁），於本院審理時供稱：我有看過地圖、土地，單純就是
28 土地買賣和投資等語（本院卷八第90頁）；被告黃奕濤於原
29 審審理時供稱：95年9月1日有跟祁宏文或祁宏英購買265地
30 號土地，是黃裕霖及朱耀瑄找我買的，說這土地可以投資，
31 我瞭解之後覺得可以投資，他們跟我說是都更的土地，我知

01 道是都更土地，後來是自己去上都更的課。我只要是知行市
02 場的地，其中一塊地就可以，我沒有指定要何地號，因為都
03 是共同持分的地號，所以沒有差別，至於何地號是由黃裕霖
04 幫我決定等語（原審卷四第320-321、324、325頁），於本
05 院供稱：我用自己的錢自願購買土地，我覺得這是一塊好土
06 地所以就買的等語（本院卷八第45、90頁）；被告黃雙於原
07 審準備程序時供稱：黃裕霖說有一個土地可以投資賺錢，我
08 就買了土地，我不知道黃裕霖所指投資賺錢方式為何，但信
09 任黃裕霖等語（原審卷一第231頁），於審理時供稱：95年9
10 月黃裕霖跟我說要投資土地、投資土地會賺錢，土地在關
11 渡，投資關渡的土地要賺錢，總金額155萬元買7坪。黃裕霖
12 跟我說要150幾萬元，問我可不可以，我說可以，因為是哥
13 哥，所以只有講這樣等語（原審卷四第315-320頁），於本
14 院供稱：我是真實用自己錢去買等語（本院卷八第45頁）；
15 依上，被告王柏樑、黃辰藩、黃霈琄、黃奕濤、黃雙均係透
16 過被告黃裕霖或朱耀瑄告知有土地開發案件而購買附表A所
17 示土地及建物參與投資，縱被告黃裕霖或朱耀瑄未告知具體
18 投資獲利，然被告黃奕濤、黃辰藩、黃霈琄為被告黃裕霖之
19 女兒、被告黃雙則為被告黃裕霖之胞妹，衡情彼等基於親屬
20 關係相互告知有投資機會亦多所存在，且被告黃奕濤、黃辰
21 藩、黃霈琄、黃雙並基於與被告黃裕霖之親屬關係，而信任
22 被告黃裕霖所提出投資標的，亦合常情，至是否參與投資、
23 投資是否獲利乃個人之判斷；再依被告黃奕濤、黃辰藩、黃
24 霈琄所購買之不動產價金僅十餘萬元，以當時被告黃奕濤、
25 黃辰藩、黃霈琄年僅2、30歲之歲數，如此負擔與其等資力
26 衡情實屬相當，相較於較年長之被告黃雙出價購買本件不動
27 產之價金（約150萬元）亦合常情，實難僅以被告黃奕濤、
28 黃辰藩、黃霈琄、黃雙購入之土地及建物大小即認隱藏有何
29 違法行為。又被告王柏樑於95年9月11日以46,574元向證人
30 祈宏文、祈宏英購入如附表A所示000地號土地及00000建號
31 建物後，嗣於96年7月18日復以85,000元出售予將富公司、

01 新澤公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司，依此
02 被告王柏樑已獲利38,426元，顯見被告王柏樑確有投資獲利
03 之事實，益徵被告王柏樑所辯係為投資係屬可採。

04 (7)被告朱春永於原審準備程序中供稱：朱耀瑄、黃裕霖跟我說
05 可以賺錢，我將工作存到錢拿去投資，總共投資40多萬。

06 (原審卷一第231頁)，於原審審理時供稱：我於96年2月14
07 日有與朱耀瑄一起購買位於關渡之土地，黃裕霖及朱耀瑄說
08 會賺錢，我就願意投資，沒有講什麼細節等語（見原審卷四
09 第296-297頁）；被告朱涂明理於原審準備程序中供稱：將
10 錢拿給朱耀瑄、黃裕霖，錢是工作存到的，總共投資40多萬
11 等語（原審卷一第231頁），於審理時供稱：朱耀瑄說買土
12 地會賺錢，所以我就投資，伊將錢給黃裕霖及朱耀瑄，讓他
13 們去處理等語（原審卷四第302頁），嗣於本院審理時供
14 稱：買賣是真的，我拿支票給女兒女婿去處理等語（本院卷
15 四第407頁）；被告黃景臻於原審準備程序中供稱：朱耀瑄
16 跟我說這土地可以投資做都更，所以我同意，總共投資45萬
17 多等語（見原審卷一第232頁），於原審審理時供稱：我於9
18 6年間有購買臺北市○○區○○段○○段000號土地，係朱耀
19 瑄跟我說土地黃裕霖、朱耀瑄要整合都更，我購買約1坪45
20 多萬元之土地。但沒有跟黃裕霖或朱耀瑄簽立分配比例協定
21 等語（見原審卷四第302-303、305、310頁），嗣於本院審
22 理時供稱：我有去看過現場有圍籬、空屋，也認識地主陳天
23 發，都有實際參與，我用自己的錢請我父母幫我投資，我當
24 時是學建築的，也有相關專業知識等語（本院卷四第407
25 頁、卷八第92頁）。被告朱春永、朱涂明理、黃景臻均係透
26 過被告黃裕霖或朱耀瑄告知有土地開發案件而購買附表B所
27 示土地及建物參與投資，縱被告黃裕霖或朱耀瑄未告知具體
28 投資獲利，然被告朱春永、朱涂明理、黃景臻分別為被告黃
29 裕霖之岳父、岳母及女兒，衡情彼等基於親屬關係相互告知
30 有投資機會亦多所存在，且被告朱春永、朱涂明理、黃景臻
31 並基於與被告黃裕霖、朱耀瑄之親屬關係，而信任被告黃裕

霖、朱耀瑄所提出投資標的，亦合常情，至是否參與投資、投資是否獲利乃個人之判斷。又經本院函詢華南商業銀行股份有限公司，經函覆96年5月10日支票（票號TC0000000、面額454,000元、受款人陳天發）之實際購買人為黃景臻等情，有該行109年1月6日華中山存字第0000000000號函及被告黃景臻96年5月10日華南銀行中山分行支票等在卷可證（本院卷五第443、651頁），顯見被告黃景臻顯有自行出資支付附表B所示土地所有權買賣價金之事實；再依被告朱春永、朱涂明理並實際各有支付價金454,000元，經本院函詢嘉義縣六腳鄉農會，經函覆票號AZ0000000、面額454,000元、受款人紀文章；票號AZ0000000、面額454,000元、受款人紀德松，係由本會更察分部000-0000-00-00000-0-0朱涂明理及000-0000-00-00000-0-0朱春永等二戶轉初開據上項二張票據等語，有該農會109年2月4日六信字第0000000000號函及檢附之嘉義縣六腳鄉農會更察分部96年5月10日取款憑條在卷可參（本院卷六第21、23、25頁），且參酌被告朱春永、朱涂明理提出之朱春永定期存單影本、朱涂明理定期存單影本、六腳鄉農會存摺查詢單影本（本院卷六第275至281頁），被告朱春永、朱涂明理二人之存款均逾百萬，堪認具有一定之資力、財力，並非檢察官所質疑無資力購買本件不動產。依上，被告朱春永、朱涂明理、黃景臻既自行出資買受如附表B所示土地所有權，自無違常之處。

(8)被告黃嘉薈於原審準備程序中供稱：黃裕霖提到本件，我覺得值得投資，就投資等語（見原審卷一第234頁），於本院審理中供稱：我投資給二哥（即黃裕霖），自己家人、自己哥哥，當然要投資，有錢賺當然投資，自己賺的錢買土地為何是人頭，經過都有收據、支票，沒有所謂人頭買賣等語（本院卷四第410頁）；被告黃福源於原審審理時供稱：我是購買土地含房子共6萬多元。內部沒有約定，朱耀瑄跟我說我可以買的土地、房子持分的部分及價金，並有說買賣合約最主要是要投資，投資一部分就好等語（見原審卷五第72

01 -74頁)，於本院審理時供稱：92年10月2日元邦精密就有變
02 更營業項目登記為房地產，96年5月買土地是要做不動產投
03 資，先買一點點投資，買賣過程有支付支票、繳稅，在108
04 年5月又有買48坪，接近7千萬，先買一點點是因為風險大，
05 我們有到現場看土地在哪及看房子形狀如何等語（本院卷四
06 第332頁）；被告徐瑜於原審審理時供稱：（105易486號卷
07 二第115頁）本件總金額為695萬7千元部分我知道，如何登
08 記的部分都是授權給朱耀瑄處理，沒有談比例，是談定10萬
09 元以下的金額，其他全部交給朱耀瑄去執行，金額是6萬4千
10 元，至於持分如何決定，都是交由朱耀瑄處理，公契來我們
11 就是蓋章，因為才一點點，對我來說不太重要，重點是後
12 面，不是在6萬4千元等語（見原審卷五第82頁）；嗣於本院
13 審理中供稱：知行市場是零星爛地，買這麼小就真的是風險
14 評估，及希望後面看如何蓋起來等語，復證稱：知行市場的
15 地第一次買時，95、96年時我二嫂找我，66年時兄弟合夥在
16 一起的，都是一起共同創業、合夥作業，到92年分家，老大
17 黃福來、老二黃裕霖，我是老四黃福源的太太，分家後還是
18 各自一方從事房地產，我所知道是95年左右，我二哥買知行
19 市場，當下他們買1千坪時覺得可以蓋，後來發現不能蓋，
20 他來找我們，95、96年來找我們，問我們針對知行市場基地
21 有無興趣，那時候我才找我先生，我富璟建設，我先生是璟
22 銳建設負責人，與我大姑黃嘉薈一起研議，我二哥買了以後
23 發現要以都更方式解決，就找我們兄弟作業，我們自己要評
24 估，評估結果是不OK，他說希望共襄盛舉，後面支持他，我
25 說可以前面風險他去承擔，我跟我先生和大姑研議，不然10
26 萬元以內，有點像是入門票，10萬元以內我讓我二嫂去處
27 理，第一次買進的時候，我跟我先生就一起10萬元以內請我
28 二嫂處理買進，後面要營造大家再來作業，那時候是這樣的
29 方式。當時買的時候是96年買，那時候都更混沌不明，不是
30 單純土地買賣，還有地上戶、都更程序要處理，這太複雜
31 了，都更要劃定，還要事業計畫等可變因素太大，當時我10

萬元入門票，我插旗就好，108年2月1日公告實施都更不管人數，只要90%以上，隨時可以作業，且5戶以下，經三次調處，政府供單位執行，剛好林月霞跟立明光電要全賣，加上實施公告部分，一次要賣出，對我而言這塊土地剩下來我買了，跟我二哥涵蓋在裡面將近94%，我當然要買，為何不買，且積極想買，過程中都很積極想買，所以我就買等語（本院卷四第391-397、430頁）。依上，被告黃嘉薈、黃福源、徐瑜均係透過被告黃裕霖或朱耀瑄告知有土地開發案件而購買附表D所示土地及建物參與投資，縱被告黃裕霖或朱耀瑄未告知具體投資獲利，然被告黃嘉薈、黃福源、徐瑜與被告黃裕霖具有兄弟姊妹關係，被告黃福源與徐瑜為夫妻，衡情彼等基於親屬關係相互告知有投資機會亦多所存在，且被告黃嘉薈、黃福源、徐瑜並基於與被告黃裕霖、朱耀瑄之親屬關係，而信任被告黃裕霖、朱耀瑄所提出投資標的，亦合常情，至是否參與投資、投資是否獲利乃個人之判斷，且依被告黃嘉薈、黃福源、徐瑜當時向林錫璋購買附表D所示土地及建物之價格均各僅64,000元，數額非鉅，尚非需較一般大型資金投資為風險分析及評估，況證人林錫璋始終未證述出售附表D所示土地及建物予元邦精密公司、富璟公司、富渝公司有何不當之處；且被告徐瑜嗣於108年5月間代表三家公司復向林月霞、力明光電公司再購入同區域之土地共約50坪、接近7千萬，有被告徐瑜代表簽署之不動產買賣契約在卷可參（本院卷三第144-148、154-159頁），核與被告黃福源、徐瑜上開所供因當時本件都更案上未經核准都市更新事業概要，處於高風險期，因而僅為小額投資，就一般投資習慣而言，亦符常理。

(9)依上開被告黃裕霖等人均供述其等購買系爭不動產係為投資，而證人祈宏英、紀德松、紀文章、林錫璋、徐煌林、陳茂林、王素娥等人（下稱證人祈宏英等人）亦證述有出賣本件不動產及簽署契約之事實，彼等為本件不動產交易時均有聘請代書，並委由代書確認本件買賣契約條文及價金，證人

01 祈宏英等人並明確證述有出賣本件不動產之真意，彼等同意
02 買賣契約條件，嗣並收受買受人交付之價金，依卷附各不動
03 產買賣契約所示，除明確記載買賣雙方當事人外，並就不動
04 產標的物、買賣價金、付款方式、產權移轉登記、稅費負
05 擔、產權保證等不動產買賣項目為詳細之約定，買賣雙方當
06 事人並於契約上簽名或蓋章，嗣買方並已依約交付價款予出
07 賣人收受，亦有上開付款支票影本、銀行付款明細及交易明
08 細、提（取）款憑證、存款憑證、存摺影本、收據影本、統
09 一發票影本、土地增值稅證明影本等相關付款憑證在卷可資
10 佐證。況被告黃裕霖等人與證人祈宏英等人原非熟識，並係
11 委由代書辦理本件不動產買賣相關事宜，彼等為本件買賣交
12 易後亦無證據證明有買賣價金回流、製造不實金流或所有權
13 移轉異常等情形，實難認上開不動產買賣契約有何不實之
14 處。

15 (10)再證人祈宏英、祈宏文、陳天發、紀德松、紀文章、林錫璋
16 等人既確有出售如附表A、B、D所示土地及建物之真意，揆
17 諸前揭最高法院50年台上字第421號民事判決先例意旨，與
18 渠等交易之被告王柏樑、黃辰藩、黃裕霖、黃霈琇、黃雙、
19 黃奕臻、朱耀瑄、朱春永、朱涂明理、黃景臻、黃嘉薈、徐
20 瑜、黃福源自無與之為通謀虛偽意思表示可言。

21 2.如附表C、E、F部分：

22 (1)被告黃霈琇於原審準備程序中供稱：黃裕霖建議我移轉一些
23 公司名下持分給朋友，所以我將以頂級公司名義買進附表C
24 所示土地移轉出去等語（見原審卷一第231頁），於原審審
25 理時以證人身分證稱：我會將土地賣給曜盛公司、宜居公
26 司、瑞鑫公司、華信公司，係因均為建設業，又是黃裕霖之
27 朋友，本次交易前知道華秀鳳是黃裕霖的朋友，見過但沒聊
28 天等語（見原審卷三第154頁），於本院審理中供稱：因華
29 秀鳳是爸爸（黃裕霖）的朋友，有意願也有專業判斷，所以
30 才出賣附表C土地給她等語（本院卷四第408頁）；被告華秀
31 鳳於原審審理時證稱：投資資訊來源為黃裕霖。我們不是要

投資土地，只是要投資黃裕霖的公司做都更案。投資做都更之事，是黃裕霖跟我陳述的，黃裕霖說他有購買土地要做一個都更案，找我們一起合作，將來等都更完成後再蓋房子，因為後續還有蓋房子的事情，所以不會只有土地的購買，與黃裕霖合作都更案的合作項目為買土地、蓋房子、設計、規劃、整合，投資個案可能只有資金挹注，並擇定由特定人負責個案，很難具體回答合作項目為何等語（見原審卷三第160-161、163-166頁），另於原審審理時供稱：有以哥德土地公司、哥德建設公司、華信公司所購買土地臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地號及20680號建物，於97年9月間又賣出，我當時跟黃裕霖說要賣，由黃裕霖找人來買等語（見原審卷五第286、288、291頁），嗣於本院審理中供稱：黃裕霖當時找我投資，公司也很有興趣，持有土地這1年期間，我也跟黃裕霖到都更、市場處洽談，跟顧問公司開會，就是想投資，想在這邊看有無更大獲利，為公司創造利益的想法而取得這土地。出售動機就是我覺得太複雜，覺得要耗時很久，我就決定不參加才把土地出售；我只是很單純的自己做的土地投資，在這個買賣方面我也實質的支付價金、也開發票了等語（本院卷四第437頁、卷八第93、94頁）。依上，被告黃霈琄雖供述與被告華秀鳳僅見過面，且無合作、交易或其他業務往來，然被告黃霈琄為被告黃裕霖之女兒，既曾依照被告黃裕霖之建議購買上開表A所示土地及建物投資，其以頂級公司名義購買附表C所示土地及建物後，再將之出售予被告華秀鳳以為投資，尚無違常之處；況附表C所示土地及建物之交易價金僅為152,000元（各38,000元），數額非鉅，尚非需較一般大型資金投資為風險分析及評估，亦難依此即認被告黃霈琄與華秀鳳間無買賣上開不動產之真意。

(2)被告王柏樑於原審準備程序中供稱：我之所以移轉給5間公司是黃裕霖告訴我要增加投資人等語（見原審卷一第231頁），於原審審理時供稱：96年7月18日有將臺北市○○區

○○段○○段000地號及20679建號建物賣給他人，賣給將富公司、元邦物流公司、元邦租賃公司、上豪公司、新澤公司。當時黃裕霖跟我說都更需要比較大的資金，需要增加一些投資人，請我讓售我的土地及建物。黃裕霖提供消息，最後是我個別跟5家公司聯繫，談好價錢，大家先報稅就過戶。我沒有先跟黃文程談好，當時談的時候，就是談金額而已，其他部分黃裕霖有大概講好，講過我要賣，持分比例也是黃裕霖先講好，我只是確定金額而已。一開始黃裕霖請我讓售土地，我說好，所以黃裕霖去尋找投資人，我有問黃裕霖有誰要買，黃裕霖說有大概5家要買，所以就是分6等分，我要賺一倍，要賣8萬5千元，所以除以5，5家公司均分，一家賣1萬7千元等語（見原審卷五第186、190、192頁），於本院審理時供稱：黃裕霖只是幫我做建照，所有交易是依照我的經驗法則及風險控管，評估要不要買這塊土地，而且我是拿我自己的錢出來買，是真實交易，我有獲利，所以我有賣掉，這些價格都是我親自跟每一個購買者詢問購買意願，是真實交易，當時土地要賣這5家公司都是我親自去講價格，也簽約，也收到5家公司給我的錢，把產權過到5家公司等語（本院卷四第411頁、卷八第90、97頁）；被告黃福來於原審準備程序時供稱：黃裕霖問我要不要投資，我就說好，這金額很小等語（見原審卷一第233頁），於原審審理時供稱：是黃裕霖、黃文程兩個人口頭上說王柏樑那邊有案子，問我要不要投資。我找王柏樑，王柏樑說只有這樣而已，我說有投資就好，大大小小都可以，大小及金額是王柏樑決定，跟黃裕霖沒有什麼關係。購買之持分比例及金額是王柏樑決定。黃裕霖及黃文程沒有關係，只是口頭上介紹。是我直接找王柏樑，由他決定大小及金額，錢也是直接交給王柏樑，其他都是公司小姐在處理等語（見原審卷五第200頁），於本院審理時供稱：我錢給王柏樑，讓王柏樑去作業，我不去管他們，我信任他，錢給他等語（本院卷四第411頁）；被告黃法舟於原審準備程序中供稱：黃裕霖之弟黃

01 文程介紹說投資，我沒有詳細問黃文程投資內容為何等語
02 （見原審卷一第233頁），於原審審理時供稱：黃文程說有
03 投資案，問我要不要投資，我問金額多大，黃文程說很少，
04 我就同意，黃文程沒有很清楚說明是何種投資案，金額沒有
05 很大，就沒有問。王柏樑說要賣給我這塊持分，我就買。黃
06 文程跟我講說王柏樑有開發持分的土地要賣，問我要不要
07 買，購買持分比例及金額，係王柏樑說賣多少，我買多少等
08 語（見原審卷五第203、205-206頁），嗣於本院審理時供
09 稱：我單純投資買賣，我用自己的錢買的等語（本院卷四第
10 412頁、卷八第46、98頁）；被告李薛賢於原審審理時供
11 稱：96年6月間有跟王柏樑購買臺北市○○區○○段○○段0
12 00地號土地及20679建號建物，當時是黃法舟跟我說，他的
13 親戚在王柏樑那邊有持分土地要賣，問我們公司要不要投
14 資，因為金額不大，我說好。當初購買是為了投資，有利
15 潤，所以我說好。至於土地及建物要如何處理，我也搞不清
16 楚，當初只有說投資，我說好。聽黃法舟說，他說聽黃文程
17 說，有機會要不要投資，我說金額不大可以等語（見原審卷
18 五第208-209頁），嗣於本院審理時供稱：當初是我的股東
19 黃法舟跟我講他的親戚有這個機會投資，問我要不要投資，
20 我認為好阿、有機會當然好，我買的對象就是王柏樑，我單
21 純是股東跟我講，我認為有這個機會投資等語（本院卷四第
22 412頁）；被告葉素鑒於原審準備程序中供稱：黃文程說黃
23 裕霖要開發本都更案，有利潤，所以我就參與等語（見原審
24 卷一第233頁），於原審審理時供稱：96年6月間有跟王柏樑
25 購買臺北市○○區○○段○○段000地號土地及00000建號建
26 物，是黃文程說黃裕霖說關渡那邊有開發案，問我要不要投
27 資，應該有利潤，我想說黃裕霖的可信度夠，我就投資。都
28 更部分是交給黃裕霖去處理，交給他去用，我不知道，我只
29 投資我這小區塊。黃裕霖及黃文程說關渡那邊有持分土地要
30 賣，問我要不要買，沒有很多錢，我說好。買臺北市○○區
31 ○○段○○段000地號土地及20679建號建物，是王柏樑說這

些部分要賣，價格也是王柏樑決定等語（見原審卷五第218、221頁），嗣於本院審理時供稱：這是真實買賣，我公司有自己業務，我沒有必要做人家人頭，目前所有權還是在我公司名下，每年會計師都有查核有憑證等語（本院卷四第413頁、卷八第98頁）。依上，被告黃福來、葉素鑾、黃法舟分別係透過被告黃裕霖或由被告黃裕霖透過黃文程知有土地開發案件而購買附表E所示土地及建物參與投資，被告李薛賢則係因被告黃法舟告知有土地開發案件而購買附表E所示土地及建物參與投資，新澤公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司因而出資購買附表E所示土地及建物，縱被告黃福來、葉素鑾、黃法舟、李薛賢就具體投資獲利方式均供述不知，新澤公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司之出資金額、土地及建物應有部分比例復係由被告王柏樑決定，然其等均明確供述信任被告黃裕霖、黃法舟，且彼等確有簽署不動產買賣契約及有交付價金予被告王柏樑，有不動產買賣契約書、被告王柏樑簽收之收據在卷可考（原審卷一第82-91、160-163頁、本院卷二第199頁反面），已難認彼等無買賣附表E所是土地及建物之真意，又依將富公司、新澤公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司當時向被告王柏樑購買附表E所示土地及建物之價格均各僅17,000元，數額甚少，尚非需較一般大型資金投資為風險分析及評估；再被告王柏樑既係以投資為目的於95年9月11日以46,574元向證人祈宏文、祈宏英購入如附表A所示214地號土地及20679建號建物後，其當會自行判斷投資之風險及獲利，嗣於96年7月18日將其中部分（即附表E部分）各以17,000出售予將富公司、新澤公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司，亦確有因此投資而已從中獲利之事實，是檢察官所指被告王柏樑無出賣如附表E所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表E所示）之真意，被告黃裕霖、黃福來、黃法舟、李薛賢、葉素鑾亦無分別以將富公司、新澤公司、上豪公司、元邦物流公司、元邦租賃公司名義買受如附

01 表E所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表E所示）之真
02 意，尚非有據。

03 (3)被告鄭欽忠於原審準備程序中供稱：黃裕霖說有本都更案可
04 以投資，問我要不要投資，我就答應等語（原審卷一第233
05 頁），於審理時供稱：（97年間有跟哥德土地公司購買臺北
06 市○○區○○段○○段000○○000○○000地號及20682號
07 建物？）是黃裕霖問我要不要投資，黃裕霖找王柏樑跟我處
08 理文書作業。黃裕霖說案子是都更案，在96年就已經報核掛
09 件進去，目前已經走了一段時間並問我要不要投資，黃裕霖
10 跟我講，我覺得3萬8千元可以，因為我一個月薪資也差不多
11 這個範圍，所以我就購買。持分比例是依照金額換算比例，
12 我只有考慮金額。當初我提的是3到5萬元，黃裕霖有提到3
13 萬8千元，我認為可以等語（原審卷五第294、304頁），嗣
14 於本院審理時供稱：我是真實買賣，本案臺北市○○區○○
15 段○○段000地號於96年底已掛件報准，這是經過審查，審
16 查過程中有土地、建物、人數都達到法定人數後公開展覽，
17 我是97年9月登記買賣完成，已經超過一年等語（本院卷八
18 第48頁）；被告郭逸翎於原審準備程序中供稱：黃裕霖說公
19 司有一都更案，有小額投資機會，因為金額很小，我就參與
20 等語（原審卷一第233頁），於審理時供稱：黃裕霖找我說
21 有一個公司都更案的小額投資，問我有沒有興趣，我考慮之
22 後就跟黃裕霖說好，黃裕霖跟我說金額不大，只有3萬多
23 元，錢的部分會由王柏樑幫我代轉給賣方，我當時有拿現金
24 給王柏樑。沒問為何賣方是華信行銷，因為是人家賣給我，
25 而且是小額投資，我不會去問賣方是何人。我知道有這個標
26 的，是還在進行中的都更案件，我只知道這樣。就是純投
27 資，黃裕霖問我有這個投資的機會、要不要投資，我想是小
28 額投資，所以可以投資，且金額小，我不會問太多。我只是
29 其中一個投資人，就是覺得小額投資有賺點錢也不錯。購買
30 附表F所載房、地持分是因為黃裕霖跟我說有都更合建案的
31 小額投資，沒有講投資的獲利方式，黃裕霖說案子還在進

01 行。購買金額是黃裕霖跟我講的，約3萬多元。持分比例如
02 何決定我沒有去問，是代書來按照他們的算法，我想說3萬8
03 千元，持分應該只有一點點，所以代書來，我就將印章給他
04 蓋印等語（原審卷五第307-310、312、314頁），嗣於本院
05 審理時供稱：我是單純投資，我拿自己的錢投資等語（本院
06 卷八第48頁）；被告楊榮松於原審審理時供稱：97年8、9月
07 間有購買臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地
08 號及20680建物，是黃裕霖找我購買。黃裕霖說有一個都更
09 的案子可以投資，金額我可以接受，我就投資，投資項目是
10 都更案的土地，決定購買3萬8千元，比例由黃裕霖計算跟我
11 講等語（見原審卷五第318、325頁），嗣於本院審理時供
12 稱：我本身是唸建築系，有房地產專業，對於土地買賣很清
13 楚，我買土地時有看，資金的流向也清楚，我是真實買賣，
14 這個案子在96年已經報核，我在97年8月買，已經無關所有
15 人人數等語（本院卷四第353、440頁、卷八第49頁）；被告
16 華秀鳳於原審準備程序中供稱：我與黃裕霖為同業朋友，當
17 時我公司本來就準備從事都更開發，黃裕霖跟我說內容，我
18 覺得土地有整合成功機會，黃裕霖請我先購入一部分持分作
19 為投資先期計畫，後續黃裕霖希望我用較大資金支援。之後
20 我發現該土地是公用事業用地，有一些法令限制及相關機關
21 跑流程，加上花時間瞭解後，發現有一些持分的所有權人不
22 容易處理，所以就決定不要繼續該投資計畫，新買主係我與
23 黃裕霖協調，賣還給黃裕霖，至於誰來買由黃裕霖處理等語
24 （見原審卷一第232-233頁）。而查，被告鄭欽忠、郭逸
25 翎、楊榮松透過被告黃裕霖知有土地開發案件而購買附表F
26 所示土地及建物參與投資，而其等向哥德土地公司、哥德建
27 設公司、華信公司買受如附表F所示土地及建物之價格均各
28 僅38,000元，數額甚少，尚非需較一般大型資金投資為風險
29 分析及評估；且被告鄭欽忠、郭逸翎、楊榮松是分別於95年
30 11月1日、96年5月2日、95年11月1日任職頂級公司，復係分
31 別於97年8月14日向哥德土地公司、哥德建設公司、華信公

01 司買受如附表F所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表F
02 所示），而系爭都市更新事業計畫於96年10月22日即向台北
03 市政府申請報核，是尚難僅以被告鄭欽忠、郭逸翎、楊榮松
04 向哥德土地公司、哥德建設公司、華信公司買受如附表F所
05 示土地及建物所有權（應有部分詳如附表F所示）面積大
06 小，即得推認被告鄭欽忠、郭逸翎、楊榮松並無向哥德土地
07 公司、哥德建設公司、華信公司買受如附表F所示土地及建
08 物所有權（應有部分詳如附表F所示）之真意，被告華秀鳳
09 亦無以哥德土地公司、哥德建設公司、華信公司名義出賣如
10 附表F所示土地及建物所有權（應有部分詳如附表F所示）之
11 真意。

12 (4)被告黃霈琨（頂極公司）與被告華秀鳳（曜盛公司、哥德建
13 設公司、華信公司、哥德土地公司）、黃裕霖（大臺灣公
14 司）；被告王柏樑與被告黃裕霖（將富公司）、黃福來（新
15 澤公司）、黃法舟（上豪公司）、李薛賢（元邦物流公
16 司）、葉素鑾（元邦租賃公司）；被告華秀鳳（哥德建設公
17 司、華信公司、哥德土地公司）與被告鄭欽忠、郭逸翎、楊
18 榮松間確有買賣如附表C、E、F不動產之意，業經上開被告
19 等供述在卷，並有不動產買賣契約書、補充協議書、華南銀
20 行西湖分行頂級公司帳號000000000000號存摺封面及內頁、
21 統一發票影本、地價稅繳款書等影本、收據影本、明細分類
22 帳影本、提款紀錄影本、財務報表及會計師查核報告、財產
23 目錄影本、所得稅申報資料、營業稅申報資料影本等資料可
24 佐，均如上述，檢察官既未舉證證明上開買賣契約之訂定有
25 何通謀虛偽意思表示之情事，自難認該不動產買賣契約因買
26 賣雙方通謀為虛偽意思表示而無效。

27 (三)被告黃裕霖等人所為買賣不動產之行為有無違反強制或禁止
28 規定而無效之原因：

29 1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
30 對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向
31 其代理人為之者，準用之，民法第103條定有明文。本件如

01 附表A所示不動產於簽約時，雖賣方僅由證人祁宏英、買方
02 則由被告朱耀瑄到場，然依證人祁宏英證稱：合約上另一位
03 出賣人祈宏文是我哥哥，合約上祈宏文部分由我代寫，他當
04 時在多倫多，在買賣過程中是跟黃裕霖先生、他的夫人朱耀
05 瑄接洽談買賣條件，買賣契約在簽名當時是用手寫，買受人
06 的姓名王柏樑、黃霈琄、黃旻濤、黃姁濤、黃裕霖及黃雙的
07 名字都已經打好了，我當時認知買土地登記過戶的人應該就
08 是買賣契約上這些人等語，已如上述，則本件不動產買賣契
09 約之簽訂，出賣人及買受人雙方對於契約當事人為何人均有
10 認識，雙方均本諸民法代理之規定，由祁宏英代理祁宏文、
11 被告朱耀瑄代理被告王柏樑、黃霈琄、黃旻濤、黃姁濤、黃
12 裕霖、黃雙簽訂上開不動產買賣契約，自屬法之所許。

13 2.次按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向
14 第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之
15 權，民法第269條定有明文。本件如附表B所示之不動產買賣
16 契約，買受人為被告黃裕霖，如附表D所示不動產買賣契
17 約，買受人為被告朱耀瑄，此有上開不動產買賣契約在卷可
18 憑。然上開不動產買賣契約第12條均約定：辦理產權移轉登
19 記，有關權利人名義，得由甲方買受人自行指定，乙方出賣
20 人絕無異議等語（他卷一第219頁，原審卷二第116頁）。上
21 開不動產於簽約後，出賣人亦將買賣標的物移轉登記予被告
22 黃裕霖、朱耀瑄指定之第三人，即被告朱耀瑄、朱春永、朱
23 涂明理、黃景臻（附表B部分）及元邦精密公司、富璟公
24 司、富渝公司、元隆公司（附表D部分），此乃為履行彼等
25 所簽訂之買賣契約，而此既屬民法第269條所規定之利益第
26 三人契約，復屬民法契約自由範疇，出賣人並無表示反對之
27 意思，實難認因此約定本件買賣契約即有何違法之處。且依
28 證人陳茂林上開證述，內政部有制式規定買方可以約定登記
29 名義人，在契約裡註明特別指定可以登記名義人，而其亦係
30 因此約定而判斷本件不動產移轉登記事由為買賣關係以向地
31 政事務所申請登記，是縱本件買賣標的物嗣後移轉登記予第

01 三人，亦無礙買賣契約之有效成立。

02 3.按各共有人得自由處分其應有部分，民法第819條第1項定有
03 明文，且分別共有人之應有部分，係按比例存在於共有物之
04 每一部分，在分割前無由特定，是分別共有之各共有人，雖
05 按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，惟非指共
06 有物之特定部分，是倘共有人間並未就土地為分管協議，則
07 無論其等名下應有部分比例高低，既均不得任意主張使用特
08 定土地之範圍面積，自無從單以購入持分比例換算土地面積
09 甚微乙情，即推測買賣雙方無交易之必要。又法律既未限制
10 購入如附表A至F所示土地及建物之最低持有面積，證人即代
11 書陳茂林於原審審理時亦證稱：依照我執業經驗，只要私契
12 的簽訂合法，購買土地所有權低如9千分之1的情形也有，有
13 些是原始登記就是分別共有人、有些是繼承登記的情形，持
14 分比例或面積甚小辦移轉的情形蠻常見的，因為個人出賣土
15 地只要依法處理，在法律上都是允許範圍，都可以自由移
16 轉，只要不違反土地法規定等語，已如上述。被告王柏樑等
17 人所購入如附表A至F所示土地及建物所有權之持分雖少（如
18 附表A至F移轉之權利範圍欄所示），然被告王柏樑等人所有
19 之應有部分，係按比例存在於共有物之每一部分，在分割前
20 無由特定，分別共有之各共有人，按應有部分對於共有物之
21 全部有使用收益之權，非指共有物之特定部分，是尚難以被
22 告王柏樑等人移轉登記之如附表A至F所示土地及建物所有權
23 之持分多寡，遽認上開不動產之買賣因違反強制或禁止規定
24 而無效。

25 4.公訴人雖引用臺灣臺中地方法院100年度易字第3088號、本
26 院臺中分院101年度上易字第591號、本院103年度上易字第7
27 67號判決要旨，認借名登記如無害公益或私益，基於私法自
28 治及契約自由原則，原非法所不許，惟若以借名登記或其他
29 方式，違反法律強制禁止之規定，則為法所不許；故為符合
30 平均地權條例第58條第3項有關重劃區內土地所有權人之同
31 意比例或土地法第34條之1第1項之過半數所有權人同意等條

01 件而虛增所有權人之借名登記行為，應屬違法云云。然查，
02 本件被告黃裕霖等人所為不動產所有權移轉登記均係以自己
03 出資及買賣之真正意思，並無何虛假不實之買賣行為，且業
04 經提出不動產交易完整契約及付款、收款紀錄，已詳如前
05 述，與檢察官上開引用之刑事判決所載之被告均未實際出資
06 或雙方並無贈與之真意，而向地政機關以「買賣」、或「贈
07 與」為移轉原因辦理不動產移轉登記之情節不符，自難以此
08 比附援引，做為本件被告黃裕霖等犯罪之論據。

09 (四)被告黃裕霖等人所為買賣不動產之行為有無違背於公共秩序
10 或善良風俗而無效之原因：

11 1.按都市更新條例第1條規定：「為促進都市土地有計畫之再
12 開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共
13 利益，特制定本條例。」是都市更新條例之相關規定確與公
14 共利益有關。

15 2.依97年1月16日修正前都市更新條例第10條規定：「經劃定
16 應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管
17 機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定
18 更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申
19 請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，自行組織更新團體實
20 施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者
21 實施之。」「前項之申請應經該更新單元範圍內土地及合法
22 建築物所有權人均超過10分之1，並其所有土地總面積及合
23 法建築物總樓地板面積均超過10分之1之同意。」第22條第1
24 項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其
25 屬依第10條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第7條
26 劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築
27 物所有權人均超過2分之1，並其所有土地總面積及合法建築
28 物總樓地板面積均超過2分之1之同意外，應經更新單元範圍
29 內土地及合法建築物所有權人均超過5分之3，並其所有土地
30 總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3分之2之同意」，
31 雖就實施更新地區自行劃定更新單元之申請，規定應經該更

01 新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過10分之1，
02 並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過10分
03 之1之同意，及實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核
04 時，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過
05 5分之3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均
06 超過3分之2之同意。然都市更新條例分別於97年1月16日及1
07 08年1月30日修正，97年1月16日修正後同條例第22條第1項
08 但書規定：「但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均
09 超過5分之4同意者，其所有權人數不予計算。」108年1月30
10 日修正後同條例第37條但書則規定：「但私有土地及私有合
11 法建築物所有權面積均超過10分之9同意者，其所有權人數
12 不予計算」，足見更新單元內之土地及建物面積超過一定同
13 意比例較所有權人人數超過一定同意比例來的關鍵重要。

14 3.本件被告黃裕霖等人就附表A至F所示土地及建物之買賣並無
15 證據證明係通謀虛偽意思表示或違反強制或禁止規定而無效
16 等情，已如上述，則縱被告黃裕霖等人所為上開土地及建物
17 買賣之動機係為符合97年1月16日修正前都市更新條例第10
18 條第2項、第22條第1項有關更新單元範圍內土地及合法建築
19 物所有權人同意比率限制之規定，揆諸前揭最高法院60年台
20 上字第584號民事判決先例、79年度台上字第1712號民事判
21 決要旨所示，亦難認被告黃裕霖等人所為上開土地及建物之
22 買賣因違背公共秩序或善風俗而無效。

23 (五)綜上所述，本件依檢察官所舉各項證據方法，尚不足使所指
24 被告黃裕霖等人涉犯使公務員登載不實罪嫌之事實達於通常
25 一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度，自無
26 法使本院形成被告黃裕霖等人確有檢察官所指使公務員登載
27 不實犯行之有罪心證。此外，復查無其他積極證據足以證明
28 被告黃裕霖等人涉有檢察官所指犯行，本件不能證明被告黃
29 裕霖等人犯罪，依法自應為被告黃裕霖等人均無罪之諭知。

30 七、原審未予詳察，誤為被告黃裕霖等人有罪之判決，尚有未
31 洽。被告黃裕霖等人執此指摘原判決不當，提起上訴，為有

理由，自應由本院將原判決撤銷改判，為被告黃裕霖等人無罪判決之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第301條第1項，判決如主文。

本案經檢察官江耀民提起公訴，檢察官越方如到庭執行職務。

中 華 民 國 110 年 1 月 11 日

刑事第二十三庭 審判長法官 許永煌

法官 雷淑雯

法官 黃美文

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官 湯郁琪

中 華 民 國 110 年 1 月 18 日

附表A（即起訴書附表一至三）：

移轉標的	原所有權人	移轉登記日期	移轉登記所有權人	移轉之權利範圍
000地號土地（面積296平方公尺）。 000地號土地（面積2427平方公尺）。 000地號土地（面積887平方公尺）。 00000建號建物（坐落000、000、	祁宏文（出賣000地號土地持分2072/2960；261地號土地持分189/2473；265地號土地持分199/882；00000建號建物持分7/10；00000建號建物持分7/10）。 祁宏英（出賣000地號土地持分878/2960；000地號土地持分733/2473；265地號持分170/882；00000建號建物持分3/10；00000建號建物持分299/1000）	95年9月11日	王柏樑	000地號：7/0000 00000建號：5/10000（原判決誤載為12/10000）
			黃辰藩	000地號：17/0000 00000建號：12/10000
			黃裕霖	000地號：17/0000 00000建號：157/10000
			黃霈琄	000地號：2/0000 00000建號：12/10000
			黃雙	000地號：23/000 00000建號：220/10000
			黃奕臻	000地號：2/882（起訴書誤載為23/882，應予更正）20679建號：12/10000
			朱耀瑄	000地號：2926/0000 000地號：903/0000 000地號：344/000

(續上頁)

01

000 、000 地號土地)。 00000 建 號建物 (坐落000 、000 、 000 、000 0 地號土地)。				00000 建號：9959/000000 0000建號：9613/10000
--	--	--	--	---

02 附表B (即起訴書附表六)：

03

移轉標的	原所有權人	移轉登記日期	移轉登記所有權人	移轉之權利範圍
000 地號土地 (面積167 平方公尺)	陳天發 (出賣持分1/3) 紀德松 (出賣持分1/3) 紀文章 (出賣持分1/3)	96年2 月14日	朱耀瑄	94/100
			朱春永	2/100
			朱涂明理	2/100
			黃景臻	2/100

04 附表C (即起訴書附表八)：

05

移轉標的	原所有權人	移轉登記日期	移轉登記所有權人	移轉之權利範圍
000、000 000、000 地號土地 (面積分別為296	頂級公司 (出賣000 0 地號土地持分10 0/35520 ；000 地 號土地持分10/296 76；000 地號土地	96年5 月3 日 (起 訴書誤載為 96 年 4 月 9 日，	曜盛公司	000 地 號：20/35520 (保留 20/35520) 000地號：2/29676 (保 留2/29676)

(續上頁)

01

、2427、4、887平方公尺) 00000 建號建物 (坐落000、000、000、000 地號土地)	持分6200/29676；000 地號土地持分10/10584；00000 建號建物持分10/12000。保留000 地號土地持分20/35520；000 地號土地持分2/29676；000 地號土地持分1240/29676；000 地號土地持分2/10584；00000 建號建物持分2/12000)	應予更正)		000地號：1240/29676 (保留1240/29676) 000地號：2/10584 (保留2/10584) 20680 建號：2/12000 (保留2/12000)
			宜居公司	同上
			瑞鑫公司	同上
			華信公司	同上
			大臺灣公司	同上

02 附表D (即起訴書附表七)：

03

移轉標的	原所有權人	移轉登記日期	移轉登記所有權人	移轉之權利範圍
000、000、000、000-0地號土地 (面積分別為2427、4、887、6平方公尺)、00000建號建物 (000地號土地雖非系爭更新單元範圍內之	林錫璋 (出賣000地號土地持分7/2473；000 地號土地持分7/2473；000地號土地持分38/882；000-0 地號土地持分全部；00000 建號建物持分全部)	96年5月25日	元邦精密公司	000地號：1/0000 000地號：1/0000 000地號：1/0000 000-0地號：2/000 00000建號：1/100
			富璟公司	同上
			富渝公司	同上
			元隆公司	000地號：25/0000 000地號：25/0000 000地號：377/0000 000-0地號：94/000 00000建號：97/100

(續上頁)

01

土地，但為系爭更新單元範圍內之00000 號建物建物之基地)				
--------------------------------	--	--	--	--

02 附表E（即起訴書附表九）：

03

移轉標的	原所有權人	移轉登記日期	移轉登記所有權人	移轉之權利範圍
000 地號土地（面積296 平方公尺）、00000 建號建物（坐落000、000、000 地號土地）	王柏樑（出賣000地號土地持分35/17760；00000 建號建物持分25/60000。保留000 地號土地持分7/17760；00000 建號建物持分5/60000）	96年7 月18日	將富公司	土地：7/17760（保留7/17760）建物：5/60000（保留5/60000）
			新澤公司	同上
			上豪公司	同上
			元邦物流公司	同上
			元邦租賃公司	同上

04 附表F（即起訴書附表十）：

05

移轉標的	原所有權人	移轉登記日期	移轉登記所有權人	移轉之權利範圍
000、000 000、000 地號土地	哥德土地公司（原宜居公司）（出賣000 地號土地持分	97年9 月2 日	鄭欽忠	000地號：20/00000 000地號：2/00000 000地號：1240/00000

(面積分別為296、2427、4、887平方公尺) 建號建物(坐落000 0 、000 、000、 000地號土地)	20/35520；000地號土地持分2/29676；000地號土地持分1340/29676；000地號土地持分2/10584；00000建號建物持分2/12000)。			000地號：2/00000 00000建號：2/12000
		郭逸翎		同上
	哥德建設公司(原瑞鑫公司)(出賣000地號土地持分20/35520；000地號土地持分2/29676；000地號土地持分1340/29676；000地號土地持分2/10584；20680建號建物持分2/12000)。 華信公司(出賣000地號土地持分20/35520；000地號土地持分2/29676；000地號土地持分1340/29676；000地號土地持分2/10584；00000建號建物持分2/12000)。	楊榮松		同上