

臺灣高等法院刑事判決

108年度上訴字第1549號

上訴人

即被告 陳銘璋

選任辯護人 黃晶雯律師

蕭棋云律師

廖孟意律師

上列上訴人因詐欺案件，不服臺灣新竹地方法院107年度訴字第591號，中華民國108年4月8日第一審判決（起訴案號：臺灣新竹地方檢察署106年度偵續字第51號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決撤銷。

陳銘璋無罪。

理 由

一、本件公訴意旨以：陳銘璋為專門在山坡地搭蓋度假小木屋、田園之紐西蘭團隊創辦人及唯一負責人，紐西蘭團隊於民國102年間在苗栗縣獅潭鄉永興村土地公廟後方山坡地「林間雅境」開發案之小木屋（由陳銘璋指派不知情之翁志強為名義負責人），業經苗栗縣政府於102年6月6日至現場稽查後，認為現場之10棟小木屋屬違建，經苗栗縣獅潭鄉公所於102年6月13日獅鄉建字第1020005058號函請紐西蘭團隊立即停工（後經臺中高等行政法院以102年度訴字第518號判決認定違建，並經最高行政法院以103年度裁字第1691號裁定駁回紐西蘭團隊之上訴）。陳銘璋已於102年6、7月間，明知主管機關即苗栗縣政府及獅潭鄉公所已認定「林間雅境」開發案之小木屋具有頂蓋、牆壁、開有窗戶、體積大且重，非藉助大型動力機械機具，不足以搬動、構造及使用與一般固定式房屋並無差異，客觀上使用時復有固定之處所，顯然非

屬農業發展條例第8-1條（92年2月7日增訂）所規定之無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，如再銷售相同開發案之小木屋，將使購買者所購買之小木屋有被主管機關認定為非屬「無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施」，而被認定為違建及拆除之極大風險。惟陳銘璋仍意圖為自己不法之所有，利用一般民眾不諳農地使用之法令，於103年1月20日購買坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○○段○○○○號、第148-63號、第148-64號、第148-65號、第148-66號、第148-67號地號山坡地保育區之農牧用地（下稱系爭土地），以不知情之林靖晃（另為不起訴處分）之名義登記為土地所有權人，僱用不知情之羅永林、徐美娟、羅藝文、翁振斌、翁志強、康少頌、劉均瀚、葉美倫、黃彭成、毛志強、彭明傑、許新杰等人（均另為不起訴處分）組成紐西蘭團隊從事與上述獅潭鄉「林間雅境」開發案相同之違法開發、銷售農牧用地及小木屋（買地送屋），利用現代人民喜歡農園休閒生活之心理，由不知情之紐西蘭團隊成員以網際網路、報紙廣告、廣告信件及在臺北市、新北市、桃園市舉辦說明會，對消費者宣稱本建案為紐西蘭團隊所開發之「晴山農園」，「晴山農園」會使消費者有「在家度假的感覺」、享「天倫樂、祖孫情」、「打造心中的夢想家園」、「利用老農地配蓋的合法農舍、產權清楚、隨時可自由移轉、『一卡皮箱』就能入住」，並佯稱依據農業發展條例之規定，本案為合法開發案，另先在本案農牧用地上設置小木屋之樣品屋，使消費者前往參觀，隱瞞小木屋嗣後極有可能被主管機關及新竹縣政府及寶山鄉公所認定為非屬「無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施」，而被認定為違建及被拆除而無法居住之重要交易事項，致如附表所示之梁淑賢等人陷於錯誤，誤認上開農牧用地上之小木屋為合法建物，可合法居住享受田園之樂；陳銘璋並在買賣契約資料上，故意與梁淑賢等人簽署一份「二合一無固定基礎設施買賣合約」，加深梁淑賢等人之錯誤，而為如附表所示之買賣交易。嗣經新竹縣寶山鄉

01 公所於104年6月24日至本案現場勘驗山坡地上之小木屋，確
02 認小木屋為違章建築並函知梁淑賢等人後，始發現受騙。因
03 認被告涉有刑法第339條之4第1項第3款之加重詐欺罪嫌。

04 二、本件公訴意旨認被告涉有上開犯嫌，無非係以被告陳銘璋於
05 警詢、偵訊中之供述；同案被告楊玲玲、翁志強、林靖晃、
06 翁振斌、毛志強、彭明傑、許新杰、劉均翰於警詢、偵訊中
07 之供述；證人翁志強、林靖晃、林慧靜、楊漢榮、劉芸廷於
08 偵訊中之證述；告訴人梁淑賢、卓瓊麗、詹健昌、侯雅文、
09 林瑞青、陳嘉琳、曾宏輝、黃玉環、林勉君、林建宗、余靜
10 雯、鄭秋萍、古彥和、呂麗美於警詢、偵訊中之證述；各該
11 告訴人之土地買賣合約書、授權書、現場圖、土地所有權
12 狀、園區公約、二合一無固定基礎設施買賣合約、單棟無固
13 定基礎設施買賣合約、個人承諾贈送事項表、簽約承諾顧客
14 事項一覽表、承諾贈送事項表、土地登記第一、二類謄本、
15 地籍圖謄本、價金異動協議書、昌信機械工程有限公司報價
16 單、不動產代辦費用明細表、不動產代辦費用代收收據、銀
17 行或郵政跨行匯款申請書、晴山開發團隊廣告文宣、晴山開
18 發團隊售後服務紀錄單、晴山開發團隊點交設施標準作業流
19 程操作手冊、新竹縣政府104年6月29日府工使字第104008
20 7051號函查報違章暨停工通知單；告訴人曾宏輝之C4度假小
21 屋保固書；臺灣新竹地方檢察署檢察官107年3月30日至現
22 場之勘驗筆錄及所附現場照片53幀；本案新竹縣寶山鄉雞油
23 凸段三叉凸小段148、148-63、148-64、148-65、148-66、
24 148-67地號土地建物查詢資料；晴山農園銷售廣告資料；臺
25 中高等行政法院102年度訴字第518號判決、最高行政法院10
26 3年度裁字第1691號裁定等證據為據。

27 三、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事
28 實；又不能證明被告犯罪或其行為不罰者應諭知無罪之判
29 決。刑事訴訟法第154條第2項、第301條第1項分別定有明
30 文。訊據被告固不否認在102年底以前是在山坡地、農牧用
31 地搭蓋度假小木屋、農舍之「紐西蘭農莊開發團隊」創辦人

01 及負責人，惟堅決否認上開犯行，辯稱：晴山開發團隊是新的
02 的團隊不是紐西蘭開發團隊，不是我成立的，晴山團隊購買
03 的土地雖然是我出資的。但紐西蘭團隊在苗栗獅潭開發的林
04 間雅境被稽查是違建，是交付後買方變更使用用途被查報違
05 建，不是買賣當下就是違建，如果維持做農業設施使用，可
06 以以非都市土地管制使用規則的規定阻卻違法等語。本院經
07 查：

08 (一)被告陳銘璋為專門在山坡地、農牧用地搭蓋度假小木屋、農
09 舍之「紐西蘭農莊開發團隊」創辦人及負責人，該團隊對外
10 分別以「紐西蘭團隊」、「晴山開發團隊」名義營運之事
11 實，此為被告所不爭執。再系爭土地、小木屋於附表所示時
12 間，由附表所示告訴人等支付附表所示價金，並簽訂相關買
13 賣合約書，向地主林靖晃購買並辦理移轉登記，或搭建小木
14 屋乙情，為告訴人等及被告等人所不爭執，也核與證人楊漢
15 榮於警詢證述情節相符，並有土地買賣合約書、現場圖、園
16 區公約、簽約承諾顧客事項一覽表、價金異動協議書、二合
17 一無固定基礎設施買賣合約、土地所有權狀影本在卷可參。
18 且被告於原審審理中亦供承：晴山開發團隊在規劃的時候，
19 「林間雅境」是在訴願或行政訴訟中；「林間雅境」的屋子
20 與「晴山農園」的屋子外觀一樣，結構一樣是打H鋼埋進土
21 裡面，再把屋子吊掛過來放上去，用鎖螺絲的方式等語（見
22 原審卷二第293、295、296頁），是此部分事實，應堪認
23 定。

24 (二)告訴人之告訴，係以使被告受刑事訴追為目的，是其陳述是
25 否與事實相符，仍應調查其他證據以資審認（最高法院52年
26 台上字第1300號判例意旨參照）。本件告訴人梁淑賢、卓瓊
27 麗、詹健昌、侯雅文、林瑞青、陳嘉琳、曾宏輝、黃玉環、
28 林勉君、林建宗、余靜雯、鄭秋萍、古彥和、呂麗美等人固
29 均分別於偵查、原審及本院審理中證稱，經過閱覽網際網
30 路、報紙廣告本案農地之銷售，遭被告詐騙而陷於錯誤，致
31 於附表編號1至14所載之「簽約日期」，購買本案農地，並

01 支付「買賣契約價金」，而指證被告涉犯詐欺取財罪嫌云
02 云。然刑事訴訟法第154條第2項規定，犯罪事實應依證據認
03 定之，無證據不得認定犯罪事實，係採證據裁判主義，證據
04 調查當為整個審判的重心之一。學理上，關於「供述證據」
05 與「非供述證據」，作為證據法上之類型區別，主要是以證
06 據資料是否來自「人之陳述」作為基準。具體以言，前者係
07 以人的語言（含書面陳述）構成證據，後者則為前者以外之
08 各種其他證據。而「供述證據」於認定事實過程中的特徵，
09 在於涉及犯罪事項相關內容情報資訊，因人的知覺感官留存
10 記憶，並藉由敘述表達，方能傳達該訊息內容，例如：被告
11 的自白、證人（含共犯、被害人）的指述；「非供述證據」
12 則係有關犯罪事實之物件或痕跡，留存於人的感官以外的物
13 理世界，例如：指紋、血跡、偽造文件等犯罪跡證、兇器等
14 犯罪工具等等（含氣味、顏色、聲音、情況跡象）。由於
15 「人之陳述」，往往因各人主觀之觀察力、記憶力、陳述能
16 力及性格等因素，影響其陳述內容之真實性，甚至因無法盡
17 情所言，或故為誇大、偏袒，致其陳述之內容或其認識之事
18 實，與真相事實並不相符，何況翻供更是常有，遭不正取
19 供，亦曾發生，正所謂：「曾參殺人」、「三人成虎」、
20 「眾口鑠金」、「以訛傳訛」等日常成語，皆在說明人言並
21 不完全可靠，不得盡信；至於「非供述證據」，則以物（包
22 括一般之物及文書）之存在或狀態為其證據，通常具有客觀
23 性與長時間不會變易性及某程度之不可代替性，甚或係於不
24 間斷、有規律之過程中所取得，並無預見日後可能會被提供
25 作為證據之偽造動機。是就認定事實所憑之證據以言，「非
26 供述證據」（尤其具有現代化科技產品性質者）應屬優勢證
27 據，其評價上之裁量，自較「供述證據」為強。倘經合法調
28 查之供述及非供述證據，均存於訴訟案卷而可考見時，自不
29 能僅重視採納「供述證據」，卻輕忽或疏略「非供述證
30 據」，否則其證明力判斷之職權行使，即難認合於經驗法
31 則、論理法則。

01 (三)本件①告訴人梁淑賢103年8月17日簽立之土地買賣合約書影
02 本一份（見偵231號卷二第12頁至15頁）：買賣標的僅有土
03 地，不含房屋。然另於2014年8月17日填載之簽約承諾顧客
04 事項一覽表影本1張（見偵231號卷二第19頁）（內容：雙拼
05 無固定基礎設施20尺*24尺及20尺*8尺各一棟；承諾主管：
06 翁志強）：有房屋之記載。②告訴人卓瓊麗簽立土地所有權
07 買賣移轉契約書影本（見偵231號卷四第244頁至245頁）：
08 買賣標的物僅有土地，並無房屋。③告訴人詹健昌於103年8
09 月21日簽立之土地買賣合約書影本（價款：412萬，被授權
10 人：翁志強）（見偵231號卷一第147頁至149頁）：記載
11 「八、其他約定事項：（4）、賣方贈送買方無固定基礎設
12 施一棟（20尺*24尺）含架高2公尺，如買方不需要，可於
13 本合約簽訂日起兩個月內請求賣方移除吊離現場。」④告訴
14 人侯雅文於103年7月31日簽立之土地買賣合約書影本（價
15 款：405萬，被授權人：黃彭成）（見偵231號卷二第76頁至
16 78頁）：記載「八、其他約定事項：（4）、賣方贈送買方
17 無固定基礎設施一棟（20尺*24尺），如買方不需要，可於
18 本合約簽訂日起兩個月內請求賣方移除吊離現場。若買方需
19 要保留，則買方得自由處分收益並自負管理使用之責。」。
20 ⑤告訴人林瑞青於103年7月27日簽立之土地買賣合約書影本
21 （價款：390萬，被授權人：翁志強）（見他592號卷第129
22 頁至132頁=偵231號卷二第86頁至89頁）：僅記載買賣標的
23 為土地。然另於103年7月27日簽立之二合一無固定基礎設施
24 買賣合約1份（價款：0元，賣方：楊漢榮）（見他592號卷
25 第135頁=偵231號卷二第92頁）：記載買賣標的為二合一無
26 固定基礎設施一棟，架高2米以下。⑥告訴人陳嘉琳於103年
27 5月10日簽立之土地買賣合約書影本（價款340萬，買方：林
28 其平，被授權人：羅永林）（見偵231號卷二第97頁至102
29 頁）：僅記載買賣標的為土地。然另於103年11月29日簽立
30 之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1張（價款：878500
31 元，買方：林其平，賣方：楊漢榮）（見偵231號卷二第110

頁)：記載買賣標的為二合一無固定基礎設施一棟。⑦告訴人曾宏輝於103年5月13日簽立之土地買賣合約書影本(價款：365萬，被授權人：康少頌)(見偵231號卷一第168頁至173頁)：僅記載買賣標的為土地。然另於105年5月13日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1份(賣方：楊漢榮，價款：45萬)(見偵231號卷一第185頁)：記載買賣標的為二合一無固定基礎設施一棟。另單棟無固定基礎設施買賣合約影本1份(賣方：楊漢榮，價款：18萬)(見偵231號卷一第186頁)：記載單棟無固定基礎設施一棟。⑧告訴人黃玉環於103年5月31日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款355萬，被授權人：翁志強)(見偵231號卷二第3頁至5頁背面=偵231號卷三第165頁至167頁背面)：僅記載買賣標的為土地。然另於103年9月8日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1張(價款802000元，賣方：楊漢榮)(偵231號卷二第8頁背面=偵231號卷三第172頁)：記載買賣標的為二合一無固定基礎設施一棟。⑨告訴人林勉君於103年6月29日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1份(價款：0元，賣方：楊漢榮)(見偵231號卷一第134頁=偵231號卷三第119頁=偵231號卷四第117頁)：記載買賣標的為二合一無固定基礎設施一棟。⑩告訴人林建宗於103年5月10日簽立之土地買賣合約書影本一份(價款：475萬；被授權人：葉美倫)(見偵231號卷一第155頁至157頁背面)：記載「八、其他約定事項：(4)、賣方贈送買方無固定基礎設施一棟(20尺*24尺)，如買方不需要，可於本合約簽訂日起兩個月內請求賣方移除吊離現場。若買方需要保留，則買方得自由處分收益並自負管理使用之責。」⑪告訴人余靜雯於103年8月21日簽立之土地買賣合約書影本一份(價款：370萬元)(被授權人：徐美娟)(偵231號卷一第89頁至94頁=偵231號卷三第76頁至78頁背面)：僅記載買賣標的為土地。然另於104年3月29日簽立價金異動協議書1份(折讓529,200元，總價金修正為3,170,800元)(見偵231號卷

一第101頁至102頁=偵231號卷三第81頁=128頁）：記載「買賣雙方協議折讓土地買賣價金新台幣伍拾貳萬玖仟貳佰元整，做為原賣方贈送一棟農業資材室（規格20尺*24尺）及木材費用之折讓。」^⑫告訴人鄭秋萍於103年8月24日簽立之土地買賣合約書影本（價款：295萬，被授權人：葉美倫）（見他592號卷第12頁至18頁）：記載「八、其他約定事項：（4）、賣方須因買方要求贈送無固定基礎設施一棟（20尺*24尺），如買方不需要可於本合約簽訂日起兩個月內通知賣方不另外增設。若買方需要保留則買方得自由處分收益並自負管理使用之責。」^⑬告訴人古彥和103年8月9日簽立之土地買賣合約書影本份（價款：410萬，被授權人：黃彭成）（偵231號卷二第48頁至53頁）：記載「八、其他約定事項：（4）、賣方須因買方要求贈送無固定基礎設施一棟（20尺*24尺），如買方不需要，可於本合約簽訂日起兩個月內通知賣方不另外增設。若買方需要保留，則買方得自由處分收益並自負管理使用之責。」另於103年11月30日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1份（價款：871750，賣方：楊漢榮）（見偵231號卷二第66頁）：記載買賣標的為二合一無固定基礎設施一棟。^⑭告訴人呂麗美於103年5月14日簽立之土地買賣合約書影本1份（價款：438萬，買方：吳錫豐，被授權人：彭明傑）（見偵231號卷二第23頁至31頁）：僅記載買賣標的為土地。從上開客觀證據明顯可知，本件買賣契約或分別載明買賣標的土地或分別購買土地及木屋；或賣方贈送買方無固定基礎設施一棟；或如買方不需要，可於本合約簽訂日起兩個月內請求賣方移除吊離現場。若買方需要保留，則買方得自由處分收益並自負管理使用之責；或賣方贈送一棟農業資材室等情，可以得知，買賣雙方對於木屋之性質均了然於胸，均係依據自己個別的需求購買，賣方並未保證可以合法在土地上建造小木屋供人居住。是上開告訴人之指述，既與客觀證據不符，依上開非供述證據優於供述證據之法理，告訴人之上開指述既與契約載

01 明之客觀事項不符，自無從採信。

02 (四)再詐欺罪之成立，以基於不法所有之意圖，利用詐術之施
03 行，使人陷於錯誤而為財物之交付為要件，而此構成事實之
04 有無，應依積極證據認定，如無相當之證據，或證據不足以
05 證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判之基礎；又詐
06 罪之詐術行為，固不以積極之語言、文字、肢體、舉動或兼
07 有之綜合表態等為限，其因消極之隱瞞行為，致使被害人陷
08 於錯誤，亦包括在內。然仍必須行為人對於法律上或交易習
09 慣上有告知義務之事項，故意不為告知，始能成立。亦即，
10 行為人客觀上必須對於某交易事項，於法律上或交易習慣上
11 有告知之義務，且主觀上對於該應告知事項之基本事實本身
12 有所認知，倘行為人對於應告知事項所涉事實認識本有不明
13 或不充分，以致其僅就個人不充分之認知向交易相對人為說
14 明，而未能將客觀上重要之交易事項充分告知交易相對人
15 者，即不能認行為人主觀上有何故意不告知交易重要事項之
16 詐欺主觀犯意存在。是出賣人對於直接影響買賣標的物價
17 值、通常效用或契約預定效用之物之瑕疵，法律上固有告知
18 買賣交易相對人之義務，然對於無關於物之瑕疵本身之事
19 項，自無所謂告知義務違反或者施用詐術之可言。本件參諸
20 告訴人①告訴人梁淑賢於104年8月16日警詢稱：當時銷售人
21 員羅藝文告訴伊，他們所販售的土地是含贈送房屋（土地上
22 建築物），但簽約後，伊發現合約內並沒有他所稱的房屋
23 （包含土地上之建物），才由晴山開發團隊另一名主管翁志
24 強與伊簽訂另一張「簽約承諾顧客事項一覽表」等語（見偵
25 231號卷二第10頁正反面）；105年2月24日偵訊稱：當時銷
26 售人員羅藝文告訴伊，買這塊地之後他們就會幫伊建屋子，
27 他說是建無固定基礎的小木屋，羅藝文當時只有講說送屋，
28 並沒有說要送有機網室、瓜棚涼亭等語（見偵231號卷三第3
29 4頁反面）。②告訴人卓瓊麗於104年8月29日警詢稱：伊與
30 銷售員徐美娟及主任康少頌洽談後以新台幣400萬元簽訂合
31 約，購買寶山鄉油凸段三叉凸小段148 地號編號【A3】（包

01 含土地上之建物）等語（見偵231號卷二第113頁反面）；00
02 00000偵訊（具結）：接待人員徐美娟跟伊說買這個地就包
03 含這個房子才是這個價錢，後來伊挑了A3是上面已經蓋小木
04 屋了，因為他蓋小木屋了伊才會跟他買等語（見偵231號卷
05 三第225頁）。③告訴人詹健昌於104年8月9日警詢稱：伊係
06 看到晴山開發團隊於網路上標榜「買地送屋」的優惠，於10
07 8年8月21日前往現場看地，伊與翁志強簽訂合約購買寶山鄉
08 雞油凸段三叉凸小段148地號編號【A5】（包含土地上之建
09 物）；105年2月24日偵訊（具結）：當時翁志強現場帶伊去
10 看並介紹一塊地，他說農地售價428萬，含一個小木屋是412
11 萬，他說送一個小木屋，並說小木屋是用資財室的名義去建
12 的，就是可以放農具的那一種，所以可以不用申請就可以用
13 了等語（見偵231號卷三第54頁正反面）。④告訴人侯雅文
14 於105年3月2日偵訊稱：當時接待的業務之羅藝文跟伊說買
15 地送屋，且DM上面就直接有寫買地送屋等語（偵231號卷三
16 第256頁正面）；108年2月25日原審審理稱：幫伊介紹的是
17 羅藝文，他跟伊說買地送屋，買地就會幫伊蓋房子，最後該
18 團隊亦有幫伊蓋房子等語（見原審卷二第106至109頁）。⑤
19 告訴人林瑞青於104年10月11日警詢稱：伊於網路上看到晴
20 山農園開發建案標榜買地送屋促銷方案，所以於103年7月27
21 日前往看地，當時接待人員羅藝文向伊解釋房屋係屬無固定
22 基礎農用設施，所以沒有違法之疑慮，伊心動後以390 萬元
23 與翁志強簽訂合約，購買寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-63
24 地號編號【B3】（包含土地上之建物）等語（見偵231號卷
25 二第84頁正反面）；105年3月2日偵訊時稱：伊於網路上看
26 到晴山農園買地送屋方案，遂前往晴山農園那邊，當時接待
27 人員羅藝文跟伊說買地送屋，簽約裡面也有含等語（見偵23
28 1號卷三第255頁反面）。⑥告訴人陳嘉琳於104年8月29日警
29 詢稱：伊於103年5月10日前往看地，當時主任羅永林帶伊參
30 觀土地及樣品房屋的狀況，說土地上之建築物係屬於無固定
31 基礎農用設施，所以沒有問題，嗣與羅永林、黃彭成洽談以

340萬元，購買寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-63地號編號【B4】，當時伊沒有馬上蓋房屋，是等到103年11月29日伊才透過羅永林、徐美娟介紹合作包商楊漢榮另造等語（見偵231號卷二第94頁反面）。⑦告訴人曾宏輝於104年8月9日警詢稱：伊是經由路邊看版上看到晴山開發團隊開發案寫買地送屋這件事，遂於103年5月13日前往看地，當時接待人員徐美娟及康少頌帶伊參觀土地及樣品屋的狀況，伊心動後就以430萬元購買包含土地上之建物等語（見偵231號卷一第166頁正反面）。⑧告訴人黃玉環於104年8月26日警詢稱：伊透過網路看到晴山開發團隊此開發案，遂於104年5月31日前往現地，當時由銷售人員翁志強、羅藝文帶伊參觀現場土地及土地編號A3樣品屋的狀況，當日即與翁志強及徐美娟洽談以435萬2千元購買、另土地上之建物是於104年9月8日與楊漢榮（昌信機械）簽訂合約（以80萬2千元）購得等語（見偵231號卷二第1頁正反面）；104年2月24日偵訊稱：當時羅藝文有跟伊說如果伊連房子合購可以殺到400萬，他原本說土地398萬，標準的無固定基礎的一個單位是45萬，如果合購就可以殺到400萬，後來簽約伊才知道土地跟房子是分開來寫，第二份合約是在9月8日楊漢榮跟伊簽的等語（見偵231號卷三第53頁至54頁）。⑨告訴人林勉君於104年7月10日警詢稱：伊在網路上看到晴山團當時隊此開發案，是去看地，接洽人員徐美娟跟伊說公司有買地贈送房子（現只剩一間）的優惠方案，伊心動後，由徐美娟帶伊去找翁志強談價格並簽約等語（見偵231號卷一第112頁至114頁）。⑩告訴人林建宗於104年8月9日警詢稱：伊在網路上看到晴山開發團隊此開發案標榜買地送屋之廣告，遂於103年5月9日前開現場看地，於當日下午以475萬購買等語（偵231號卷一第153頁正反面）；105年3月2日偵訊稱：伊在網路上看到晴山開發團隊此開發案標榜買地送屋之廣告等語（見偵231號卷三第239頁背面至240頁）。⑪告訴人余靜雯於104年7月10日警詢：伊於103年8月間在網路上看到晴山開發團隊的銷售廣告

（買地送屋），於同月19日至現場看地由該公司銷售專員羅藝文及該公司生態農業專家毛志強陪同解說介紹，嗣於21日與該公司的徐美娟及總經理翁振斌洽談以370 萬元簽立合約等語（偵231號卷一第73至74頁）；105年3月2日偵訊（具結）：當時去晴山農園那邊，是由羅藝文跟毛志強接洽伊，他們有跟伊說買地送屋等語（偵231號卷三第198頁背面至199頁）；108年2月25日於原審審理時稱：伊買農園土地時，合約上有寫賣方贈送小木屋（即無固定基礎設施的資材室），伊等當場也有講好，有贈送等語（見原審卷二第123頁）。⑫告訴人鄭秋萍於105年4月21日偵訊稱：伊看廣告後就前往晴山農園看地由羅藝文接洽，嗣與葉美倫議價後以295萬元購買編號E2地，簽約時有請他們送伊觀景台跟花棚等語（見他592號卷第76頁至77頁）。⑬告訴人古彥和於104年10月3日警詢稱：伊於廣告上看到晴山農園開發案，於103年8月9日至現場看地，由翁振斌、毛志強帶伊看地及房屋，跟表示買地會送屋，嗣伊以410 萬元購買，當時簽約時沒有建物，簽約後才開始施工等語（見偵231 號卷二第45頁）；於105年3月2日偵訊稱：伊當時去晴山農園那邊由毛志強業務接待，帶伊去現場參觀解說，伊是選擇買地送屋方案等語（偵231號卷三第197 頁反面）。⑭告訴人呂麗美於104年8月16日警詢稱：伊看了晴山農園的廣告後，於103年4月30日就至現場看地，當時由該公司主任翁志強接洽，嗣伊以438萬購買編號【E5】等語（偵231號卷二第23頁至24頁）；105年3月2日偵訊稱：伊看了晴山農園的廣告後，至現場看地，當時由翁志強接洽，嗣伊以438萬購買編號E5土地，翁志強有跟伊說如果要蓋小木屋的話可以找他們的承包廠商，當時伊並沒有跟他說要小木屋等語（見偵231號卷三第224頁正反面）。依上開告訴人之指述可知，本件買賣標的物主要是土地，至於小木屋可以選擇合購、贈送或者不需要小木屋，引導銷售人員亦有告知上開各種方案，告訴人等均知之甚詳；再者，證人劉芸廷（古彥和之妻）於105年3月2日偵訊也證

01 稱：伊去現場時，是由毛志強及翁振斌接洽，當時對方有跟
02 伊說買地送屋，不要屋的話可以扣屋的錢等語（偵231號卷
03 三第198頁背面）；再者，告訴人詹健昌亦坦承明知小木屋
04 是用資財室的名義去建的，就是可以放農具的那一種，更可
05 知告訴人等明知該小木屋之性質。又告訴人既未指出上開土
06 地及小木屋，有何被告所保證之瑕疵存在，或被告有隱瞞任
07 何土地或小木屋之瑕疵，則告訴人等明知買地送小木屋，仍
08 予以購買，何來因此陷於錯誤之可言。至於告訴人等購買土
09 地附贈小木屋或另購小木屋後，因持有土地及小木屋之所有
10 權，而在自己所有之土地上是否合法使用土地及小木屋，則
11 已經屬於告訴人等基於所有權人之使用是否合法的問題，更
12 與出賣人毫無關涉。

13 (五)復觀諸現場圖、園區公約、簽約承諾顧客事項一覽表、價金
14 異動協議書及二合一無固定基礎設施買賣合約及晴山發團隊
15 銷售廣告書等書面文件，亦明確載明本件銷售標的、相關法
16 規及整體買賣流程，係依各告訴人之購買需求而分別簽訂土
17 地、二合一無固定基礎設施（即小木屋）之買賣合約，分別
18 以買地送屋或告訴人自願加價購買不同款式之小木屋，甚或
19 僅購買土地等不同方案，均有上開買賣契約資料在卷足憑，
20 甚至亦有約定賣方贈送買方無固定基礎設施一棟，如買方不
21 需要，可於本合約簽訂日起兩個月內請求賣方移除吊離現
22 場；若買方需要保留，則買方得自由處分收益並自負管理使
23 用之責。顯見被告並無刻意隱匿、誇飾，並保證在系爭土地
24 上搭建小木屋居住具有絕對合法性，而有施用詐術之行為。
25 再參以告訴人等於購買系爭土地、小木屋時，既已綜合評估
26 考量後仍為購買，而本件簽訂相關合約書亦載明雙方權利及
27 義務，縱然被告於買賣銷售及磋商時有以「買地送屋」之搭
28 售方式招攬客戶，然此亦僅為一般買賣慣用之銷售方式，其
29 目的無非係增加他人購買之意願，而契約議定之買賣價金及
30 標的內容，仍需買賣雙方達成合意始生效力，要難認告訴人
31 等有因此而陷於錯誤之可言。再者，上開小木屋既非違禁

01 物，並無不得受贈持有、使用或不得買賣之限制，僅係在農
02 地上使用必需符合法令之規定而已，而此亦屬所有人持有後
03 使用必須符合法令規定之限制問題，要與出賣人或贈與人已
04 無關涉。此外，告訴人鄭秋萍（E2）及侯雅文（B2）持有之
05 上開土地及小木屋，事後亦同樣分別以「買地送屋」之廣告
06 搭售並已售出他人，亦有附卷之網頁列印資料在卷可考（見
07 本院卷一第356至362頁），且為告訴人鄭秋萍及侯雅文於本
08 院院審理中證述無訛（見本院卷二第13至25頁），益證此種
09 交易方式，與一般人認知之買賣交易習慣並無差異，難認有
10 何施用詐術之可言。

11 四、本件告訴人等既係出於自由之意思，而分別購買系爭土地、
12 小木屋，或係購買土地而受附贈小木屋，告訴人等亦明知上
13 開買賣方式，且契約之記載甚明，自難認被告有施用任何詐
14 術之可言。此外，公訴意旨所舉之其他證據，均僅係佐憑本
15 件上開買賣及贈與之交易事實，以及告訴人自己對於持有小
16 木屋之使用違反法令規定而已，與被告是否涉嫌詐欺罪之構
17 成要件無涉，附此敘明。

18 五、綜上所述，本件告訴及公訴意旨所舉之證據，尚不足以使本
19 院達到被告涉有詐欺取財之有罪心證門檻，則依首揭說明，
20 自應為被告無罪之諭知。原審判決置客觀證據不採，徒以告
21 訴人之片面指述，據而為被告有罪之判決，認事用法尚有違
22 誤，自應予撤銷改判。

23 據上論斷，應依刑事訴訟法第369 條第1 項前段、第364 條、第
24 301條第1 項。

25 本案經檢察官林李嘉提起公訴，檢察官許鈺茹到庭執行職務。

26 中 華 民 國 109 年 1 月 8 日

27 刑事第十九庭 審判長法官 曾淑華

28 法官 俞秀美

29 法官 陳文貴

30 以上正本證明與原本無異。

31 被告不得上訴。

檢察官如不服本判決，應於收受送達後10日內向本院提出上訴書狀，其未敘述上訴之理由者並得於提起上訴後10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」。

書記官 洪宛渝

中華民國 109 年 1 月 8 日
附表

編號	告訴人	購買單位編號	購買標的坐落地號	買賣契約價金(新臺幣)	簽約日期/土地過戶日期	備註
1	梁淑賢	A2	新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000地號土地所有權應有部分五分之一及同小段148-64地號土地所有權應有部分36分之4	4,050,000元	103年8月17日/103年9月24日	
2	卓瓊麗 (簽約人「胡孝民」)	A3	新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000地號土地所有權應有部分五分之一及同小段148-32地號所有權全部	4,000,000元	103年7月3日/103年9月24日	
3	詹健昌 (起訴書誤載為詹建昌，應予更正)	A5	新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000地號土地所有權應有部分五分之一	4,120,000元(起訴書誤載為4,441,000元，業經檢察官當庭更正)	103年8月21日/103年9月24日	
4	侯雅文 簽約 (土地	B2	新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000000地號土	4,050,000元	103年7月31日/103年9月24日	

	所有權人 為「江恬誼」)		地所有權應有部分四分之一			
5	林瑞青	B3	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分四分之一	3,900,000元	103年7月27日 / 103年9月24日	
6	陳嘉琳 (簽約人及土地所有權人為「林其平」)	B4	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分四分之一	3,400,000元	103年5月10日 / 103年9月24日	
7	曾宏輝	C4	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分六分之一	3,650,000元	103年5月13日 / 103年9月24日	
8	黃玉環	D1	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分五分之一	3,550,000元	103年5月31日 / 103年10月15日	
9	林勉君 簽約 (土地所有權人為「吳恆心」)	D2	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分五分之一	4,010,000元	103年6月29日 / 103年10月30日	
10	林建宗	D3	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土	4,750,000元	103年5月10日 / 103年10月15日	

			地所有權應有部分五分之一			
11	余靜雯	E1	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分五分之一	3,170,800元	103年8月21日 / 103年10月21日	
12	鄭秋萍	E2	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分五分之一	2,950,000元	103年8月24日 / 103年10月15日	
13	古彥和	E4	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分五分之一	4,100,000元	103年8月9日 / 103年10月15日	
14	呂麗美 (簽約人為「吳錫豐」)	E5	新竹縣○○鄉○○段○○○○段000000地號土地所有權應有部分五分之一	4,380,000元	103年5月14日 / 103年10月16日	
總計：54,080,800元						