

福建金門地方法院刑事判決

106年度易字第54號

公訴人 福建金門地方檢察署檢察官
被告 蔡正益
選任辯護人 詹振寧律師

上列被告因詐欺等案件，經檢察官提起公訴（105年度調偵字第90號、106年度偵字第780號），本院判決如下：

主 文

蔡正益犯修正前詐欺取財罪，累犯，處有期徒刑叁年捌月；又共同犯使公務員登載不實罪，累犯，處有期徒刑叁月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日；又犯修正後詐欺取財罪，累犯，處有期徒刑壹年陸月。前開不得易科罰金之貳罪，應執行有期徒刑伍年。

未扣案之犯罪所得新臺幣肆仟叁佰捌拾叁萬玖仟壹百元沒收，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、蔡正益於民國102年8月5日以「悅泰建設有限公司」負責人之名義與林金生簽訂合作興建契約（下稱合建契約），由林金生提供所有之坐落金門縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱593地號土地）予悅泰建設有限公司合作興建房屋，嗣蔡正益明知自己已無資力，竟意圖為自己不法之所有，對林金生佯稱：土地合建之基地面積較大比較有利房屋之價值，渠已說服其他土地地主參與合建等語，致林金生不疑有他，遂於102年8月28日先追加同地段629地號土地（下稱629地號土地），之後再追加同地段595地號土地（下稱595地號土地）於合建契約之範圍內，上開3筆土地之合建事宜均經郭學廉律師見證，依合建契約約定，林金生除分得3棟透天房屋外，另可分得現金新臺幣（下同）1,150萬元。102年10月3日，林金生在蔡正益安排下，至設於新北市○○區縣○○道○○段○○號24樓之板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行），在板信銀行提供之不動產信託契約書附表上簽名蓋章，將上開3筆土地辦理信託登記予板信銀行，依合建契約之約定

01 ，林金生提供之593、595、629地號土地均需交付銀行信託
02 ，以保障林金生之權益，然蔡正益僅將593地號土地設定信
03 託予板信銀行，而未將595、629地號土地交付銀行信託，卻
04 於102年12月20日以「買賣」為登記原因，將595地號土地登
05 記為悅泰建設有限公司所有，並於104年4月28日設定3,840
06 萬元之最高限額抵押權予李培銘；另於102年10月28日從595
07 地號土地分割○○○鄉○○段○○○○○○號土地（下稱595-1地
08 號土地），於102年11月5日以「買賣」為登記原因，將595
09 -1地號土地登記為悅泰建設有限公司所有，並於104年1月30
10 日設定500萬元之最高限額抵押權予蔡植傑；於102年9月2日
11 以「買賣」為登記原因，將629地號土地登記為蔡正益、許
12 淑貞各2分之1應有部分。

13 二、蔡正益又與許淑貞共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，
14 於102年10月4日以「假贈與真買賣」方式，將蔡正益名下
15 629地號土地2分之1應有部分贈與予許淑貞，致生損害於林
16 金生及地政機關對於上開土地之地政登記管理之正確性。

17 三、蔡正益明知自己已無資力，竟意圖為自己不法之所有，以土
18 地開發為由，於103年9月10日與林金生簽訂不動產買賣契約
19 書，向林金生購買其所有坐落金門縣○○鄉○○○○段○○○
20 ○號土地（下稱232地號土地），買賣價金約定林金生實拿
21 800萬元，該買賣契約書亦經郭學廉律師見證。詎蔡正益未
22 按約定給付232地號土地買賣價金800萬元予林金生，而於
23 103年9月19日設定600萬元之抵押權予黎洪恩，於103年9月
24 30日設定360萬元之第二順位最高限額抵押權予李大武，於
25 103年12月17日設定1,500萬元之第三順位最高限額抵押權予
26 李培銘，再於105年8月15日由黎洪恩以拍賣關係取得所有權
27 。232地號土地連同593、595、629地號土地合建分配之現金
28 ，林金生應收取現金1,950萬元，然迄至104年1月27日為止
29 ，蔡正益仍積欠林金生1,724萬元，蔡正益為安撫林金生，
30 遂出具承諾書表示願分期清償上開款項，此承諾書亦經郭學
31 廉律師見證，惟嗣後蔡正益承諾分期清償之款項均未支付，

，而上開土地合建案已拖延逾2年多，尚未開始動工興建，林金生遂於104年12月間調閱相關資料，始得悉「悅泰建設有限公司」已變更名稱「悅泰建設股份有限公司」，公司負責人則變更為王鵬碩，蔡正益甚至已非該公司之董事，林金生始知上情。

四、案經林金生告訴及本院告發由福建金門地方檢察署檢察官偵查起訴。

理由

壹、程序部分：

被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159條之1至第159條之4之規定，而經當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據，刑事訴訟法第159條之5第1項定有明文。茲查本判決所引用關於被告以外之人供述之卷證資料，除原已符同法第159條之1至第159條之4規定及法律另有規定等傳聞法則例外規定，而得作為證據外，其餘關於被告以外之人供述之卷證資料之證據能力，公訴人、被告及辯護人均於本院準備程序及審理時表示同意有證據能力，本院審酌上開證據資料製作時之情況，尚無違法不當及證明力明顯過低之瑕疵，亦認為以之作為證據應屬適當；而本判決其餘所依憑判斷之非供述證據，本院亦查無有何違反法定程序取得之情形，且各該證據均經本院於審判期日依法進行證據之調查、辯論，被告於訴訟上之防禦權，已受保障，故該等證據資料均有證據能力。

貳、實體部分：

甲、認定犯罪事實所憑之證據及理由

一、事實欄一、三部分：

訊據被告固坦承伊有與告訴人林金生合建房屋，也有將593地號土地設定信託，惟矢口否認有何詐欺取財之犯行，辯稱：除593地號土地外，595、629地號土地係一半買賣、一半合建，所以這兩筆土地根本不用信託，且伊與告訴人簽約時

，並非無資力之人，伊已經給付告訴人數百萬甚至仟萬元，且合建案並非完全沒有建，工地有完成地下一樓，其在工地也投入上千萬資金，後來係因為其他塊土地上有祖墳未遷移，導致其他地主解除契約，而未興建完成云云。辯護人則為被告辯稱：被告有支付告訴人仟萬元以上，且被告戶頭於102年間最多有279萬餘元，於103年間最多曾有526萬餘元，並非無資力之人，告訴人所提告之內容，應屬民事債務不履行之糾葛，與詐欺取財無涉，不能以被告未依約給付所有款項，據以推論被告於簽約之初即有詐欺之犯意云云。經查：(一)被告於102年8月15日以「悅泰建設有限公司」負責人之名義與告訴人簽訂合建契約，由告訴人提供所有593地號土地與悅泰建設有限公司合作興建房屋。於102年8月28日先追加同地段629地號土地，之後再追加同地段595地號土地於合建契約之範圍內。該合建契約約定，林金生除分得3棟透天房屋外，另可分得現金1,150萬元。被告於102年12月2日以「買賣」為登記原因，將595地號土地登記為悅泰建設有限公司所有，於104年4月28日設定3,840萬元之最高限額抵押權予李培銘；於102年10月28日從595地號土地分割出595-1地號土地，於102年11月5日以買賣為登記原因，將595-1地號土地登記為悅泰建設股份有限公司所有（悅泰建設有限公司於104年4月9日更名為悅泰建設股份有限公司），於104年1月30日設定500萬元之最高限額抵押權予蔡植傑；另於102年9月2日以買賣為登記原因，將629地號土地登記為蔡正益、許淑貞各2分之1。被告另於103年9月10日與告訴人簽訂不動產買賣契約書，向告訴人購買其所有232地號土地，買賣價金約定800萬元，而於103年9月19日設定600萬元之抵押權予黎洪恩，於103年9月30日設定360萬元之第二順位最高限額抵押權予李大武，於103年12月17日設定1,500萬元之第三順位最高限額抵押權予李培銘，再於105年8月15日由黎洪恩以7,000,100元拍定取得所有權等情，此有本件契約書、593、595、595之1、629、232地號土地公務用登記謄本及異動索

引清單可參（見福建金門地方檢察署105年度他字第67號卷，下稱他字卷，第10至47、53至61頁；本院105年度訴字第37號卷第99至105頁；本院104年度司執甲字第1147號全卷；本院卷一第137至143、149至165、295至315頁；本院卷二第209至395頁），且為被告所不爭執，是此部分事實應堪認定。

(二) 595、629地號土地依約均須設定信託：

證人即告訴人林金生於本院審理時證稱：593地號土地有辦理信託，後來被告說要增加土地面積，這樣蓋房子比較有利，要再做合建，當時伊還是提說第二筆的土地要做信託，因為被告593地號土地有辦理信託，所以伊很放心。第二筆土地伊沒有查證，惟伊有在合約書上載明，合建契約書內容係伊寫的，但是是被告念給伊寫，伊對土地不了解，但伊有寫到土地要信託，且寫完有給郭律師見證，簽完約後伊將身分證、印章、土地所有權狀交給被告。因為伊在辦理593地號土地信託時，也是交付上開證件，伊交付這些資料就是要做信託，沒有同意被告過戶、設定抵押等語（見本院卷三第426至429頁），核與其在偵訊時之證述情節大致相符。又依合建契約後面告訴人手寫文字之記載為「長寮段地（以下地號之地均誤載為第）號629地主本人林金生Z000000000承諾悅泰建設有限公司，長寮段地號593合建分屋為A4B2兩棟及兩塊長寮段地號593、629增值稅由乙方來負擔，基隆一信本人林金生所借貸款由乙方清償，乙方支付給予甲方130萬元整，雙方達成合約共事，雙方附帶保密條款，如有一方未守信此約為無效，本人林金生無條件629地號過戶到蔡正益先生再轉交信託處理。102年8月28日兌（誤載為對）現。甲方：林金生、乙方：悅泰建設有限公司/蔡正益、律師見證：郭學廉。收130萬元整，102年8月29日9.52。」、「長寮段地（以下地號之地均誤載為第）號595地號，地主林金生、Z000000000樓透天房屋，還有現金1,150萬元整，長寮段地號595增值稅由乙方來負擔，乙方先支付300萬元給予甲方定金，再102年

01 10月21日匯款給甲方，尾款550萬元，在使用建造時匯款，
02 雙方達成合約共事，雙方附帶保密條款，如有一方未守信，
03 此約為無效，所有任何稅由乙方支付，如有乙方未按此合約
04 行使，乙方所支付款項，一律不退給甲方，本人林金生無條
05 件595地過戶到金鼎再轉交信託處理，102年11月10日再匯30
06 0萬，對現完畢。甲方：林金生、乙方：悅泰建設有限公司
07 /蔡正益、律師見證：郭學廉」（見他字卷第21至22頁），
08 由上開內容觀之，均有「過戶到...再轉交信託處理」之文
09 字記載，堪認告訴人將其身分證、印章、595、629地號土地
10 所有權狀交付與被告當時，係出於將595、629地號土地交與
11 銀行信託之意思表示，而其將土地所有權移轉與被告或被告
12 所開立之公司，乃係因其委託被告將595、629地號土地信託
13 ，而非出於買賣之意思表示，且告訴人書寫約定時，亦將59
14 3地號土地與629地號土地寫於同一份內容，可認此二筆土地
15 係出於同一種意思表示，故應為統一之處理，而非被告所辯
16 僅593地號土地須信託，其餘土地無庸信託。再者，上開文
17 字均記載在合建契約下方之空白處，且合建契約係於102年8
18 月5日訂立，而手寫文字係於102年8月28日先將629地號土地
19 約定於合建契約後再追加629地號土地，是就上開文字之記
20 載及記載於合建契約書後方空白處之客觀行為以觀，堪認59
21 5、629地號土地依雙方之約定係需要辦理信託登記，被告辯
22 稱595、629地號土地係買賣，無須辦理信託登記之辯解顯不
23 可採。

24 (三)被告與告訴人簽約時明知自己處於無資力狀態，仍與告訴人
25 簽立合建契約及買賣契約：

26 被告以悅泰建設有限公司名義與告訴人於102年8月5日簽立
27 合建契約業如前述。惟查，被告所經營之悅泰建設有限公司
28 （下稱悅泰建設）名下分別於聯邦銀行、板橋農會、永豐銀
29 行開戶，於102年4月12日時悅泰建設所有之板橋農會帳戶已
30 因跳票被轉為拒絕往來戶；於102年8月1日悅泰建設所有之
31 聯邦銀行帳戶餘額為1,462元；於102年8月9日悅泰建設所有

01 之永豐銀行帳戶餘額為1,000元，且上開餘額至102年8月15
02 日與告訴人簽約時均沒有變動，此有永豐銀行金門分行107
03 年5月29日永豐銀金門分行字第1070000008號函、板橋區農
04 會107年6月1日板農信字第1070002555號函及聯邦銀行107年
05 6月11日聯業管集字第10710324692號函可證（見本院卷二第
06 409至429、467至483、487至501頁）。由此可知，被告與告
07 訴人簽約時，悅泰建設所有之戶頭總金額僅為2,462元，此
08 與該合建契約未來興建房屋時所需之資金相較，確實顯不相
09 當。又辯護人為被告辯稱被告與告訴人洽談合建契約時，悅
10 泰建設公司帳戶內餘額雖不多，但此乃常態，因公司帳戶僅
11 在公司需要資金時才會將資金存入，不能以公司內沒有金額
12 即認為被告有詐欺意圖及被告為無資力之人云云（見本院卷
13 三第421頁）。然一般實務運作通常係支票存款帳戶即甲存
14 帳戶不會有較多的資金，而係在有支票須兌現時方會存入資
15 金，至於活期存款通常用於日常資金往來之用，其帳戶內應
16 有一定之金額供公司做為日常開銷使用，惟上述除板橋農會
17 之帳戶為甲存帳戶外，其餘均為活期存款，此有開戶申請書
18 在卷可稽（見本院卷二第413、490頁），是辯護人為被告辯
19 稱公司帳戶內僅有少數存款為常態之主張並不可採。另查，
20 被告個人所有之永豐銀行帳戶於102年12月24日帳戶餘額為
21 31,539元，惟於102年12月25日轉帳150萬元，於102年12月
22 26日訴外人莊玉如、凱陞企業有限公司分別匯款49萬元及
23 101萬元於被告帳戶，是該帳戶於102年12月26日內有279萬
24 餘元，惟被告於102年12月27日起至102年12月31日止共轉帳
25 或提款共計274萬餘元，故於102年12月31日時該帳戶內僅有
26 50,283元。而103年4月14日時該帳戶確有526萬餘元，惟就
27 該帳戶往來明細觀之，被告於104年4月8日帳戶僅有290元，
28 於103年4月10日因訴外人吳宸熏、蔡植傑分別匯款存入342
29 萬、94萬元，故該帳戶於103年4月10日內曾有4,340,230元
30 ，惟被告於同日支出434萬元，故103年4月10日該帳戶僅有
31 230元，於103年4月14日訴外人王志鴻匯款526萬元至被告帳

戶，是於103年4月14日帳戶內曾有5,260,230元，惟被告於103年4月14日起至103年4月17日4天內支出共計525萬餘元，故於103年4月17日該帳戶僅有1,045元，此有上開帳戶明細可證（見本院卷三第65至67、93至95頁）。又訴外人吳宸熏、王志鴻、蔡植傑為595或595之1地號土地之抵押權人，可認上開訴外人會匯款與被告，乃係被告提供告訴人所有之595、595之1地號土地設定抵押給上開訴外人以獲得資金，而非被告本身即有資力。另細繹被告所有之永豐銀行帳戶，被告均於有大筆款項匯入後數日內將大部分款項提領，僅留萬餘元之存款，是實難以被告帳戶內曾有百萬元之餘額而謂被告為有資力之人。再就被告與告訴人簽立買賣契約後9日後，即將該232地號土地設定600萬元抵押權予訴外人黎洪恩，惟被告向訴外人黎洪恩收受借款後，既未將該筆借款以資清償向告訴人購買232地號土地之買賣價金，於嗣後亦未以其他方式清償該筆價金。凡此各情，均足認被告明知其並無足夠資力合建房屋及購買232地號土地，仍執意向告訴人佯稱欲合建房屋及購買232地號土地，且迄今未給付全數之合建分配額及買賣價金，是被告顯有施用詐術之實，難認被告所辯可採。

(四) 被告及辯護人均稱被告有匯款超過仟萬元之金額與告訴人云云。然查，依附表所示被告僅給付告訴人6,261,000元，與其主張給付告訴人超過仟萬元之辯解相差甚遠，是被告之辯解無足採信。

(五) 末查，595地號土地於102年11月5日以買賣為登記原因登記於悅泰建設有限公司；再於102年12月20日以買賣為登記原因登記於悅泰建設有限公司；再於102年11月18日設定普通抵押權予王志鴻，並於103年4月9日因清償而塗銷登記；再於103年4月9日設定普通抵押權予吳宸熏，於103年9月2日變更為最高限額抵押權，並於103年12月1日因清償而塗銷登記；再於104年4月39日設定3,840萬元之最高限額抵押權予李培銘。而595之1地號土地則於102年10月28日分割自595地號

土地，並於102年11月5日以買賣為登記原因登記於悅泰建設有限公司，並陸續設定抵押權予張維銘、李超彥、蔡植傑、李培銘、陳震陽名下，最終僅餘於104年1月30日蔡植傑對595之1地號土地設定500萬元之最高限額抵押權。而629地號土地則於102年9月2以買賣為登記原因登記應有部分各2分之1予被告及同案被告許淑貞，後被告於102年10月4日以贈與為登記原因登記其名下2分之1應有部分與同案被告許淑貞，此有前揭地號土地公務用謄本、異動索引清單、595、595之1、629地號土地設定抵押權申請書及附繳文件在卷可稽（見本院卷一第137至143、149至163頁、295至297、301至307；本院卷二第209至393頁）。又雙方對於595、629地號土地應委託銀行信託處理，已如前述，而被告在102年8月29日簽約後3日隨即將629地號土地出賣與同案被告許淑貞，而被告與告訴人於102年10月3日至板信銀行辦理信託時，被告既未告知告訴人629地號土地已經出賣，反而仍至板信銀行辦理信託事宜，使告訴人仍繼續相信629地號土地要委託銀行辦理信託。另被告未依據其與告訴人之約定將土地信託，甚至將595地號土地分割出595之1地號土地，並先後將595、595之1地號土地分別設定3,480萬及500萬元之最高限額抵押權，由被告設定最高限額抵押權及設定抵押權申請書暨附繳文件以觀，該設定行為乃係為擔保被告對第三人之借貸，可證被告確有從第三人處借貸款項，又被告於本院審理時自陳：595地號土地向第三人借款3000多萬、595之1地號土地借款300萬元，故可知上開2筆土地至少使被告借得3,300萬元，惟被告並未依約給付告訴人。由被告上開未依約設定信託、公司及個人均處於無資力狀態，及取得告訴人所有之土地所有權後旋即設定抵押權之種種行為以觀，其於簽約當時即有詐欺之犯意彰彰甚明，是被告辯稱其無詐欺行為顯不可採。

二、事實欄二部分：

訊據被告就上揭犯罪事實，於本院審理時坦承不諱，核與證人即告訴人林金生於偵訊時之證述，及同案被告許淑貞於審

理時之陳述之大致相合，復有629地號土地第一類登記謄本及其地籍異動索引清單各1份、不動產買賣契約書、629地號土地支付明細、匯款申請書在卷可按（見本院105年度訴字第37號民事卷宗第38頁反面至40頁、第50頁至56頁反面），綜合上開補強證據，足資擔保被告上開自白之上述犯罪情節，應具有相當程度之確信性，並核與事實相合，應堪信屬實。

三、綜上，被告確有為上開詐欺取財及使公務員登載不實之犯行，至為灼然。其所辯各節，皆屬無據，不足採信，本案事證明確，被告犯行已堪認定，應予依法論科。

乙、論罪科刑部分

一、被告於事實欄一之行為後，刑法第339條第1項詐欺取財罪於103年6月18日修正公布施行。按行為後法律有變更者，適用行為時之法律，但行為後之法律有利於行為人者，適用最有利於行為人之法律，刑法第2條第1項定有明文。經比較刑法第339條第1項修正前、後之法條，該條修正前、後之構成要件均相同。又依刑法施行法第1條之1之規定：「中華民國94年1月7日刑法修正施行後，刑法分則編所定罰金之貨幣單位為新臺幣。94年1月7日刑法修正時，刑法分則編未修正之條文定有罰金者，自94年1月7日刑法修正施行後，就其所定數額提高為30倍。但72年6月26日至94年1月7日新增或修正之條文，就其所定數額提高為3倍。」，而刑法第339條於94年1月7日修正時並未修正，故依刑法施行法第1條之1之規定，修正前刑法第339條第1項之法定刑應為：5年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣3萬元以下罰金；而修正後之法定刑則為：5年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣50萬元以下罰金。比較新、舊法之結果，自以被告行為時之舊法對其較為有利而應予適用。

二、按刑法第214條使公務員登載不實罪之成立，以明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，且足以生損害於公眾或他人為要件。該罪之成立須一經他人之聲明或

01 申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申請予
02 以登載，而屬不實之事項者，始足構成（最高法院69年台上
03 字第732號、73年臺上字第1710號判例意旨參照）。又按聲
04 請為土地權利變更登記，應檢附原發土地所有權狀及地段圖
05 或土地他項權利證明書；聲請為土地權利變更登記之件，經
06 該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於
07 登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將
08 原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明；申請普通
09 抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金
10 額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約
11 金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之
12 。土地法第74條、第75條第1項、土地登記規則第111條之1
13 定有明文。準此，地政機關一經受理，即應依當事人之申請
14 將普通抵押權設定意旨及擔保債權範圍，登載於職務上所掌
15 管製作登記簿之公文書上，就當事人是否確有債權存在及抵
16 押權設定之真意，並無實質審查之權限，僅得形式審核所應
17 檢具之契約書記載內容。

18 三、核被告就事實欄一所為，係犯103年6月18日修正前刑法第33
19 9條第1項詐欺取財罪；被告就事實欄二所為，係犯刑法第21
20 4條使公務員登載不實罪；就事實欄三所為，係犯103年6月
21 18日修正後刑法第339條第1項詐欺取財罪。被告與同案被告
22 許淑貞就事實欄二之犯行，有犯意聯絡及行為分擔，均為共
23 同正犯。又被告所犯上開3罪間，犯意各別，行為互殊，應
24 分論併罰。

25 四、又被告曾於100年間因違反水土保持法等案件，經臺灣士林
26 地方法院100年度訴字第152號判決判處有期徒刑5月確定，
27 並於100年12月20日易科罰金執行完畢，此有臺灣高等法院
28 被告前案紀錄表1份在卷可稽，其於徒刑執行完畢後5年以內
29 故意再犯本案有期徒刑以上之罪，係累犯，依司法院大法官
30 釋字第775號解釋意旨，審諸被告上開前科與本罪之罪質截
31 然不同，且執行完畢日距本罪行為時近2年，有相當間隔期

間，並非甫經執行完畢即再犯本罪，而卷內復查無事證足認被告有「特別惡性」或「刑罰反應力薄弱」之情狀，揆諸累犯之立法意旨，尚難逕認有加重其刑之必要。從而，本院認為於本案罪名之法定刑度範圍內，依刑法第57條規定審酌各項量刑事由後，已足以充分評價被告所應負擔之罪責，爰不加重其法定刑。

五、爰審酌被告向告訴人佯稱共同興建房屋，且會將告訴人所提供之土地信託，以此詐術，致告訴人陷於錯誤，而將土地所有權狀、印章、身分證等交付被告辦理信託，惟被告未依約為之，且將告訴人之土地分別出售他人或設定最高限額抵押權予第三人，造成告訴人損失甚巨；及被告對於共同使公務人員登載不實部分認罪之情，兼衡犯罪情節、告訴人所生損害、生活及經濟狀況、素行、年紀及智識程度、犯罪後之態度等一切情狀，各量處如主文所示之刑。並就事實欄二之罪刑部分，諭知易科罰金之折算標準；事實欄一、三之罪刑部分定其應執行刑。

丙、沒收部分

一、被告行為後，刑法有關沒收之相關規定業於104年12月27日、105年5月27日修正，依刑法施行法第10條之3規定，自105年7月1日開始施行；且於刑法第2條第2項亦已明定：「沒收、非拘束人身自由之保安處分適用裁判時之法律」。是本件有關沒收部分，自應適用刑法於105年7月1日施行之相關規定，先予敘明。

二、按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額，修正後增訂之刑法38條之1第1項、第3項分別定有明文。

三、經查，被告將595地號土地設定3,840萬元之最高限額抵押權予訴外人李培銘；595之1地號土地設定500萬元之最高限額抵押權予訴外人蔡植傑；而被告於審理時稱：595地號土地向第三人借款3,000多萬、595之1地號土地向第三人借款300萬元（見本院卷三第416頁）；而629地號土地依同案被告許

01 淑貞即629地號土地買受人，於偵訊時證稱：629地號土地
02 被告以1,010萬元價格賣伊（見106年他字第245號卷第8頁）
03 ；至232地號土地則經本院執行處以7,000,100元拍賣，是被
04 告因上開土地共獲利50,100,100元（計算式：3,000萬+300
05 萬+1,010萬+700萬100元=50,100,100），扣除被告以給付與
06 告訴人之6,261,000，被告共獲利43,839,100元，屬被告因
07 本案詐欺取財犯罪所得，迄今尚未歸還或賠償告訴人。準此
08 ，應依刑法第38條之1第1項之規定，就被告該等犯罪所得諭
09 知沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其
10 價額。

11 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，103年6月18日修
12 正前刑法第339條第1項，刑法第2條第1項前段、第2項、第28條
13 、第214條、第339條第1項、第47條第1項、第41條第1項前段、
14 第51條第5款、第38條之1第1項、第3項、第40條之2第1項，刑法
15 施行法第1條之1第1項，判決如主文。

16 本案經檢察官張漢森提起公訴及到庭執行職務。

17 中 華 民 國 108 年 5 月 29 日
18 刑 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 林 春 長
19 法 官 王 鴻 均
20 法 官 吳 玫 儒

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應於收受判決後10日內向本院提出上訴書狀，並
23 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
24 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
25 勿逕送上級法院」。

26 書記官 張梨香

27 中 華 民 國 108 年 5 月 29 日
28 附錄本案論罪科刑法條：

29 103年6月18日修正前刑法第339條第1項

30 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之
31 物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰

金。

103年6月18日修正後刑法第339條第1項

意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。

刑法第214條

明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

附表：

蔡正益主張還款部分		本院之判斷	卷證頁碼	有無給付	是否屬給付1950萬元部分
日期	金額（新臺幣）				
102.02.29	1,300,000	依合建契約後方手寫文字記載被告應給付告訴人130萬元，又此130萬元係基於629地號土地而支付，與1950萬元無涉，此有手寫契約可證（見他字卷第22頁）。	105他67第22頁	有	否
102.11.10	3,000,000	依合建契約後方手寫文字記載「102年11月10日再匯款300萬，兌現完畢」等語。惟查，依本院函查及被告所提之匯款資料，均無300萬元之匯款紀錄，是被告主張其有匯款300萬元與告訴人與事實不符，不可採。	105他67第21頁	否	否
不詳	3,000,000	告訴人稱不動產買賣契約書中所附之現金付款明細表上之簽名非其所簽，其沒有收受300萬元等語。經查，合建契約書上及本院審理時告訴人結文上之「林金生」簽名字跡互核以觀，兩者之運筆力度、形跡、走勢及筆畫勾勒等運筆方式確有差異，固可認現金付款明細表上「林金生」之簽名並非告訴人所簽署。再者，該現金付款明細表上付款日期均未填寫，且該不動產買賣契約書買主為何人、合建土地地號等重要事項均付之闕如，此與一般買賣契約不同，是被告辯以其有匯款與告訴人之辯解不可採。	本院卷三第179頁	否	否
不詳	6,000,000	同上	本院卷三第179頁	否	否
102.12.14	1,040,000	依本院函查之結果，該支票（票號CX0250048）並未兌現，此有新光銀行107年1月	本院卷一第257頁	否	否

(續上頁)

		25日新光銀業務字第1070110841號函在卷可稽（見本院卷一第370頁）。			
102.12.16	340,000	依本院函查之結果，該支票（票號CX0252526）有兌現，此有新光銀行107年1月25日新光銀業務字第1070110841號函在卷可稽（見本院卷一第370頁），且告訴人亦不爭執。	本院卷一第259頁	是	是
102.02.17	28,000	依本院函查之結果，該支票（票號CX0254663）有兌現，此有新光銀行107年1月25日新光銀業務字第1070110841號函、臺北郵局107年5月2日北營字第1070001312號函可稽（見本院卷一第370頁、本院卷二第191至193頁）。雖告訴人不爭執有兌現一事，惟主張該筆匯款為被告委託告訴人運送車輛，與本案無關。然查，告訴人所主張運送車輛一事，並無提供相關資料佐證，故其主張不可採。	本院卷一第261頁	是	是
103.02.19	300,000	依本院函查之結果，該支票（票號CX0254671）有兌現，此有新光銀行107年1月25日新光銀業務字第1070110841號函在卷可稽（見本院卷一第370頁），且告訴人亦不爭執。	本院卷一第255頁	是	是
103.02.25	33,000	依本院函查之結果，此筆匯款確實有匯入告訴人中國信託帳戶，此有匯款申請書、中國信託107年2月6日中信銀字第000000000000000000號函在卷可稽（見本院卷一第251頁；本院卷二第53頁）。雖告訴人不爭執有兌現一事，惟主張該筆匯款為被告委託告訴人運送車輛，與本案無關。然查，告訴人所主張運送車輛一事，雖提供告訴人臉書照片佐證，然該張照片僅能證明告訴人有運送車輛金門，而無法證明該車輛係被告委託告訴人運送，是此筆匯款應算入被告給付告訴人1950萬元之中。	本院卷一第251頁	是	是
103.03.17	1,020,000	依本院函查之結果，該支票（票號CX0254664）並未兌現，此有新光銀行107年1月25日新光銀業務字第1070110841號函在卷可稽（見本院卷一第370頁）。	本院卷一第261頁	否	是
103.04.21	1,000,000	依本院函查之結果，此筆匯款確實有匯入告訴人郵局帳戶，此有中華郵政107年1月22日儲字第1070016824號函在卷可稽見本院卷一第416頁），且告訴人亦不爭執。	本院卷一第253頁	是	是
103.05.06	300,000	依本院函查之結果，此筆匯款確實有匯入告訴人郵局帳戶，此有中華郵政107年1月22日儲字第1070016824號函在卷可稽見本	本院卷三第153頁	是	是

(續上頁)

		院卷一第416頁)，且告訴人亦不爭執。			
103.05.07	200,000	依本院函查之結果，此筆匯款確實有匯入告訴人郵局帳戶，此有中華郵政107年1月22日儲字第1070016824號函在卷可稽見本院卷一第416頁)，且告訴人亦不爭執。	本院卷三第155頁	是	是
103.05.13	60,000	經查，告訴人於103年5月12日匯款6萬元於被告永豐銀行帳戶，後被告於103年5月13日匯款6萬元於告訴人郵局帳戶，此有前揭帳戶交易紀錄可稽（見本院卷一第416頁、本院卷三第99頁）。是告訴人主張該筆匯款係因被告向其借款後，於隔天馬上還款之主張，與事證相符，故認被告辯以此6萬元匯款係清償1950萬元部分，無足採信。	本院卷三第157頁	是	否
103.09.19	2,000,000	依本院函查之結果，此筆匯款確實有匯入告訴人郵局帳戶，此有中華郵政107年1月22日儲字第1070016824號函在卷可稽見本院卷一第418頁)，且告訴人亦不爭執。	本院卷一第253頁	是	是
103.10.02	60,000	依本院函查之結果，此筆匯款確實有匯入告訴人郵局帳戶，此有中華郵政107年1月22日儲字第1070016824號函在卷可稽見本院卷一第419頁)，且告訴人亦不爭執。	本院卷一第251頁	是	是
105.09.29	470,000	被告曾於104年3月24日向告訴人借款100萬元，惟告訴人實際上僅借款47萬元與被告，後因被告未償還，告訴人於105年7月5日向臺灣士林地方法院起訴，該案後移轉至本院（105年度城簡72號），因被告於105年9月29日將上開借款匯入告訴人帳戶，告訴人因而撤回上開民事事件，此有民事民事狀、臺灣士林地方法院105年度士簡調字第486號裁定本院105年10月4日金院春民城105城簡字第72號函可稽（見本院卷三第253至265頁）。是被告給付47萬元並係基於另外之借貸關係而給付，而非給付本案1,950萬元之部分。	本院卷三第159頁	是	否
不詳	452,622	依合建契約後方手寫文字記載被告應代告訴人清償其在基隆一信之貸款，故該452,622元之代為清償，係基於629地號土地約定而為，與1,950萬元無涉，此有手寫契約可證（見105他字第67號卷第22頁）。	105核交261第30頁	是	否
不詳	488,788	依合建契約後方手寫文字記載被告應代告訴人清償其在基隆一信之貸款，故該452,622元之代為清償，係基於629地號土地約定而為，與1,950萬元無涉，此有手寫契約可證（見105他字第67號卷第22頁）。	105核交261第30頁	是	否

(續上頁)

104年3月間	2,260,000	經查，告訴人於檢察事務官偵訊時指述232地號土地出售與被告，約定價金800萬元，104年3月間起被告陸續給付226萬元，105年11月間給付200萬元，應得1,950萬元，目前實拿426萬元等語（見105核交字第261號卷第14頁）。次查「茲本人蔡正益欠林金生款項共計974萬元正，預計分四次還款，明細如左：(1)第一次104年3月5日新台幣175萬元正(2)第二次104年3月31日還款新台幣454萬元正(3)第三次104年6月30日還款新台幣175萬元正(4)第四次104日還款新台幣170萬元正另有二筆款項新台幣550萬元正（大基地尾款）及200萬元正（農地232尾款）預於建築完成時兌現，口說無憑，特立此據。承諾人：蔡正益、見證人：郭學廉律師」此有被告簽立之承諾書在卷可佐（見105他67卷第48頁），由該承諾書可知被告於簽立承諾書當時尚積欠1,724萬元（計算式：175+454+175+170+550+200=1,724）。從而，可推知被告已給付告訴人226萬元（計算式：0000-0000=226），再依上開承諾書之約定可知，被告應於104年3月開始還款，故告訴人於檢察事務官前指述「104年3月間起被告陸續給付226萬元」應屬記憶不清，實際上應係指「104年3月前被告陸續給付226萬元」，且計算被告於104年3月前給付與告訴人之金額為2,261,000元（計算式：340,000+28,000+300,000+33,000+1,000,000+300,000+200,000+60,000=2,261,000）以觀，此226萬元係指被告先前共給付告訴人226萬元，而非被告又再給付226萬元給告訴人，是被告主張226萬元部分，與前揭各筆金額屬與重複計算，是被告辯稱有再給付226萬元不可採。	105核交261第14頁	重複計算	否
105年11月間	2,000,000	被告於告訴人起訴後還款200萬元，此部分告訴人亦不爭執。	本院卷三第236頁	是	是
就被告應給付告訴人1,950萬元中，被告共給付6,261,000元。					