

臺灣士林地方法院刑事判決

107年度訴字第173號

公 訴 人 臺灣士林地方檢察署檢察官

被 告 林子原

選任辯護人 黃品淞律師

吳玲華律師

被 告 林子寬

上列被告等因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（106年度偵續字第132號、106年度偵續一字第27號、第28號、第29號），本院判決如下：

主 文

林子原共同犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆年貳月。未扣案之犯罪所得新臺幣陸仟參佰萬元沒收，如全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。又犯行使變造私文書罪，處有期徒刑捌月。應執行有期徒刑肆年陸月。

林子寬共同犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年陸月。

事 實

- 一、緣許俊明係臺北市○○區○○段0○段000地號土地、坐落其上之臺北市○○區○○段0○段00000號建物（門牌號碼為臺北市○○區○○路○○號之4層樓房屋）以及臺北市○○區○○段0○段000地號土地（以下合稱本案不動產）之所有權人，與許俊雄及許俊文之繼承人許修銘、許修偉等人因本案不動產之所有權移轉登記爭議於民國102年3月15日成立調解，調解筆錄上載明本案不動產自調解成立之日起6個月內委託仲介公司出售，售價應經許俊明、許俊雄、許修銘、許修偉等人同意，出售後許俊明願贈與許俊雄出售所得價金之1/3、贈與許修銘及許修偉出售所得價金各1/6，嗣許俊雄於102年11月19日將前開權利以新臺幣（下同）3,500萬元之代價轉讓予妻舅林子原，並簽立讓與契約書。
- 二、林子原及胞兄林子寬明知林子原係取得許俊明日後出售本案不動產價金之1/3，而非本案不動產應有部分1/3之所有權，且許俊明業於103年2月5日與慶和昌國際股份有限公司

（下稱慶和昌公司）簽立不動產買賣契約書，以3億7,623萬元（其後因鄰地鑑界等疑慮，雙方協調降價為3億6,723萬元）之價金出售本案不動產，且已於103年8月11日交屋並付清尾款，詎其等竟隱瞞上情，共同基於意圖為自己不法所有之犯意聯絡，由林子原於103年初央請不知情之友人陳又嘉協助遊說胞姐蘇愛珠參與投資，並承諾日後將給予雙方成交價之1.5%作為陳又嘉之佣金，再夥同林子寬以言詞詭騙蘇愛珠及參與投資之友人劉義勇，使其等誤認投資標的乃係本案不動產應有部分1/3之所有權之處分權利，且有購入其餘應有部分2/3之所有權之機會，日後得以透過重建、開發獲得巨額利益，若不及早投注資金，將喪失此次投資機會，復告知本案不動產業經房屋仲介公司上網以4億餘元之金額開價出售，若以7,200萬元向林子原購入應有部分1/3之所有權，實屬划算云云，致蘇愛珠、劉義勇陷於錯誤，同意以7,200萬元之代價共同出資，接續：(1)於附表編號1至6所示時間、方式，將合計5,700萬元款項轉入林子原指定之聯邦銀行第000000000000號帳戶（下稱本案帳戶）；(2)於103年5月14日，由劉義勇出面與林子原簽立讓與契約書（下稱本案讓與契約書），且依林子原建議，將本案交易金額記載為4,000萬元，以利後續購買本案不動產其餘所有權應有部分時有更多談判空間，劉義勇並於當日交付如附表編號7所示、面額1,000萬元支票予林子原，至此，蘇愛珠、劉義勇已支付價金合計6,700萬元，惟林子原復要求蘇愛珠、劉義勇依本案讓與契約書之記載，負擔讓與完成後所產生之一切稅金，蘇愛珠因而同意補貼100萬元稅費，並於當日就尾款500萬元及100萬元補貼款項另行簽署載有「本人蘇愛珠尚欠林子原先生新台幣陸佰萬元正」等內容之承諾欠保書1張（下稱本案承諾欠保書），交予林子原收執；(3)嗣林子原、林子寬一再向蘇愛珠催討上揭款項，陳又嘉為促成本案交易順利完成，於103年6月間先透過其與林子原間之金錢往來代墊600萬元，迄103年7月8日，蘇愛珠將附表編號8所

01 示600萬元匯入本案帳戶，林子原則於103年7月15日歸還
02 陳又嘉前開代墊款項；(4)蘇愛珠、劉義勇雖已付清交易價款
03 ，惟林子原本即無意依本案讓與契約書履約，又因即將於
04 103年8月間取得本案不動產出售價金之1/3，為避免犯行
05 敗露，遂與林子寬於103年7月21日一同出面安撫蘇愛珠、
06 劉義勇，試圖以半價買回本案讓與契約書之權利未果，乃於
07 103年7月24日以存證信函向劉義勇主張本案交易金額為
08 4,000萬元，尚有餘款2,000萬元未付，若未在7日內付清
09 全額，將逕行解除本案讓與契約云云，以便推卸履約責任，
10 蘇愛珠、劉義勇始查覺有異，報警處理，而循線查悉上情。

11 三、林子原除未履行本案讓與契約外，亦拒絕給付陳又嘉佣金，
12 陳又嘉乃於104年7月16日對其提出給付報酬之民事訴訟，
13 經本院以104年度訴字第1228號事件審理，期間，林子原為
14 逃避給付佣金之責任，竟基於行使變造私文書之犯意，於
15 104年9月25日前某日，在不詳地點，利用其持有本案承諾
16 欠保書第1行下方所餘留空白處，擅自增添「美金一百万」
17 等文字，用以變造本案承諾欠保書之內容為「本人蘇愛珠尚
18 欠林子原先生、美金一百万、新臺幣陸佰萬元正」，並於
19 104年9月25日具狀向本院民事庭答辯時，經由不知情之訴
20 訟代理人吳玲華律師提出前開變造之承諾欠保書影本作為民
21 事答辯狀之附件即被證一以行使，據以主張蘇愛珠、劉義勇
22 於103年5月14日簽約時仍有3,600萬元之買賣價金尚未給
23 付，其後亦僅支付600萬元，交易未能完成，而無給付佣金
24 之義務云云，致生損害於陳又嘉、蘇愛珠、劉義勇及本院民
25 事庭認定雙方權利義務之正確性。

26 四、案經蘇愛珠、劉義勇、陳又嘉告訴暨臺北市政府警察局士林
27 分局、中山分局報告臺灣士林地方檢察署檢察官偵查起訴。
28 理由

29 壹、程序部分

30 一、證人蘇愛珠、劉義勇、許俊明警詢筆錄之證據能力：按被告
31 以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規定者外，

不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明文。上開證人於警詢中所為之陳述，核屬被告以外之人於審判外之陳述，被告林子原及其辯護人等爭執其等於警詢陳述之證據能力，復查無合乎刑事訴訟法第159條之2、第159條之3等條文規定例外得為證據之情形，應認上開證人於警詢時所為之陳述，對於被告林子原均無證據能力。

二、證人蘇愛珠、劉義勇、陳又嘉、許俊明、蔡孟龍偵訊筆錄之證據能力：

(1) 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，為刑事訴訟法第159條之1第2項所明定，已揭示被告以外之人於偵查中向檢察官所為之陳述，原則上有證據能力，僅於顯有不可信之情況者，始例外否定其得為證據。是被告如未主張並釋明顯有不可信之情況時，檢察官自無須再就無該例外情形為舉證，法院亦無庸在判決中為無益之說明。換言之，法院僅在被告主張並釋明有「不可信之情況」時，始應就有無該例外情形，為調查審認。且同法第159條之1第2項所定被告以外之人於偵查中向檢察官所為之陳述，係鑒於我國檢察官依法代表國家偵查犯罪，依法有訊問證人、鑑定人之權，證人、鑑定人且需具結，其可信性極高，而已具結之陳述已具足以取代被告反對詰問權信用性保障情況之要件，在立法政策上，除顯有不可信之情況者外，特予承認其具有證據能力。此種證據須於法院審判中經踐行含詰問程序在內之合法調查程序，始得作為判斷之依據，乃屬於人證之調查證據程序規定，與本條項係有關被告以外之人於偵查中向檢察官所為陳述之證據能力規定，應分別以觀。

(2) 本案證人蘇愛珠於104年2月5日、6月23日、105年1月5日、7月28日、9月21日、106年5月19日、7月11日、證人劉義勇於103年11月18日、104年6月23日、105年1月5日、106年12月4日、證人陳又嘉於105年2月17日、106年7月11日、證人蔡孟龍於104年9月22日偵訊時之證

述，業經具結，且無何顯不可信之情形，自均有證據能力。
(3) 證人劉義勇於103年8月19日偵詢、104年2月5日偵訊、
證人許俊明於104年4月7日、4月28日偵訊時所為證述，
未經具結，並經被告林子原及其辯護人等否認證據能力，復
無如同刑事訴訟法第159條之2、第159條之3具有特信性
、必要性之例外情形存在，為避免司法權受虛偽證言所誤導
並維護司法作用正確性，依刑事訴訟法第158條之3規定，
其上揭證述依法應具結而未具結，對於被告林子原並無證據
能力。

三、按被告以外之人（包括證人、鑑定人、告訴人、被害人及共
同被告等）於審判外之陳述雖不符刑事訴訟法第159條之1
至之4等規定，然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；當事人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知
有刑事訴訟法第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，同法第159
條之5定有明文。立法意旨在於傳聞證據未經當事人之反對
詰問予以核實，原則上先予排除。惟若當事人已放棄反對詰
問權，於審判程序中表明同意該等傳聞證據可作為證據；或
於言詞辯論終結前未聲明異議，基於尊重當事人對傳聞證據
之處分權，及證據資料愈豐富，愈有助於真實發見之理念，
且強化言詞辯論主義，使訴訟程序得以順暢進行，上開傳聞
證據亦均具有證據能力。查本件除如上所述外，以下所引用
之各該被告以外之人於審判外之陳述，雖屬傳聞證據，惟因
檢察官、被告林子原及其辯護人等、被告林子寬已於本院準
備程序及審判程序時均表示同意作為證據，且迄至言詞辯論
終結前均未聲明異議，而本院審酌上開供述或非供述等證據
資料製作時之情況，無不當取供及證明力明顯過低之瑕疵，
認以之作為證據應屬適當，揆諸前開規定，本院亦認為均應
有證據能力。至於卷內本判決所未引用作為認定被告犯罪事
實之其他證據資料，雖亦有被告林子原及其辯護人等對其證

據能力有所爭執者，然因與本院認定無涉，茲不贅述其證據能力之問題，併此敘明。

貳、實體部分

一、訊據被告林子原矢口否認有何詐欺、行使變造私文書犯行，辯稱：本案交易價款為4,000萬元，但告訴人蘇愛珠、劉義勇僅付款1,000萬元，且事後已將該筆款項退還告訴人劉義勇，絕無詐欺犯意，亦未變造承諾欠保書云云；被告林子原之辯護人等則為其辯護稱：本案被告林子原係將其向許俊雄所取得、本案不動產出售后售價1/3之權利讓予告訴人蘇愛珠、劉義勇，告訴人蘇愛珠、劉義勇對此亦知之甚明，足見被告林子原並未施用詐術，告訴人蘇愛珠、劉義勇亦未陷於錯誤；又本案買賣價金係4,000萬元，期間告訴人蘇愛珠、劉義勇與被告林子原間固有多筆金錢往來，惟其中5,600萬元係用以支付坐落在另筆登記於林子凱即被告林子原胞兄名下、臺北市○○區○○段○○段000地號土地之未登記建物之所有權、優先承買權與佣金之對價，僅有合計1,000萬元之款項係供作本案交易價金，雖告訴人等於匯款時註記匯款用途為本案不動產買賣，但此係告訴人等片面註記，被告林子原收受款項時並無從查知，而不足以作為不利於被告林子原之認定，況告訴人蘇愛珠、劉義勇主張之金額，亦與卷內事證有所矛盾，顯不足採信；再依承諾欠保書之記載，本案買賣價金必須在103年5月20日前全部付清，被告林子原因告訴人蘇愛珠、劉義勇未依約履行此部分條件，認定本案交易已經做廢，事後並歸還1,000萬元予告訴人劉義勇，復以存證信函通知告訴人劉義勇辦理解除契約之後續事宜，足徵被告林子原並無不法所有之犯意。至於本院民事庭於民事事件中認定本案承諾欠保書係經變造乙節，因未經專業鑑定人鑑定，並不可採，且承諾欠保書原本已交由臺灣士林地方檢察署檢察官收執，惟該署檢察官於本案起訴後，並未能提出該份原本，以致無從進行鑑定，則依罪疑唯有利於被告之原則，應為被告林子原無罪之諭知云云。被告林子寬亦矢口

否認有何詐欺犯行，辯稱：並未參與被告林子原與告訴人蘇愛珠、劉義勇等人間之交易云云。經查：

(一) 許俊明係本案不動產之所有權人，與許俊雄及許俊文之繼承人許修銘、許修偉等人曾因本案不動產之所有權移轉登記爭議聲請調解，並於102年3月15日調解成立，約定本案不動產自調解成立之日起6個月內委託仲介公司出售，售價應經許俊明、許俊雄、許修銘、許修偉等人同意，出售後許俊明願贈與許俊雄出售本案不動產所得價金1/3、許修銘及許修偉出售所得價金各1/6，嗣許俊雄於102年11月19日，將前開權利以3,500萬元之代價轉讓予妻舅即被告林子原，而本案不動產亦透過仲介業者於103年2月5日出售予慶和昌國際股份有限公司，買賣總價原為3億7,623萬元，其後因鄰地鑑界等疑慮，協調降價為3億6,723萬元，交屋及付清尾款日期為103年8月11日，被告林子原於103年8月13日取得該筆買賣價金扣除相關稅額、雜支後之1/3即9,600萬元等情，除據被告林子原供認向許俊雄購得前開權利，並於事後分得9,600萬元之情不諱（見本院卷一第63頁、卷四第143頁），並有本院士林簡易庭102年3月15日101年度士調字第216號調解筆錄、讓與契約書、本案不動產之建物登記謄本、異動索引、土地登記謄本、證人許俊雄出具之「士林大東路房地出售款項分配表（林）」、指示撥款同意書、兆豐銀行匯出匯款單筆查詢結果、本案不動產之不動產買賣契約書、增補契約、協議書、協議書備註等存卷可參（見他字第3346號卷第7頁至第13頁、第31頁至第34頁、偵字第1085號卷第66頁至第77頁、第79頁至第81頁），是此部分事實，首堪認定。

(二) 次查：

1. 被告林子原於103年初央請不知情之陳又嘉協助遊說胞姐即告訴人蘇愛珠參與投資，並承諾日後將給予雙方成交價之1.5%作為陳又嘉之佣金，期間除陳又嘉居間為被告林子原聯繫蘇愛珠外，被告林子原、林子寬亦以言詞訛騙告訴人蘇愛珠

01、劉義勇，使其等誤認投資標的乃係本案不動產應有部分1/
023之所有權之處分權利，且有購入其餘應有部分2/3之所有
03權之機會，日後得以透過重建、開發獲得巨額利益，若不及
04早投注資金，將喪失此次投資機會，復告知本案不動產業經
05房屋仲介公司上網以4億餘元之價格開價出售，若以7,200
06萬元向林子原購入應有部分1/3之所有權，實屬划算云云，
07致告訴人蘇愛珠、劉義勇陷於錯誤，同意以7,200萬元之價
08格進行投資等情，業據證人蘇愛珠、劉義勇、陳又嘉證述綦
09詳，並有卷附房屋仲介網站出售畫面影本可資佐證，且互核
10一致（見104年度訴字第1228號卷第216頁、本院卷二第
11310頁至第376頁、卷三第8頁至第44頁），又被告林子原
12與告訴人劉義勇簽立本案讓與協議書後，被告林子原於103
13年5月25日22時7分透過微信（暱稱「dave」）與陳又嘉對
14話時亦曾提及：「大姐（指告訴人蘇愛珠），目前我的姊夫
15以同意出售他在桃園的土地給我們去做交換大東路的第二咖
16；目前600你未入帳；如果資金有問題，請必須告知；寬（
17指被告林子寬）和我可以進場！希望你加強！等你的好消息
18！而且600；拜託」等語（見本院卷三第301頁、第303頁
19），且被告2人與告訴人等於103年7月21日在凱悅飯店會
20面時，仍以如何繼續購買本案不動產其餘應有部分2/3所有
21權並開發本案不動產獲利等言詞安撫告訴人蘇愛珠、劉義勇
22，亦有卷附對話錄音譯文可資佐證（見偵字第5559號卷第58
23頁至第64頁），是由被告2人事後言談可知，證人蘇愛珠、
24劉義勇證稱：遭被告等人訛騙，誤認係購買本案不動產應有
25部分1/3所有權等語，應與事實相符，堪予採信。

262.被告林子原雖以本案讓與契約書為據，主張本案交易乃係變
27賣本案不動產後所得價金1/3之請求權，並未詐騙告訴人蘇
28愛珠、劉義勇等人云云。然觀諸本案讓與契約書記載：「甲
29（指被告林子原）、乙（指告訴人劉義勇）雙方就甲方受讓
30自許俊雄依台灣士林地方法院101年度士調字第216號調解
31筆錄第一條（即有關台北市○○路○○號房地）許俊雄所取得

之權利讓與乙方事宜，訂立本契約條件如下」、「第一條：讓與標的：林子原受讓自許俊雄于台灣士林地方法院101年度士調字第216號不動產所有權移轉登記事件之調解筆錄內容（如附件第一條有關台北市○○路○○號房地）許俊雄所取得之權利」（見他字第3346號卷第17頁至第18頁），若未輔以本院101年度士調字第216號調解筆錄，實無從得知本案讓與標的係本案不動產出售價金1/3之權利，且縱令閱覽該調解筆錄，因其記載文字概係法律用語，倘非詳細審閱，亦未必能理解許俊雄此部分取得之權利乃係買賣價金1/3之請求權，而非應有部分1/3之所有權，且被告2人於言談及接洽過程屢屢誤導告訴人蘇愛珠、劉義勇本案投資標的乃係本案不動產應有部分1/3之所有權，業如前述，則告訴人蘇愛珠、劉義勇因而陷於錯誤，應無違常，準此，告訴人蘇愛珠、劉義勇係信任被告等人前開詐騙言詞，誤認交易標的係本案不動產應有部分1/3之所有權，始進行本案投資，洵堪認定。

3.被告林子寬另辯稱：並未參與前開交易過程云云，惟其以「布魯斯林」暱稱與陳又嘉於103年5月23日12時51分、同年6月12日10時33分之微信對話中，先後談及：「大東路佣金才1.5%尾款收到我姊姊遽（應係『還』之筆誤）沒給，我會跟大衛說的」、「我一向講信品，作事一向公正不論外人還是自己人，對就是對不對就是不對，我不喜歡作事說謊話，因為買賣雙方同意就好，一言為定，但你姊姊喜歡捉迷藏很累，大東路其實我不想賣，價格並不好而且佣金董事長也只會給1.5%大衛是特助他也沒什麼特權可主張一切」等語（見本院卷三第243頁、第253頁），於103年7月21日在凱悅飯店與告訴人等交涉時，亦不時發言：「既然你們已經有參與1/3了嘛吼，因為這個1/3本來是這個價位呢，其實是我家人故意給、要給我們吼」、「因為這一坪175，妳現在台北市哪有一坪土地175」，並藉詞若將本案讓與契約書所載權利以半價轉讓予被告林子原，由其統合處理，將較易取得

01 本案不動產所有權利，試圖遊說告訴人蘇愛珠、劉義勇以半
02 價讓出所持權利，而出言：「乾脆由公司處理，因為這本來
03 是一個人的名字不行」、「就是給你們一半，然後我就交給
04 公司來處理，然後賺的錢以後你們的一半也是屬於你們的」
05 、「一億多嘛」、「這個錢我一定為讓你賺到」、「合作就
06 是、合作就是」、「我會把你們付的錢，先參加一半的錢給
07 你」（見偵字第5559號卷第58頁至64頁），足徵其就本案交
08 易佣金、收款進度、後續發展等環節，均曾積極參與介入，
09 是被告林子寬上開所辯，洵屬無稽，無可憑採。由上以觀，
10 被告2人共同以前開詐術詭騙告訴人蘇愛珠、劉義勇，致其
11 等陷於錯誤，進行本案投資，至為明確。

12 (三)再查：

- 13 1.告訴人蘇愛珠、劉義勇同意以7,200萬元之代價共同出資後
14 ，先於附表編號1至6所示時間、方式，支付被告林子原合
15 計5,700萬元款項，再於103年5月14日由告訴人劉義勇出
16 面與被告林子原簽立本案讓與契約書，且依被告林子原建議
17 ，降低契約書上所載交易金額，於前開讓與契約書上記載「
18 本讓渡價款為新台幣40,000,000元整」，告訴人劉義勇同時
19 於當日交付附表編號7所示、面額1,000萬元之支票1張予
20 被告林子原，至此，告訴人蘇愛珠、劉義勇已支付價金合計
21 6,700萬元等情，有證人蘇愛珠、劉義勇、陳又嘉證詞、10
22 3年5月14日讓與契約書、聯邦商業銀行業務管理部存匯集
23 中作業科103年10月3日聯業管（集）字第10310322995號
24 函及所附本案帳戶交易明細、上海商業儲蓄銀行營業部104
25 年6月23日上營字第1040000436號函及所附匯出匯款申請書
26 影本、該行105年3月2日上營字第1050000142號函及附件
27 、105年5月4日上營字第1050000271號函及所附支票正反
28 面影本、臺灣銀行圓山分行105年2月26日圓山營密字第10
29 550000491號函及附件、台北富邦銀行中山分行105年4月
30 12日北富銀中山字第1050000012號函及附件、上海商業儲蓄
31 銀行匯出匯款申請書、台北富邦銀行匯款委託書、臺灣銀行

匯款申請書回條聯等在卷可憑（見他字第3346號卷第17頁至第18頁、偵字第11738號卷一第13頁至第26頁、卷二第22頁至第23頁、第44頁至第47頁、104年度訴字第1228號卷影本第207頁至第208頁、本院卷二第310頁至第376頁、卷三第8頁至第44頁）；又被告林子原另要求告訴人蘇愛珠、劉義勇除尾款500萬元外，尚應依本案讓與契約書之記載，負擔讓與完成後所產生之一切稅金，告訴人蘇愛珠因而於當日就500萬元尾款及100萬元補貼稅金簽署載有「本人蘇愛珠尚欠林子原先生新台幣陸佰萬元正」等內容之本案承諾欠保書予被告林子原收執，嗣因告訴人蘇愛珠遲未給付600萬元款項，被告林子原、林子寬一再催討，陳又嘉為促成本案交易圓滿完成，於103年6月間同意先由被告林子原自本應歸還予陳又嘉另筆1,000餘萬元款項中抵扣600萬元，待告訴人蘇愛珠於103年7月8日將附表編號8所示600萬元轉入本案帳戶後，被告林子原乃於103年7月15日將陳又嘉代墊之前開600萬元返還予陳又嘉等情，亦有證人蘇愛珠、陳又嘉證詞、本案承諾欠保書影本、聯邦商業銀行業務管理部存匯集中作業科103年10月3日聯業管（集）字第10310322995號函及所附本案帳戶交易明細等附卷可稽（見偵字第00000號卷一第13頁至第26頁、第146頁、本院卷二第310頁至第345頁、卷三第8頁至第44頁），則告訴人蘇愛珠、劉義勇確已支付被告林子原合計7,300萬元之款項，堪予認定。

2. 被告林子原固辯稱本案交易金額為4,000萬元，且告訴人蘇愛珠、劉義勇僅給付400萬元後，未依期限支付餘款，故已透過存證信函解除本案讓與契約云云。惟查：

(1) 被告林子原於103年7月24日曾委託吳宏山律師發函予告訴人劉義勇，並主張告訴人劉義勇僅支付本案讓與契約中之價金2,000萬元（見他字第3346號卷第21頁至第22頁），嗣於本院審理時改口辯稱告訴人蘇愛珠、劉義勇給付金額為400萬元，前後所辯不一，是否屬實，已堪存疑。況告訴人蘇愛珠、劉義勇於本案交易期間總計給付被告林子原7,200萬元

買賣價金及100萬元補貼稅款，業如前述，其中附表編號1至6所示合計5,700萬元款項匯款時間係在告訴人劉義勇與被告林子原簽立本案讓與契約書之前，亦在告訴人蘇愛珠與被告林子原簽立本案承諾欠保書之前，當時雙方尚無契約履行之紛爭，是以告訴人蘇愛珠、劉義勇斯時在匯款單附言欄所為記載，應係本於作帳存證之用，並無虛捏不實內容之動機，而附表編號1至6所示匯款單據之附言欄內，均經告訴人劉義勇、蘇愛珠以附表編號1至6所示文字記載，表明為大東路交易訂金之用（見他字第3346號卷第14頁至第16頁），則被告林子原主張本案交易金額僅為4,000萬元之數，顯有不實。又證人陳又嘉於103年5月20日曾透過微信詢問被告林子原：「我姐大東路第一期（指本案交易）還差多少？」，被告林子原回以：「600，寬可能不會理你」，證人陳又嘉再詢問：「還差600萬。付你共多少」，被告林子原答稱：「6600」；復於103年5月30日透過微信留言：「這幾天我媽在台大住院。我在向我老姊說。請他趕快結案。還有600萬對吧？他有在說一開始認識的時候你說算你們比較便宜共1億8千萬。現在第一持分變7200萬又多出1200萬。對你小數目。對買屋子這都是成本。我方開誠佈公。好事多磨。我也還沒拿到佣金」，被告林子原當時猶坦認證人陳又嘉前開陳述，進而回以：「如果結案；才有佣金的；希望万事ok！」（見本院卷三第293頁至第295頁、第307頁至第309頁），足徵本案買賣價金確係7,200萬元，且告訴人蘇愛珠、劉義勇於103年5月30日前，已支付其中6,600萬元，同時可證告訴人蘇愛珠、劉義勇指訴被告林子原、林子寬佯稱本案交易標的係本案不動產所有權1/3應有部分等語，應屬實情，而可採信。至於本案讓與契約書所載交易金額係4,000萬元乙節，既與前揭事證互有扞格，顯非真實交易金額，則證人蘇愛珠、劉義勇、陳又嘉證稱：此部分金額係應被告林子原要求，對外宣示以壓低未來再繼續取得本案不動產其餘所有權持分之收購價格等情，應非虛佞，尚不得據此

01 作為有利於被告2人之認定。

02 (2)被告林子原另辯稱告訴人蘇愛珠、劉義勇支付之前開款項中
03 有5,600萬元係用以支付坐落在另筆登記於林子凱名下、
04 臺北市○○區○○段○○段000地號土地之未登記建物權利
05 之建物所有權、優先承買權與佣金之對價云云，並提出該土
06 地買賣契約上「有關優先承買權問題由乙方（即汪淑英）自
07 行負責」之記載，以及林子凱於103年7月1日出具放棄優
08 先承買權之陳報狀以資佐證云云（見本院卷一第169頁至第
09 171頁、第270頁至第271頁、第277頁）。惟查，該筆土
10 地之買賣契約係林子凱、汪淑英於103年2月27日簽訂，買
11 賣價金為5,000萬元，其中4,000萬元於簽約當日同時給付
12 並於103年3月13日過戶登記完成，登記原因發生日則記
13 載為103年2月27日，有該筆交易之土地買賣契約書、土地
14 登記第二類謄本存卷可參（見偵續一字第27號卷第160頁、
15 本院卷一第147頁、第169頁至第171頁），是前開土地交
16 易於本案告訴人蘇愛珠、劉義勇最初匯款日期即103年3月
17 12日前，即已完成。又前開交易當事人並非告訴人蘇愛珠、
18 劉義勇，而依該土地買賣契約書上記載，優先承買權應由汪
19 淑英負責，亦與告訴人蘇愛珠、劉義勇無涉，佐以卷內並無
20 任何具體事證足認告訴人蘇愛珠、劉義勇就坐落前開土地上
21 之未登記建物，曾與林子凱或被告林子原進行任何交易或達
22 成協議，則被告林子原以林子凱放棄優先承買權之書狀，主
23 張告訴人蘇愛珠、劉義勇前開匯款係供支付該建物之建物所
24 有權、優先承買權與佣金之對價云云，實屬無據，要難憑採
25 。

26 3.本案不動產早於103年2月5日即已出售予慶和昌公司，並
27 簽立不動產買賣契約書，買賣價金高達3億餘元，業如前述
28 被告林子原身為買賣價金請求權利受讓人，對於上情理當
29 知之甚明，被告林子原既已可期待於103年8月間取得上開
30 買賣價款1/3之高額獲利，則其與被告林子寬於103年3月
31 至4月間催促告訴人蘇愛珠、劉義勇匯款，並於103年5月

01 14日以7,200萬元低價與告訴人劉義勇簽立本案讓與契約書
02 ,不法所有之意圖,已然顯現。況被告林子原收受告訴人蘇
03 愛珠、劉義勇支付之買賣價金及補貼稅金合計7,300萬元後
04 ,並未告知本案不動產早已出售予慶和昌公司及相關交易條
05 件,反而先與被告林子寬於103年7月21日一同出面遊說告
06 訴人蘇愛珠、劉義勇以半價轉讓本案讓與契約書之權利未果
07 ,再於103年7月24日透過律師寄送存證信函予告訴人劉義
08 勇,佯稱本案交易金額應為4,000萬元,尚有2,000萬元未
09 依約支付,主張解除契約云云(見他字第3346號卷第21頁至
10 第22頁),復於103年8月13日將本案不動產買賣價金扣除
11 相關稅額、雜支後之1/3即9,600萬元據為己有,毫無履行
12 本案讓與承諾書之意,則被告林子原、林子寬顯然係基於不
13 法所有之意圖,施用詐術詭騙告訴人,至為灼然。

14 (四)被告林子原另有行使變造私文書之犯行:

15 1.卷附承諾欠保書影本雖記載:「本人蘇愛珠尚欠林子原先生
16 、美金一百万、新臺幣陸佰萬元正」(見偵字第11738號卷
17 一第146頁),惟本案買賣價金係7,200萬元,於簽立承諾
18 欠保書當日,告訴人蘇愛珠、劉義勇已經支付合計6,700萬
19 元予被告林子原等事實,業據本院認定無誤,已如前述,且
20 被告林子原於簽訂本案讓與契約書及持有承諾欠保書之後,
21 於103年5月20日、30日透過微信與證人陳又嘉對話時,雙
22 方均曾提及本案不動產1/3權利價金給付僅剩尾款600萬元
23 ,亦經論述如前,則卷附承諾欠保書影本所載除600萬元外
24 ,尚積欠「美金一百万」之內容,顯與事實不符。又比對本
25 案承諾欠保書影本中「美金一百万」與「陸佰萬元」二者之
26 記載方式,前者之金額為日常簡寫、後者則係正式以大寫方
27 式書寫數額,前者之單位「萬」字係大陸簡體字,與後者以
28 繁體字書寫亦有明顯不同,核與一般人通常係以相同格式連
29 貫書寫文件之情,大相逕庭,則證人蘇愛珠證稱:「美金一
30 百万」等文字乃係被告林子原擅自加註等語,應非杜撰誣指
31 之情,堪信本案承諾欠保書上「美金一百万」之字樣,並非

與其他文字同時書寫記載，而係被告林子原另行添加變造而為，從而，被告林子原據此主張告訴人蘇愛珠、劉義勇未給付全額買賣價金云云，亦係事後矯飾之詞，無可憑採。至於證人蘇愛珠於偵查中就本案承諾欠保書格式之陳述，雖與卷附影本不同（見他字第693號卷第113頁），惟此與「美金一百万」等文字是否為被告林子原事後自行變造加註之爭點無涉，自不得據此逕認證人蘇愛珠之證詞不可採信。被告林子原之辯護人另質疑公訴人未提出本案承諾欠保書原本，無從認定本案承諾欠保書是否遭變造云云，但此部分事證已明，縱本案承諾欠保書原本未經公訴人檢附作為證據，亦無礙於前開犯罪事實之認定，併予敘明。

2. 被告林子原除未履行本案讓與契約書外，亦拒絕給付告訴人陳又嘉本案交易之佣金，告訴人陳又嘉乃於104年7月16日對其提出給付報酬之民事訴訟，被告林子原為逃避給付佣金之責任，於104年9月25日前某日，在不詳地點，利用其持有本案承諾欠保書第1行下方所餘留空白處，擅自增添「美金一百万」等文字，用以變造本案承諾欠保書之內容為「本人蘇愛珠尚欠林子原先生、美金一百万、新臺幣陸佰萬元正」，並於104年9月25日經由不知情之訴訟代理人吳玲華律師提出前開變造之承諾欠保書影本作為民事答辯狀之附件即被證一以行使，據以主張本案交易於103年5月14日簽約時仍有3,600萬元之買賣價金尚未給付，其後交易亦未完成，而無給付佣金之義務云云，復於105年5月16日應本院民事庭法官要求，透過不知情之訴訟代理人吳玲華律師將該變造之承諾欠保書原本提交本院民事庭，供作證據，迄105年11月30日始由本院民事庭以士院彩民誠104年度訴字第1228號函發還，且經本院民事庭以104年度訴字第1228號判決判處被告林子原應給付告訴人陳又嘉108萬元之佣金報酬及自104年8月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，被告林子原不服前開判決，提起上訴，亦經臺灣高等法院以106年度上易字第169號判決上訴駁回等情，除本案承

01 諾欠保書係經變造乙節，已經本院認定如前外，復有證人蘇
02 愛珠、陳又嘉證詞、本院民事庭105年5月16日言詞辯論筆
03 錄、臺灣高等法院108年9月27日院彥民秦106上易169字
04 第1080019021號函及所附民事聲請狀、本院民事庭105年11
05 月30日士院彩民誠104年度訴字第1228號函影本、前開判決
06 影本等附卷可證（見本院卷四第57頁至第86頁、第113頁至
07 第114頁、第175頁至第178頁），則被告林子原行使變造
08 私文書之犯行，亦堪認定。

09 (五)綜上所述，被告等人所辯，無非卸責之詞，要無可採。本案
10 事證明確，被告等人前揭犯行，洵堪認定，均應依法論科。

11 二、論罪科刑

12 (一)事實欄二部分：核被告林子原、林子寬所為，均係犯刑法第
13 339條第1項詐欺取財罪。被告2人間就前開詐欺取財犯行
14 ，有犯意聯絡及行為分擔，為共同正犯。

15 (二)事實欄三部分：

16 1.按「如果被告未得上訴人同意，在受撥上訴人田業之撥約內
17 ，私添『限期10年』4字，致將無回贖期限之約據，成為附
18 有回贖期限之契約，自不能謂非變造私文書，而足以生損害
19 於他人，至該項批註既添入上訴人所立撥約而成為其內容之
20 一部，尤不能謂非捏造上訴人名義之變造行為。」（最高法
21 院29年上字第1685號判例參照）。次按行使影本，作用與原
22 本相同，偽造私文書後，持以行使其影本，偽造之低度行為
23 為高度之行使行為所吸收，應論以行使偽造私文書罪（最高
24 法院70年台上字第1107號判例參照）。

25 2.被告林子原未經告訴人蘇愛珠授權，擅自在其所持有之前開
26 承諾欠保書所餘留空白處，增添上開文字，使之成為該承諾
27 前保書內容之一部，即屬冒用他人名義變造私文書。被告林
28 子原復經由不知情之訴訟代理人吳玲華律師，先於104年9
29 月25日前之不詳時間，將上開變造之承諾欠保書影印後，作
30 為民事答辯狀之證據，並交予本院民事庭而行使之，據以佯
31 稱告訴人蘇愛珠、劉義勇並未給付全部價款，本案交易並未

01 完成，故告訴人陳又嘉無權請求給付報酬云云，自足生損害
02 於告訴人蘇愛珠、劉義勇、陳又嘉及法院對於民事判決之正
03 確性。是核被告林子原此部分所為，係犯刑法第216條、第
04 210條之行使變造私文書罪。被告所為變造私文書之低度行
05 為，為行使變造私文書之高度行為所吸收，不另論罪。

06 3.被告利用不知情之訴訟代理人吳玲華律師於本院民事庭行使
07 變造之承諾欠保書影本，為間接正犯。

08 (三)被告林子原所為前開二犯行，犯意各別，行為互殊，請分論
09 併罰。

10 (四)爰審酌被告林子原、林子寬均正值壯年，不思循正常管道賺
11 取財物，竟以前開方式訛騙告訴人蘇愛珠、劉義勇，致其等
12 遭受鉅額財物損失，被告林子原復為逃避給付告訴人陳又嘉
13 佣金之責任，行使變造之承諾欠保書影本，法治觀念實屬薄
14 弱，所為非是，且被告等人犯後均未見悔意，惡性非輕，兼
15 衡被告二人之前科素行、犯罪動機、手段、分工、所生危害
16 、所得利益、事後僅由被告林子原歸還告訴人劉義勇1,000
17 萬元款項（見偵字第11738號卷一第147頁），而未與告訴
18 人等達成和解或獲得其等諒解，暨被告林子原自陳大學畢業
19 、已婚、育有二子、在美經營公司；被告林子寬自陳大專畢
20 業、已婚、育有三子、目前無業、患有疑似暫時性缺血症候
21 群、椎退化性關節病變併頸椎狹窄、高血壓、冠心病等疾病
22 之家庭生活及經濟狀況等一切情狀（見本院卷一第69頁、卷
23 二第289頁），分別量處如主文所示之刑，並就被告林子原
24 部分定應執行刑。

25 三、沒收

26 (一)按被告等人行為後，刑法關於沒收之規定，業於104年12月
27 30日修正公布，並自105年7月1日起施行，依同時修正之
28 刑法第2條第2項規定：沒收適用裁判時之法律，是關於沒
29 收之法律適用，尚無新舊法比較之問題，而應逕適用現行刑
30 法沒收之相關規定。

31 (二)本案詐欺取財罪之犯罪所得為7,300萬元，據被告林子原、

01 林子寬所述，概由被告林子原取得（見本院卷四第138頁、
02 第145頁、第153頁），惟其中1,000萬元款項已於103年
03 8月22日匯入告訴人劉義勇設於上海銀行天母分行帳戶而歸
04 還，有第一商業銀行匯款申請書回條存卷可參（見偵字第00
05 000號卷一第147頁），是就所餘未扣案之犯罪所得6,300
06 萬元，應依刑法第38條之1第1項、第3項規定於被告林子
07 原所犯該罪名項下諭知沒收，於全部或一部不能沒收或不宜
08 執行沒收時，追徵其價額。

09 (三)被告林子原變造之本案承諾欠保書影本業已交予本院民事庭
10 附卷留存，已非屬被告林子原所有，爰不予宣告沒收。又被
11 告林子原變造之本案承諾欠保書原本雖係被告林子原所有之
12 物，惟是否業於106年10月13日經被告林子原庭呈予臺灣士
13 林地方法檢察署檢察官扣案後佚失（見偵續一字第27號卷第20
14 0-1頁），或仍由被告林子原保管中，尚有爭議，徒生執行
15 之困擾，且被告林子原業經論罪科刑，認沒收本案承諾欠保
16 書中關於變造之「美金一百萬」部分，尚無明顯實益，亦無
17 刑法上之重要性，爰不予宣告沒收。

18 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第2條第
19 2項、第216條、第28條、第210條、第339條第1項、第51條
20 第1項第5款、第38條之1第1項、第3項，刑法施行法第1條
21 之1第1項、第2項，判決如主文。

22 本案經檢察官莊富棋提起公訴，檢察官林聰良到庭執行職務。

23 中 華 民 國 108 年 12 月 11 日

24 刑事第七庭審判長法官 蔡明宏

25 法官 林季緯

26 法官 蘇怡文

27 以上正本證明與原本無異。

28 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，並應
29 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
30 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
31 逕送上級法院」。

中華民國 108 年 12 月 13 日

附錄本案所犯法條全文：

刑法第216條

行使第二百一十條至第二百一十五條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。

刑法第210條

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。

刑法第339條

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。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。

附表：

編號	時間	付款方式、金額（新臺幣）	匯款人／實際付款人	匯款單附言欄記載
1	103 年3 月 12日	匯款300 萬元 至本案帳戶	劉義勇	大東路93號（ 訂金）蘇愛珠
2	103 年3 月 19日	匯款700 萬元 至本案帳戶	同上	大東路93號（ 訂金二）蘇愛 珠
3	103 年4 月 14日	匯款1,500 萬 元至本案帳戶	蘇愛珠	訂金台北市大 東路93號
4	103 年4 月 25日	匯款600 萬元 至本案帳戶	同上	大東路訂金

(續上頁)

5	103 年4 月 29日	匯款1,000 萬 元至本案帳戶	劉義勇	訂金大東路93 號(蘇愛珠)
6	103 年5 月 12日	匯款1,600 萬 元至本案帳戶	蘇愛珠	大東路訂金
7	103 年5 月 14日	交付面額為 1,000 萬元之 支票予被告林 子原	劉義勇	
8	103 年7 月 8 日	匯款500 萬元 、100 萬元各 1 筆至本案帳 戶	蘇愛珠	大東路訂金(匯 款500 萬元部 分)