

臺灣桃園地方法院刑事判決

114年度易字第936號

公 訴 人 臺灣桃園地方檢察署檢察官
被 告 林黃彰

選任辯護人 呂理銘律師
邱清銜律師
洪俊誠律師
游淑琄律師（解除委任）
洪翰中律師（解除委任）

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第14846號），本院判決如下

主 文

林黃彰無罪。

理 由

壹、公訴意旨略以：林黃彰於民國109年間，得知許俊傑等地主有意出售桃園市觀音區忠孝段52、58、439、440、441、449、451、452、466地號等9筆土地（下稱系爭土地），乃與許俊傑洽談共同銷售土地，雙方於109年3月10日簽訂約定書（下稱109年3月10日約定書），約定由許俊傑取得系爭土地所有權人之授權出售土地，底價為每坪新臺幣（下同）2萬5,000元，並由林黃彰尋覓買方，雙方同意以期望價格每坪3萬2,000元出售，中間差價以實際成交價格為依據，由林黃彰及許俊傑各分潤50%。嗣林黃彰經買方委託人李承晉得知買方李訓雄等人有意以每坪2萬8,000元之價格購買土地，並由李承晉給付許俊傑400萬元之費用後，仍竟意圖為自己不法之利益，基於詐欺得利之犯意，向許俊傑隱瞞買方實際報價而佯稱僅願以每坪2萬5,000元收購，致許俊傑陷於錯誤，於同年6月11日，簽定買賣契約並由系爭土地所有權人移轉登記至買方，以此方式取得價差178萬6,685元【計算式：（2

萬8,000元-2萬5,000元)×3860.79坪/2=579萬185元，再扣除李承晉已給付之400萬元】。嗣許俊傑得知買方出價訊息，始悉受騙。因認被告林黃彰係犯刑法第339條第2項之詐欺得利罪嫌。

貳、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條第2項、第301條第1項分別定有明文。又事實之認定應憑證據，如不能發現相當證據或證據不足以證明者，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判之基礎；而認定犯罪事實所憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致於有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據之為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理性懷疑之存在時，即無從為有罪之認定。又刑事訴訟法第161條第1項規定檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法。因此，檢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責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知。

參、公訴意旨認被告涉有上開罪嫌，係以下列證據為依據：被告林黃彰供述、告訴人許俊傑證述、證人李承晉、李訓雄、游輝章、游昇霖、羅文婉、劉鳳珍、吳美秀證述、系爭土地所有權人109年2月11日銷售授權書、告訴人與被告簽立109年3月10日約定書、109年6月11日買賣契約書、系爭土地登記謄本、109年度重訴字239號之李承晉審判筆錄影本及判決書等證據為依據。

肆、訊據被告審理否認犯行辯稱不是我買賣的，是李承晉及許振國去談的，我沒有賺價差等語。辯護人主張：依本案高院民事判決告訴人未依約定書履行契約義務而無從請求居間報酬，且被告亦未轉售系爭土地予第三人獲取買賣價差，又系

01 爭土地買賣仲介人為許振國等人，並非告訴人或被告仲介，
02 且土地買賣價格未超過訂約價格等語。經查：

03 一、不爭執之事實：

04 告訴人與林梅鸞、戴嘉緯、黃萬益、楊榮、游建享、鄭文
05 曉、郭好風、林俐玲、李宗豪、高惠卿、梁馨文、郭登興、
06 張金英等系爭土地地主於109年2月11日出具銷售授權書，委
07 託告訴人代理銷售系爭土地，約定委託價格每坪2萬5,000
08 元，若有成交，授權人願支付成交總價1%作為服務費用，委
09 託期間自109年2月17日至109年8月16日止。嗣被告與告訴人
10 簽立109年3月10日約定書。被告於109年6月11日與告訴人及
11 楊榮、鄭文曉、林梅鸞、黃萬益、郭裕信、郭登興、張金
12 英、江美郁、李宗豪、梁馨文、郭好風、游建享簽訂不動產
13 買賣契約書，約定買受系爭土地應有部分（總面積14,405.9
14 2平方公尺，約4,357.79坪），約定買賣價金為每坪2萬5,00
15 0元，總價1億0,894萬4,750元。被告於109年6月12日與高惠
16 卿簽訂不動產買賣契約書，約定買受系爭土地（面積5,600.
17 70平方公尺，約1,694.21坪），總價金4,448萬5,250元（契
18 約記載簽約日期同年6月10日），並於109年10月16日簽訂增
19 補協議書。被告於109年6月12日與戴嘉緯簽訂不動產買賣契
20 約書，約定買受系爭土地（面積10,280.99平方公尺，約3,1
21 10坪），總價金6,842萬元（契約記載簽約日期同年6月10
22 日），業據被告偵查及審理時供述明確，並有銷售授權書暨
23 授權人清冊、109年3月10日約定書、買賣契約書及增補協議
24 書在卷可稽，此部分事實，首堪認定。

25 二、109年3月10日約定書所約定內容：

26 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
27 辭句，此觀民法第98條規定亦明。所謂探求當事人之真意，
28 應從其意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之
29 理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之
30 法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解
31 釋結果，對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院11

2年度台上字第2467號民事判決參照)。

(二)被告與告訴人於109年3月10日簽立約定書約定：「一、觀音忠孝段草漯土地0052、0058、0440、0441、0439、0452、0451、0449、0466共九筆合計9162坪由許俊傑取得賣方授權書，並各所有權人合意以每坪貳萬伍仟元出售如『銷售授權書用印之所有人』並以此為與林黃彰先生合作之底價。雙方同意以期望的參萬貳仟元每坪出售，中間差價以實際成交價為依據，分潤各50%，為免口說無憑特此立據。二、本約定不含郭榮宗、郭裕信代表之500坪，亦即9162減500坪。三、以上以先取得伍佰萬銀行履約為先決條件。約定人：賣方：許俊傑，買方：林黃彰」，有109年3月10日約定書在卷可稽（110他7531卷一第19頁），依109年3月10日約定書之文義內容，可知109年3月10日約定書約定告訴人應取得系爭土地所有權人同意以每坪2萬5,000元出賣之授權，被告與告訴人同意待轉售後按實際成交價格與每坪2萬5,000元之合作底價之價差計算分潤報酬，被告並於「買方」欄簽名、告訴人則於「賣方」欄簽名。

(三)告訴人偵訊證稱：寫約定書是林黃彰要去找買方等語（見他字第7531卷三第390頁）。復於審理時證述：3月10日約定書是被告要來買本案9筆土地，土地由我代表地主等人賣給林黃彰，林黃彰買到土地後，還要再賣出去，如果有價差，我才可分得一半的利潤等語（見本院易字卷第298至299頁）。此外，證人即系爭土地所有權人之一高惠卿於民事事件一審證述告訴人曾仲介被告購買系爭土地等語（見本院110年重訴字第239號民事事件卷【下稱民事一審卷】二第126、127頁）。證人即系爭土地所有權人之一楊榮於民事事件一審證述告訴人曾介紹被告來買系爭土地等語（見民事一審卷二第300、301頁）。證人許振國於民事事件二審證述林永隆介紹我去接洽其中一個地主高惠卿，我介紹很多組買方，看要不要投資，就有買方來詢問，一開始是許俊傑、林黃彰跟我談，但沒有成交等語（見臺灣高等法院111年度重上訴字第8

38號卷【下稱民事二審卷】二第257至258頁）。由上開告訴人及證人證述內容可知109年3月10日簽立約定書第1點內容，被告及告訴人之真意應係約定由告訴人取得系爭土地所有權人授權以每坪2萬5000元價格出售系爭土地，並由被告以每坪2萬5000元價格買受系爭土地，再由被告將所買受取得系爭土地轉售第三人，所轉售價格與其買受價格每坪2萬5000元間之差價，由被告及告訴人各得百分之50。

(四)被告於109年4月11日簽訂意願書（下稱109年4月11日意願書），約明：「立意願書人林黃彰君茲就座落觀音區忠孝段58、439、440、441、449、451、452、466、52號共9筆面積共計9162坪，依一般買賣方式單價每坪新台幣貳萬伍仟元整，約定於109.4.18日前簽訂正式買賣契約，否則本意願書作廢，自始無效，任何開立之擔保票據一併作廢、返還」，有109年4月11日意願書在卷可稽（見本院審易卷第313頁），證人楊榮於民事事件一審證稱：許俊傑有在109年4月11日帶林黃彰來跟我們約定以每坪兩萬五千元購買土地，當初被告有開一張本票，到簽約時用支票換回去，本票不是幹旋金也不是訂金，是表示有要買，意願書是我跟林黃彰簽的，當初林黃彰擔心金額太大時間來不及，我們有買主也想買，所以才會要求約定時間等語（見民事一審卷二第301、302頁）。證人廖本生於民事事件一審證述：伊從事代書工作，林黃彰於109年4月11日打電話給伊，說他要買一塊地叫我去瞭解，當天下午伊跟林黃彰去楊榮家，伊用ipad寫1份購買意願書，總共9筆土地，要在1個禮拜內簽訂正式的買賣契約書，約定這個禮拜內去處理相關細節，如未於1個禮拜內簽訂買賣契約書，意願書及相關擔保票就作廢返還，由林黃彰、楊榮簽名，1個禮拜後沒有通知伊，伊也不曉得結果，事後買賣過程伊不知情等語（見民事一審卷二第134頁）相符，更可見109年3月10日約定書第1點內容應係指被告向告訴人購買系爭土地後，再轉售與第三人獲利，否則被告何須於109年4月11日與簽訂意願書允諾購買系爭土地。

01 三、被告並無取得免於支付價差獲利與告訴人之不法利益：

02 (一)證人李承晉民事事件一審證述：系爭土地由伊與幾個股東

03 (投資人)共同購買，由股東把錢匯到我戶頭，我再把錢匯
04 給林黃彰，伊所投資購買應有部分記名登記在李訓雄名下，
05 因林黃彰為扶輪社總監，伊請林黃彰幫忙出面簽約，伊是與
06 股東談好再請林黃彰去簽約，簽約後交系爭土地登記予各股
07 東。實際購買土地的人是我與朋友，並非林黃彰等語（見民
08 事一審卷一第498至501頁）。於民事事件二審證述：伊有購
09 買系爭土地，出資者為伊與其他股東，是許振國、許崇溥、
10 呂學棋、許崇桂介紹伊去看土地，說林黃彰也有興趣，伊去
11 找林黃彰，林黃彰說他有興趣購買系爭土地，尚未找齊股東
12 購買，伊詢問是否可將土地讓給伊，林黃彰說可以，伊請林
13 黃彰出面簽約購買系爭土地，林黃彰說好，因林黃彰已經在
14 跟地主接洽，且林黃彰輩分較高，故伊請林黃彰出面簽約，
15 並請許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂協助林黃彰，伊授權
16 每坪2萬8,000元購買，若每坪價格不到2萬8,000元，差價就
17 作為中人即許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂的服務費，伊
18 有給付許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂4人價差3,000萬元
19 至4,000萬元，系爭土地實際購買者非林黃彰，林黃彰有幫
20 伊出資3,000萬元，伊已還給林黃彰，伊有給付林黃彰1,500
21 萬元勞務報酬，買受系爭土地出面接洽者為伊與林黃彰，許
22 俊傑沒有出面接洽買賣事宜，許俊傑是最後找伊聊，說想拿
23 服務費，伊請許俊傑與林黃彰談，但談不攏，許俊傑認為伊
24 有參與系爭土地買賣，伊就給服務費400萬元，伊當時想說
25 和氣生財，伊事後於109年10月5日與其他9位投資人與林黃
26 彰就系爭土地與坐落桃園市觀音區忠孝段438、453、455地
27 號土地（下合稱系爭3筆土地）共計12筆土地以每坪3萬8,00
28 0元簽訂買賣讓渡協議書（下稱系爭讓渡協議），伊未向林
29 黃彰購買上述12筆土地，實際是伊以此方式出賣上述12筆土
30 地予股東賺取價差，林黃彰、許俊傑未參與，林黃彰是擔任
31 人頭簽立系爭讓渡書，伊是在簽訂系爭讓渡協議前一天告訴

01 林黃彰，伊無需支付仲介費給林黃彰、許俊傑，伊雖曾簽發
02 票面金額1億2,496萬0,550元、1,000萬元支票予林黃彰，是
03 因為伊請林黃彰出面簽約，提供給林黃彰擔保，也是做做樣
04 子給股東看，實際未給付票款予林黃彰等語（見民事二審卷
05 二第242至255頁）。

06 (二)證人許振國於民事事件二審證述：系爭土地是訴外人林永隆
07 介紹伊去接洽其中1位地主高惠卿，伊介紹很多組買方，看
08 要不要投資，就有買方來詢問，最後由整合方李承晉成交，
09 林黃彰前面先跟伊接洽，但沒有成交，之後李承晉來跟伊接
10 洽，李承晉說他那邊有買方，所以來跟我談，有成交，但簽
11 約人是林黃彰，伊仲介買賣系爭土地完成，伊是與李承晉合
12 作，林永隆也是中人之一，都是伊代表在跑，一開始是許俊
13 傑、林黃彰跟伊談，但沒有成交，林黃彰、許俊傑不是系爭
14 土地之仲介，簽訂系爭買賣契約，一開始是以伊名義擬定契
15 約，後來改成林黃彰，是李承晉整合考量，系爭土地買賣金
16 額很大，地主有許俊傑、民意代表，可能希望借重林黃彰威
17 望，所以改成由林黃彰簽約，系爭3筆土地是伊與李承晉合
18 作，由伊去接洽系爭3筆土地地主，因為要與系爭土地共同
19 開發，就伊認知，林黃彰是李承晉委託的代表，李承晉、林
20 黃彰都有請伊去接洽購買上述3筆土地，系爭土地與系爭3筆
21 土地合計12筆土地之實際出資購買者是整合方李承晉這邊
22 的人，伊有收到仲介費，林黃彰不是仲介，沒有分到仲介費，
23 至於李承晉支付林黃彰之費用性質為何，伊不清楚等語（見
24 民事二審卷二第256至264頁）。

25 (三)證人徐東霖於民事事件二審證述：伊有參與系爭買賣契約簽
26 訂，契約是伊製作，系爭買賣契約買受人是土地開發整合人
27 李承晉、新光開發不動產有限公司（下稱新光開發公司）人
28 員叫伊填林黃彰、許振國，後來把許振國刪除，因整合人說
29 地主比較信任林黃彰，林黃彰是名人，系爭3筆土地買賣契
30 約也是李承晉、新光開發公司人員請伊製作的買賣契約，系
31 爭土地買賣價金係由李承晉支付，採匯款或支票支付，當初

01 是李承晉找伊來簽約，李承晉說他來整合，找股東買，本來
02 李承晉找好股東，後來幾個股東退股，伊就申請移轉登記撤
03 件，李承晉找了新股東登記取得所有權，買方不包括林黃
04 彰，伊不知道李承晉找的股東如何支付買賣價金，因統一由
05 李承晉當窗口，很多匯款、支票都是李承晉交付予伊，伊負
06 責計算、確認後給付予地主，整個案子伊只對應李承晉，簽
07 約時才遇到林黃彰，伊是簽訂買賣契約時認識許俊傑、林黃
08 彰等語（見民事二審卷二第114至132頁）。

09 (四)證人林志成於民事事件一審證述：伊購買系爭土地應有部分
10 10分之1，當初是李承晉找伊購買系爭土地等語（見民事一
11 審卷一第636頁）。

12 (五)自上開證人證述內容可知系爭土地由許振國居間仲介，續由
13 李承晉整合、尋覓投資人買受，買賣價金由李承晉支付，李
14 承晉請被告出名簽訂系爭買賣契約，李承晉再將買受系爭土
15 地與其他3筆土地共計12筆土地轉售其所覓得投資人。此
16 外，被告擔任扶輪社地區總監，有被告名片在卷可佐（見民
17 事一審卷一第601頁）。又買受系爭土地價金由李承晉支
18 付，亦有匯款單及支票在卷可稽（見民事一審卷一第235至2
19 45頁，他字第7531號卷三31至33頁、35頁），且系爭土地確
20 由許振國居間仲介，亦有許振國與高惠卿之Line對話紀錄截
21 圖在卷可佐（見民事一審卷一603至621頁），均與證人李承
22 晉、許振國、徐東霖、林志成所證述系爭土地由許振國居間
23 仲介，實際買受人為李承晉及其投資人，由被告出名簽訂買
24 賣契約情節相符，足見前開證人證述內容，與事實相符，應
25 可採信。

26 (六)綜上，李承晉及其尋覓投資人始為系爭土地之實際買受人及
27 後續出售系爭土地之實際出賣人，被告僅為受李承晉委託擔
28 任系爭土地買賣契約之名義買受人及出售人等節，應可認
29 定。既然被告未實際買受及轉售系爭土地，其自無法取得轉
30 售價金，更遑論依109年3月10日約定書約定內容，將轉售價
31 格與其買受價格每坪2萬5,000元間之差價，分由告訴人取得

01 百分之50，故難認被告客觀上有取得公訴意旨所指之免於支
02 付告訴人178萬6,685元之價差利益，被告所為與詐欺「得
03 利」之構成要件不合。

04 (七)至於李承晉民事事件二審審理證述伊有給付林黃彰1,500萬
05 元勞務報酬等語，然系爭土地實際買受人及轉售人均為李承
06 晉，並非被告，經本院認定如上，則系爭土地轉售價差獲利
07 自應歸於李承晉，被告就此轉售價差獲利當無處分權，此經
08 李承晉民事事件二審證述我有收到轉售價金，我也繳相關稅
09 捐。系爭土地以每坪3萬8,000元出售，價差與林黃彰無關等
10 語（見民事二審卷第249、253頁），則李承晉給付被告之1,
11 500萬元並非被告轉售系爭土地之價差獲利，自毋庸給付與
12 告訴人，故難認被告已取得免於支付告訴人價差利益。

13 四、被告並無向告訴人隱瞞買方實際報價：

14 (一)系爭土地係由許振國仲介，實際買受人及事後轉售人均為李
15 承晉，並非被告，被告無法取得轉售價金，無從依109年3月
16 10日約定書內容將轉售價差獲利交與告訴人等節，業經本院
17 認定如前，則被告並無向告訴人隱瞞買方實際報價之必要，
18 蓋無論轉售實際報價為何，被告均無法取得轉售價金及轉售
19 價差。

20 (二)證人許振國民事事件二審證稱：系爭土地成交價格就是之後
21 成交價格，李承晉以2萬8,000元支付作為取得土地之對價，
22 至於我、許崇輔、呂學棋、許崇桂等中人如何與地主洽談，
23 是中人与地主的事情，中人與地主談的價格與2萬8,000元之
24 間之價差，就是中人取走等語（見民事二審卷二第263
25 頁）。證人李承晉於民事事件二審證稱：伊授權每坪2萬8,0
26 00元購買，若每坪價格不到2萬8,000元，差價就作為中人即
27 許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂的服務費，伊有給付許振
28 國、許崇溥、呂學棋、許崇桂4人價差3,000萬元至4,000萬
29 元等語。自證人許振國及李承晉證述內容，可知李承晉購入
30 系爭土地之價格確與買賣契約記載之交易金額相符，並無實
31 際報價與交易金額不符之情，至於李承晉授權許振國以每坪

01 2萬8,000元價格購入系爭土地與實際交易價格間之差額，則
02 為李承晉給付與仲介許振國等人（不包括被告）之服務費，
03 作為許振國等中人促成買賣系爭土地之對價，要不得將每坪
04 2萬8,000元價格充作系爭土地之出售價格，公訴意旨認被告
05 向告訴人隱瞞買方實際報價為每坪2萬8,000元等節，容有誤
06 會。

07 伍、綜上所述，依被告與告訴人真意，109年3月10日約定書第1
08 點內容係指被告向告訴人購買系爭土地後，被告須再轉售與
09 第三人，所轉售價格與其買受價格每坪2萬5000元間之差
10 價，由被告及告訴人各得百分之50。然系爭土地係由李承晉
11 及其尋覓投資人實際買受再轉售，被告並未買受再轉售系爭
12 土地，無從取得轉售價金，自無法依109年3月10日約定書約
13 定內容，將轉售價格與其買受價格每坪2萬5,000元間之差
14 價，分由告訴人取得百分之50，難認被告客觀上有取得公訴
15 意旨所指之免於支付告訴人178萬6,685元之價差利益，被告
16 所為與詐欺「得利」之構成要件不合。此外，系爭土地出售
17 價格確與本案買賣契約書記載之交易金額相符，並無實際報
18 價與交易金額不符，難認被告有向告訴人隱瞞買方實際報價
19 而施用詐術。公訴意旨所提出之證據均無從直接或間接證明
20 被告就詐欺得利事實已使本院達於無合理懷疑之程度，依前
21 揭說明，被告被訴事實既屬不能證明，自應為無罪之諭知。

22 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

23 本案經檢察官劉威宏提起公訴，檢察官張盈俊到庭執行職務。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

25 刑事第十二庭 法 官 林育駿

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應
28 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
29 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
30 送上級法院」。

31 書記官 吳培僥

01 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日