

臺灣臺東地方法院刑事判決

108年度訴字第64號

公 訴 人 臺灣臺東地方檢察署檢察官

被 告 楊清展

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（107年度偵字第500號），本院判決如下：

主 文
楊清展無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告楊清展為已廢止之南王建設股份有限公司（民國91年10月17日廢止，下稱南王公司）負責人。南王公司於84年間未完成興建之38棟建物（建物第一次登記後編列為臺東縣○○市○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ 號建物，下稱上開建物），於102年間因債務關係遭本院拍賣，被告為避免上開建物遭拍定，遂居間王現順出資、委由南王公司之債權人潘義雄聲明承受上開建物，然實際經營管理者仍為實際出資者王現順；王現順並於102年12月20日，經由被告之介紹及協助設立耕宇建設有限公司（102年11月5日設立登記，下稱耕宇公司），並以耕宇公司名義向張惠珍購入上開建物所在之全部土地，即分割前之原臺東縣臺東市○○段00000000段0000 000000 0000 0000地號土地而取得所有權，王現順復於102年12月間，以總工程款新臺幣（下同）3000萬元，交由被告承攬完成上開建物之興建工程（下稱上開建物興建工程），工期約定自102年12月起至103年6月止，並委託被告以耕宇公司之名義，就上開建物興建工程向臺東縣政府申請建築執照。詎被告竟為下列犯行：

（一）被告明知上開建物係由王現順以耕宇公司之名義出資取得土地繼續興建，且聯大建設有限公司（嗣後於103年11月28日核准設立，下稱聯大公司）尚未經主管機關核准設立，不得以聯大公司名義經營業務，竟基於意圖為自己不法所有之詐欺取財犯意，於103年6月29日告訴人林建文參

01 觀上開建物時，向告訴人佯稱上開建物坐落之土地及上開
02 建物，分屬耕宇公司及聯大公司，並佯稱2間公司均授權
03 被告負責出售等語，被告並以未經主管機關核准設立之聯
04 大公司之名義，製作與告訴人簽訂之「房屋買賣契約書」
05 1只（出售建坪面積64.03坪之房屋，下稱A2戶房屋），
06 另冒用王現順、耕宇公司之名義，偽造出售耕宇公司名下
07 土地即分割前永清段254地號土地其中34.72坪部分土地
08 （經分割後為永清段254-3地號，下稱A2戶土地）予告訴
09 人之「土地買賣契約書」1只，並未經王現順之授權，而
10 偽造「耕宇建設有限公司」、「王現順」印文各3枚於前
11 開「土地買賣契約書」上，再連同前開虛偽之「房屋買賣
12 契約書」、偽造之「土地買賣契約書」，交付予告訴人簽
13 約而行使，以此方式以未經核准設立之聯大公司名義經營
14 業務，致告訴人陷於錯誤，在前開虛偽之「房屋買賣契約
15 書」、偽造之「土地買賣契約書」簽約後，同意以325萬
16 元、355萬元分別購買A2戶房屋、A2戶土地，並於同日交
17 付A2戶房屋定金10萬元、A2戶土地定金10萬元予被告。

18 （二）嗣被告於103年11月28日以潘義雄名義申請並經主管機關
19 核准聯大公司之設立登記在案，被告竟違反與王現順之約
20 定，擅自以另設立聯大公司之名義向臺東縣000000
21 000段000 000000地號土地其中三戶之建造執照，嗣
22 因臺東縣政府通知該部分土地之所有權人耕宇公司，王現
23 順始悉上情，並進而查悉被告未經其同意擅自出售上開建
24 物及所在土地之行為（擅自出售此部分土地所涉侵占罪嫌
25 另由本署以107年度偵續字第19號案件偵辦中）。王現順
26 與被告於103年12月8日就上開建物興建工程及雙方債務
27 關係清算並簽署協議（下稱103年12月8日協議書），約
28 定就被告擅自出售上開建物及所在土地而匯入王現順帳戶
29 之價金，作為清償王現順之欠款，被告則自行處理此部分
30 擅自出售之房屋、土地所造成與購屋人間之紛爭，王現順
31 為避免重新以耕宇公司重行申請建照增加額外之成本，遂

於104年1月29日，將聯大公司之負責人潘義雄，變更為王現順指定之李元榮（現今聯大公司之負責人已變更為王現順），並以聯大公司之名義，就上開建物其他部分之興建工程，繼續向臺東縣政府申請建築執照。詎料被告明知上開經過，且亦知悉其已無從交付契約約定之土地與房屋予林建文，竟接續前開行使偽造文書、詐欺之犯意，又於104年1月5日，冒用耕宇公司之名義，使告訴人誤信建築案仍順利進行而陷於錯誤，致其交付支付A2戶房屋「基礎完成」階段之價金80萬元，被告並在告訴人所收執之偽造「土地買賣契約書」上，偽造「耕宇建設有限公司」、「王現順」印文各1枚，使告訴人誤信所支付價金80萬元仍將由耕宇公司收受。

（三）被告於104年2月13日再接續前開詐欺之犯意，向告訴人收受A2戶房屋一樓頂板完成之價金100萬元，另基於行使偽造文書之犯意，冒用聯大公司之名義，在告訴人所收執之偽造「土地買賣契約書」上，偽造「聯大建設有限公司」之印文1枚，用以表示聯大公司已收受林建文所支付價金100萬元，並在告訴人所收執之虛偽「房屋買賣契約書」，冒用聯大公司之名義，增訂「備註另加條文」之偽造附約，並在其上偽造「聯大建設有限公司」之印文1枚，而將偽造附約交付予告訴人而行使，用以表示聯大公司同意偽造附約之附加約定。嗣因告訴人於104年3月起，無法聯繫被告，而向王現順求證後，始悉受騙。因認被告所為係涉犯刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪嫌、刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌，及違反公司法第19條第2項未經設立登記而以公司名義為法律行為罪嫌等語。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；有罪之判決書應於理由內記載認定犯罪事實所憑之證據及其認定之理由。刑事訴訟法第154條第2項及第310條第1款分別定有明文。而犯罪事實之認定，係據以確定具體的刑罰權

之基礎，自須經嚴格之證明，故其所憑之證據不僅應具有證據能力，且須經合法之調查程序，否則即不得作為有罪認定之依據。倘法院審理之結果，認為不能證明被告犯罪，而為無罪之諭知，即無前揭第154條第2項所謂「應依證據認定」之犯罪事實之存在。因此，同法第308條前段規定，無罪之判決書只須記載主文及理由。而其理由之論敘，僅須與卷存證據資料相符，且與經驗法則、論理法則無違即可，所使用之證據亦不以具有證據能力者為限，即使不具證據能力之傳聞證據，亦非不得資為彈劾證據使用。故無罪之判決書，就傳聞證據是否例外具有證據能力，本無須於理由內論敘說明（最高法院100年台上字第2980號判決意旨參照）。本判決以下認定被告無罪所引用之證據，部分證據雖屬被告以外之人於審判外陳述之傳聞證據，依上開判決意旨，本院就其等為何有證據能力毋庸論述說明，合先敘明。

三、又按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。再者，認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極之證據本身存有瑕疵而不足為不利於被告事實之認定，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據，而此用以證明犯罪事實之證據，猶須於通常一般人均不至於有所懷疑，堪予確信其已臻真實者，始得據以為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理性之懷疑存在，致使無從為有罪之確信時，即應為無罪之判決（最高法院76年度台上字第4986號、30年度上字第816號等判例意旨可資參照）。又刑事訴訟法第161條已於91年2月8日修正公布，其第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（最高法院92年度台

上字第128號判例可資參照)。

四、公訴人認被告涉犯上開罪嫌，無非係以：(一)被告於偵查中之供述；(二)證人即告訴人林建文、證人王現順、潘義雄等人於偵查中之證述；(三)以及103年6月29日製作之A2戶房屋「房屋買賣契約書」及附約、A2戶土地「土地買賣契約書」影本、上開建物及其所在土地登記謄本、臺東地方法院東院忠96執玄字第988號不動產權利移轉證書、臺東縣政府103年12月27日府建管字第Z0000000000、Z0000000000、A0 0000000號建照執照影本、經濟部104年1月29日經授中字第10433086680號函、臺東縣政府104年6月1日所核發上開建物其他部分之建照執照影本、耕宇建設費用明細表、王現順名下兆豐國際商業銀行帳號0000000000號帳戶自102年12月21日起至104年3月20日止之存摺內頁明細資料、兆豐國際商業銀行106年10月3日兆銀總票據字第1060047272號函附王現順名下兆豐國際商業銀行帳號0000000000號帳戶自104年1月1日起至104年3月30日止之交易明細、元大商業銀行106年10月13日元南東字第1060000982號函附王現順名下元大商業銀行南京東路分行帳號00000000000000號帳戶自104年1月1日起至104年3月30日止之交易明細、聯大公司及耕宇公司設立登記資料等證，為其主要論據。

五、訊據被告堅詞否認有何違反公司法、偽造文書、詐欺取財等犯行，辯稱：

(一)違反公司法部分：伊在與告訴人簽立土地及房屋買賣契約時，原本都是使用耕宇公司，伊與王現順為合作關係，一開始是用耕宇公司出去賣房子，所以跟客戶簽的契約也是用耕宇公司先簽訂，後來因為途中狀況有變更，就是房子部分伊用潘義雄名字去承受，法院也給潘義雄權利移轉過戶，所以必須重新申請1間聯大公司，把所有房子用潘義雄名字去申請才有整套性，也比較合法。伊跟告訴人簽約之後，還有一段時間聯大公司才下來，當聯大公司申請下

來之後，伊有通知告訴人來辦契約變更，雖然辦契約變更，但還是延續原契約的日期，就是用6月29日。6月29日的房屋及土地契約都是用耕宇公司簽的契約，同樣都是伊在處理，只不過房子進入聯大公司後，當然要更換契約，所以變成土地買賣契約是耕宇公司，而房屋買賣契約是聯大公司，沒有故意要違反公司法的问题，不是6月29日伊就直接簽聯大公司。也就是當初6月29日伊是用耕宇公司名義與告訴人簽立土地及房屋買賣契約書，房屋部分是等到聯大公司執照核准了，伊向縣政府申請建築執照已經准了，才請他來更換。所以103年6月29日伊跟林建文簽立房屋及土地買賣契約書，都是使用耕宇公司的名義，房屋部分沒有用聯大公司名義，是等到聯大公司後來103年11月28日申請核准後，才請告訴人來更換契約書。偵卷1第8頁至第12頁的聯大公司房屋買賣契約，是後來才跟告訴人更換的，不是原始的文件，所以伊並沒有在聯大公司還沒有核准設立前就用聯大公司簽約。

(二) 王現順有同意被告銷售本案房屋及土地：當時伊跟告訴人在簽約的第1期款，有1個土地定金10萬、房屋簽約金10萬的資金（偵卷1第6頁背面、第11頁），且繳款日在103年6月29日，這筆款項是在103年6月29日簽訂之後，直接匯給王現順，所以整個買賣過程王現順非常瞭解，且有收到這筆款，由此可見王現順知道且同意這筆買賣。是王現順同意授權伊去賣房子跟土地，如果沒有，他不會收錢的。另外後面180萬部分，確定是伊跟告訴人收的沒錯，但收之前伊有告訴告訴人，他也知道這個情形，因為7月15日王現順要給我350萬的工程款沒有給我，結果100多個工人找伊要錢，那個時候伊拜託告訴人要不然先將180萬元給伊，伊自己也拿錢出來處理，都是在工程部分花掉，並非伊個人放進口袋，伊指的工程是整個工地，包含A2戶房屋的38棟房屋的修繕工程，也就是起訴書上面寫王現順於102年12月交給伊承攬的工程，但他沒有給付足額

01 ，只有2700多萬，此外伊跟王現順有合作及利益分配關係
02 ，並不單純只是承攬工程關係。況且，客戶來買房子，伊
03 必須先打電話與王現順談好價錢，伊都跟他談好之後沒有
04 問題了，王現順會交由他的代書，伊交由伊的會計去核對
05 坪數、價錢、付款方式、契約內容等項目。伊每棟房子都
06 是同樣的處理方式，事前王現順就有同意伊去幫他賣房子
07 ，而且他所有房子都交由伊來賣，這是伊跟他合作的條件
08 ，他只需要直接獲利。至於耕宇公司的印章，都是他申請
09 之後再交給伊，放在伊這邊。

10 （四）協議書部分：當初伊與王現順合作時，伊要負責修繕房屋
11 、出賣，需要自由資金300萬元，所以這份協議書其實是
12 伊跟他合作的條件，他給伊300萬元，他也叫伊簽300萬
13 元的本票給他，但是跟賣房子一點關係都沒有。

14 （五）聯大公司授權部分：伊與潘義雄有合作關係，伊跟王現順
15 合作是王現順整個拿出來的資金為1億3000萬元，整個工
16 程獲益超過1億3000萬元的部分，他可拿到50%，潘義雄
17 可以拿到4間房子，其他的才是伊的。潘義雄有寫整個處
18 分權都交由伊的同意書，伊全權代表他做過戶產權什麼都
19 由伊，這是他同意的，卷宗裡面都有資料，潘義雄有寫給
20 伊，所以伊可以代表潘義雄全權處理。所以伊並沒有違反
21 公司法、偽造文書，也沒有要詐騙告訴人等語。

22 六、經查：

23 （一）被告為已廢止之南王公司負責人，而南王公司於84年間未
24 完成興建之上開建物，於102年間因債務關係經本院拍賣
25 ，被告為避免上開建物遭拍定，遂居間王現順出資，委由
26 南王公司債權人潘義雄聲明承受上開建物，然實際經營管
27 理者仍為實際出資者王現順；王現順並於102年12月20日
28 ，經由被告介紹、協助設立耕宇公司，並以耕宇公司名義
29 ，向張惠珍購入上開建物所在全部土地而取得所有權，王
30 現順則於102年12月，交由被告承攬完成上開建物興建工
31 程，工期約定自102年12月起至103年6月止，並委託被

01 告以耕宇公司名義，就上開建物興建工程向臺東縣政府申
02 請建築執照；而被告確於103年6月29日告訴人參觀上開
03 建物時，代為銷售A2戶房屋及A2戶土地予告訴人，並製作
04 前開房屋買賣契約書、土地買賣契約書，且在土地買賣契
05 約書上蓋用「耕宇建設有限公司」、「王現順」印文各3
06 枚，再交付予告訴人簽約而行使，告訴人於簽約後同意以
07 325萬元、355萬元分別購買A2戶房屋、A2戶土地，並於
08 同日交付A2戶房屋定金10萬元、A2戶土地定金10萬元予被
09 告；嗣被告於104年1月5日向告訴人收受A2戶房屋基礎
10 完成階段價金80萬元，並在告訴人所收執之土地買賣契約
11 書上，蓋用「耕宇建設有限公司」、「王現順」印文各1
12 枚；又於104年2月13日向告訴人收受A2戶房屋一樓頂板
13 完成價金100萬元，並在告訴人所收執之土地買賣契約書
14 上，蓋用「聯大建設有限公司」印文1枚，並在告訴人所
15 收執之「房屋買賣契約書」增訂「備註另加條文」之附約
16 ，及其上蓋用「聯大建設有限公司」印文1枚，而交付
17 予告訴人而行使等事實，業據被告於偵查、本院準備程序
18 及審理期日所坦白承認（偵卷2第36頁至第40頁、第48頁
19 至第52頁、偵卷3第16頁至第18頁、偵卷4第22頁至第27
20 頁、第37頁至第42頁、偵卷5第65頁至第68頁、本院卷第
21 39頁至第48頁、第155頁至第157頁、第210頁），核與
22 證人王現順、林建文、潘義雄、鍾玉里、林秀煤、陳宜靖
23 、鄭寶蚶、林岱虹於偵查、本院審理期日證述之情節大致
24 相符（證人王現順見偵卷3第4頁至第7頁、偵卷4第22
25 頁至第27頁、本院卷第138頁至第157頁；證人林建文見
26 偵卷2第19頁至第21頁、偵卷4第22頁至第27頁、第37頁
27 至第42頁、本院卷第132頁至第137頁；證人潘義雄見偵
28 卷2第48頁至第52頁；證人鍾玉里見偵卷2第48頁至第52
29 頁；證人林秀煤見偵卷4第37頁至第42頁；證人陳宜靖見
30 偵卷4第37頁至第42頁；證人鄭寶蚶見本院卷第193頁至
31 第209頁；證人林岱虹見本院卷第268頁至第297頁），

並有前開土地買賣契約書影本（偵卷1第6頁至第7頁）、房屋買賣契約書影本（偵卷1第8頁至第12頁）、臺東市○○街○○巷○號照片1張（偵卷2第28頁）、房屋買賣契約書封面影本（偵卷2第29頁）、平面圖（偵卷2第30頁）、被告售與告訴人之樓房照片及地籍圖謄本（偵卷2第31頁至第32頁）、臺東市○○段○○○○○號土地登記第二類謄本（偵卷2第33頁）、A2戶房屋照片（偵卷2第34頁）、兆豐國際商業銀行存摺封面及內頁影本（偵卷2第41頁）、前開土地買賣契約書影本（偵卷2第57頁至第63頁）、民事起訴狀影本所附本案相關資料（偵卷2第64頁至第191頁）、民事準備程序筆錄影本（偵卷2第192頁至第199頁）、證人王現順提出票號TH0000000號本票、國內匯款申請書、收款簽收單、票號RA0000000號支票、協議書、協議事項影本（偵卷3第8頁至第13頁）、花蓮一信銀行匯款回單影本（偵卷3第25頁至第26頁）、兆豐國際商業銀行股份有限公司106年10月3日兆銀總票據字第1060047272號函附開戶基本資料及存款往來交易明細表（偵卷3第31頁至第35頁）、元大商業銀行股份有限公司南京東路分行106年10月13日元南東字第1060000982號函附開戶資料及歷史交易明細（偵卷3第36頁至第40頁）、證人王現順106年11月10日提出之耕宇建設費用明細及其名下兆豐國際商業銀行存摺封面及內頁影本（第42頁至第57頁）、刑事陳報狀附錄音譯文1份（偵卷5第39頁至第45頁）、南王、聯大、耕宇公司登記公示資料查詢（偵卷5第48頁至第50頁）、聯大公司設立登記資料（偵卷5第54頁至第61頁）、本院108年度附民字第48號調解筆錄（本院卷第54頁）、元大商業銀行股份有限公司南京東路分行108年7月26日元南京東路字第1080000815號函附交易明細表（本院卷第57頁至第58頁）、兆豐國際商業銀行股份有限公司108年7月23日兆銀總集中字第1080039618號函附交易明細表（本院卷第59頁至第62頁）、經濟部商業

01 司商工登記公示資料查詢（本院卷第75頁至第76頁）、兆
02 豐國際商業銀行股份有限公司109年6月24日兆銀總集中
03 字第1090033210號函附交易傳票影本及託收票據交易紀錄
04 表（本院卷第122頁至第125頁）、兆豐商業銀行109年
05 7月3日函及交易明細表（本院卷第179頁至第180頁）
06 、兆豐銀行109年7月2日兆銀總集中字第1090034079號
07 函（本院卷第182頁）、合作金庫銀行109年7月7日合
08 金總集字第1090013673號函（本院卷第183頁）、華南銀
09 行109年7月3日營清字第1090017993號函及交易明細表
10 （本院卷第184頁至第186頁）、合作金庫西門分行109
11 年7月23日合金西門字第1090002483號函、合作金庫臺東
12 分行109年8月4日合金臺東字第1090002709號函及交易
13 明細表、合作金庫臺東分行109年8月17日合金東臺東字
14 第1090002717號函（本院卷第216頁至第220頁）等證在
15 卷可稽，此部分之事實，固堪先認定。

16 （二）惟查：

- 17 1.就被告違反公司法部分：證人即告訴人林建文雖於偵查中
18 證稱：伊於103年6月29日在工地與被告簽約，被告說土
19 地跟房屋是分開的公司，土地是耕宇公司，房屋是聯大公
20 司，所以才分別計價，1次簽2本契約，被告說這2間公
21 司都有授權給他賣，土地及房屋契約上的聯大公司、潘義
22 雄、耕宇公司、王現順等印文，是被告當場蓋的等語（偵
23 卷2第19頁至第20頁），然查被告於前開時間，與告訴人
24 簽立戶房屋買賣契約時，並未使用尚未設立登記之聯大公
25 司名義，而係先使用當時業已設立登記之耕宇公司名義進
26 行簽約，等到聯大公司設立登記之後，被告始再通知告訴
27 人前來更換房屋買賣契約書，並更改賣方為聯大公司名義
28 等事實，業經證人林建文於本院審理期日釐清證稱：伊係
29 103年6月29日同1天一起簽本件房屋及土地買賣契約書
30 ，伊跟被告沒有簽過其他土地或房屋買賣契約書。…因為
31 103年6月29日當時聯大公司還是設立中的公司，所以當

01 天的土地及房屋買賣契約書都是用耕宇公司的名義簽的契
02 約，等到房屋進入聯大公司後才換約，變成土地是耕宇公
03 司，房屋是聯大公司，也就是說103年6月29日被告是用
04 耕宇公司跟伊簽土地及房屋買賣契約書，房屋買賣契約書
05 是等聯大公司執照核准，被告才請伊來更換契約，這都是
06 正確的。…103年6月29日當時房屋及土地買賣契約書全
07 部都是簽耕宇公司沒錯，這是正確，後來被告叫伊去換約
08 ，伊的契約書都有用立可帶修改。伊沒有簽過其他契約，
09 都是同1本，只是在契約書上塗改。103年6月29日本來
10 都是簽耕宇公司，不是聯大公司。…被告說一開始是用耕
11 宇公司名義跟伊簽土地、房屋買賣契約，但後來房屋部分
12 將簽約人名義從耕宇公司更換成聯大公司，這樣的經過都
13 是正確的等語明確（本院卷第134頁背面至第136頁）；
14 且參諸前開A2戶房屋買賣契約書影本（偵卷1第8頁正反
15 面、第10頁背面），於契約封面之賣方處，以及契約內容
16 之立契約書人乙方姓名處之名稱及用印等位置，確有經過
17 塗改後再撰寫、用印等痕跡，核與告訴人前開證述被告原
18 本均係以耕宇公司名義簽約，嗣聯大公司設立登記之後，
19 才用立可帶直接塗改換約更改為聯大公司名義出售房屋等
20 語情節一致；從而，被告顯然係於聯大公司設立登記之後
21 ，始以聯大公司名義為法律行為，尚難認其有何未經設立
22 登記而以公司名義為法律行為之情形。

23 2.就被告行使偽造私文書及詐欺取財部分：

- 24 (1)證人王現順雖於偵查中證稱：伊沒有與被告約定合作由被
25 告銷售臺東這批預售屋等語（偵卷3第4頁、偵卷4第23
26 頁），然查：被告於103年6月29日與告訴人簽約前後之
27 103年1月至103年7月間，均有銷售上開建物之A1、A1
28 1、A12、A36等戶予其他購屋者謝文靜、陳秀珠、莊清
29 連、鍾坤憲等人，且先後由莊清連於103年1月10日現金
30 匯款20萬元、陳秀珠於103年2月17日現金匯款25萬元、
31 鍾坤憲於103年2月17日現金匯款30萬元、謝文靜於103

01 年2月17日華銀本支存入30萬元、鍾坤憲於103年3月19
02 日現金匯款30萬元、陳秀珠於103年3月19日現金匯款25
03 萬元、陳秀珠於103年4月15日現金匯款25萬元、鍾坤憲
04 於103年4月15日現金匯款30萬元、謝文靜於103年4月
05 24日現金匯款30萬元、謝文靜於103年7月4日華銀本支
06 存入25萬元，而匯款或以銀行本支存入王現順所有之元大
07 銀行、兆豐銀行帳戶，此有103年12月8日協議書（偵卷
08 3第13頁）、不動產買賣契約書（偵卷3第23頁至第24頁
09 ）、花蓮一信跨行匯款回單（偵卷3第25頁至第26頁）、
10 兆豐銀行存摺影本（偵卷3第44頁至第57頁）、元大銀行
11 交易明細表（107年度交查字第622號偵卷，下稱偵卷6
12 第113頁至第114頁）、兆豐銀行交易明細表（偵卷6第
13 118頁至第126頁）等證在卷可稽，而此部分被告所涉偽
14 造文書等罪，亦經臺灣臺東地方檢察署檢察官以107年度
15 偵續字第19號為不起訴處分，並經臺灣高等檢察署花蓮檢
16 察分署以108年度上聲議字第303號駁回再議確定（本院
17 卷第101頁至第104頁；107年度偵續字第19號偵卷第13
18 0頁至第131頁背面），而衡諸一般經驗及社會常情，王
19 現順倘未授權或同意被告銷售前開房屋及土地，尚無理由
20 提供自己金融帳戶讓他人匯入款項，或任由他人接連匯入
21 大筆款項，而不予辨明之理，尤其前開購屋款項匯入期間
22 長達半年，其中更有部分係以華南銀行臺東分行之本行支
23 票款項存入王現順之兆豐銀行帳戶，對於此係他人所匯、
24 存入之購屋款項，更難諉為不知。再觀諸王現順之兆豐銀
25 行帳戶存摺內頁影本（偵卷3第47頁），就103年2月25
26 日存入30萬元款項之後方空白處，尚有以手寫方式註記「
27 台東託收」字樣，且王現順之代書即證人鄭寶蚶於本院審
28 理期日亦證稱：存摺上的註記都是伊寫的，王現順要伊幫
29 他處理，伊習慣用鉛筆註記起來，平時存摺是放在王現順
30 那裡，他要用的時候會拿給伊，叫伊幫他領錢或匯款，帳
31 目伊也會幫他處理。偵卷3第12頁協議書上所載謝文靜這

01 筆款項，註記華銀本支，103年2月13日存入兆豐王董，
02 對應到王現順兆豐存摺上面，應該是偵卷3第47頁編號23
03 有寫「台東託收」，即103年2月25日註記「台東託收」
04 這筆，因為他是本支，託收時間要長一些，王現順拿票讓
05 伊託收，因為他們在王現順辦公室談，要託收就拿給伊叫
06 伊幫忙託收一下。「台東託收」的意思是臺東的支票托收
07 。…他們2個有交談，事後王現順是有嘀咕說建照還沒拿
08 到就賣房子，是有這樣講，伊有聽過這個話等語在卷（本
09 院卷第208頁至第209頁），顯見王現順於案發當時應已
10 知悉被告有在銷售臺東預售屋，且未阻止各該購屋者匯款
11 ，亦未拒絕收受前開購屋款項，則被告是否確係擅自出售
12 本件房屋及土地，已非無疑。

- 13 (2)再者，觀諸被告與王現順於103年12月8日所簽之協議書
14 內容記載略以：「協議事項：1.0000000 被告私人向王現
15 順借支300萬元整，開立本票300萬元。2.0000000 雙方
16 協議以臺東預售屋已收受之價金（按即前開理由欄2.(2)所
17 載購屋者即謝文靜、陳秀珠、莊清連、鍾坤憲等人自103
18 年1月10日至103年7月4日存入王現順帳戶各該款項，
19 及另國庫退費100元，共計270萬100元）及被告提供支
20 票30萬元，合計300萬元整，作為清償0000000 向王現順
21 借貸300萬元之債務。爾後臺東預售屋已收之價金，概由
22 被告與各臺東預售屋承購人，處理之與王現順無涉。原被
23 告開立本票300萬元返還予被告」等內容，可見王現順早
24 已知悉被告銷售上開建物即臺東預售屋之行為；且衡情王
25 現順倘未授權或同意被告出售上開建物，則其於發覺被告
26 盜賣建物時，自應立即將所收取之款項全數退還予誤信被
27 告有權售屋之購屋者，尚無可能逕自以前開款項作為前開
28 協議書所載之被告借款清償款之理，尤其倘已知悉被告盜
29 賣，更應立即與購屋者聯繫處理，尚無任由被告私自處理
30 臺東預售屋乙事，且觀之前開協議事項全文用語及內容，
31 均未提及被告有何未經授權、未經同意或私下盜賣等情節

，僅載明雙方協議以預售屋已收價金等款項，作為被告私人借款之清償方式，內容更與一般公司或私人發覺所有建物遭人盜賣之處理情況有異，則本案是否確屬盜賣，更顯有疑。至證人王現順於偵查中雖證稱：被告陸陸續續匯款270萬元給伊，被告的說法是工程溢價款（請款與實際支付多出來的部分）及還伊的錢，伊不知道這270萬是被告盜賣房屋所得等語（偵卷3第5頁、偵卷4第23頁），然查起訴書所載王現順以總工程款3000萬元交由被告承攬完成上開建物興建工程，係指被告將廠商簽定的材料契約交給王現順，王現順在匯錢給被告，並非以3000萬元為定額，而是陸陸續續、實報實銷等情，業據證人王現順於本院審理期日證述在卷（本院卷第146頁背面），而被告確係依照廠商申請費用列表向臺北耕宇公司申請款項，並未浮報款項等節，亦據被告會計林岱虹於本院審理期日證述明確（本院卷第269頁至第270頁），可知上開興建工程並無工程溢價款之情況，是證人王現順此部分所述，自難採為不利被告認定之依據。另公訴意旨雖認：依照103年12月8日協議書所載內容「臺東預售屋之以收價金，概由被告與各臺東預售屋之承購人，處理之與王現順無涉」，可知王現順已明確表達不願授權被告出售上開建物及土地，被告當已知悉其無權繼續代理耕宇公司售屋，仍於104年1月5日、2月13日接續向被告訴人收受80萬元、100萬元價款及偽造文書，可見被告乃利用告訴人既存之錯誤，施用詐術等語，然觀諸前開協議書之內容，均未提及被告係未經授權銷售前開A1、A11、A12、A36戶建物，亦未載明耕宇公司或王現順此後終止授權被告代為銷售房屋及土地，且參諸前開協議書所載內容，均僅在協議被告如何償還其向王現順所借支之300萬元，縱於文末提及「臺東預售屋已收價金，概由被告與各承購人，處理之與王現順無涉」之內容，然衡諸前述耕宇公司未聯繫購屋者或退還款項各情，實有可能僅係協議其等彼此間之債權債務或利益

分配關係，尚難遽認王現順已明確表達其不願授權被告繼續售屋，亦難以之證明被告於104年1月5日及104年2月13日所為係屬詐欺或偽造文書之行為。

(3) 其次，王現順於案發時確有將耕宇公司大小章交與被告使用乙情，業據證人王現順於本院審理期日證述在卷（本院卷第139頁），顯與一般有授權他人代為銷售房屋之情節相符。至證人王現順雖於本院審理期日亦證稱前開印章僅係供被告修繕及申請建照使用等語（本院卷第139頁正反面、第143頁背面），然觀之其於106年10月30日偵訊時原證稱：伊沒有交與被告耕宇公司大小章，伊是同意他去刻公司大小章，但只同意他將印章用在承攬工程相關業務等語（106交查字第1136號偵卷，下稱偵卷7第3頁背面），嗣於107年8月1日偵訊時初證稱：伊授權被告刻印章是因為要買材料、申請水電等需要公司章等語（偵卷6第18頁），復改證稱：伊沒有授權被告刻印章，是伊於103年3、4月間直接給他耕宇公司大小章，讓他去申請建築執照等語（偵卷6第18頁），對於其係同意被告刻用或直接交付被告使用，以及係因承攬業務或申請建照等原因，前後均有不一；況前開A1戶不動產買賣契約書所載簽約日期為103年2月13日，並蓋有耕宇公司大小章於契約書上（偵卷6第28頁至第30頁），核與證人王現順前開所述103年3、4月間交付亦有差異；且被告倘僅係受託完成上開建物之興建工程，大可直接以其自己之名義向廠商簽約購買建築材料、雇用工人施工，王現順亦無須以此為由交付耕宇公司之大小章予被告使用，則王現順前開證述公司大小章僅供修繕及申請建照使用等節，是否可採，亦有疑義。

(4) 再佐以，被告於銷售上開建物之前、後，會撥打電話告知王現順，或請王現順代書鄭寶蚶轉述有關房屋銷售等事宜乙節，業據證人即被告之會計林岱虹於本院審理期日證稱：伊以前在公司的時候，房屋契約是伊寫的，伊曾經在寫

01 簽約時，被告於簽約之後跟王現順老闆告知、做聯繫。…
02 有一次被告直接跟鄭寶蚶聯繫，伊知道是因為伊在寫的時
03 候被告跟鄭寶蚶講，因為價錢談不攏，所以被告打電話，
04 那時候是賣門口進來第2排的第1棟，最邊邊的那1棟，
05 因為增建費用談不攏，被告說要先打電話問王老闆，看是
06 否價錢能降低，當時伊在寫的時候，只有這個部分伊記得
07 非常清楚，對方好像是律師還是警察，被告跟他說因為價
08 錢800多萬沒有辦法再降低，他要求要增建，但費用要我
09 們自行出，所以當下被告跟他講必須要通知王老闆，所以
10 被告當下打電話。當時不是王老闆接的，是鄭代書接的，
11 伊聽到被告第1句話說要找王老闆，但當時是鄭代書的聲
12 音，被告說不然他先跟鄭代書講，麻煩鄭代書再轉述給王
13 老闆。…伊記得非常清楚，那天被告打電話給王老闆，第
14 1句話說：「王董。」後來是鄭代書回應之後，被告說：
15 「沒關係，你幫我轉述，你跟他講我現在賣了一間，因為
16 客人要增建。」這件事情伊記得非常清楚，因為這個增建
17 的價錢對方一直在殺價，也延滯了一下工程的時間，就是
18 門口走進來右手邊獨棟的部分。…伊只記得售屋之前客戶
19 來看房子，事後被告會打電話給王老闆，告訴王老闆有哪
20 個客戶來看哪1間房子。伊有聽到被告跟王老闆講話的談
21 話，反正伊知道客戶離開之後，伊聽到被告有打電話給王
22 老闆。…伊知道被告有打電話，會通知王老闆，被告會跟
23 他講今天哪個客戶有來看了哪幾間房子，但內容怎麼樣伊
24 真的不知道。伊知道被告有打電話給王老闆，伊有聽到，
25 因為被告第1句話都會講：「王董！我今天賣房子、哪一
26 間、今天客人誰誰誰有來。」等於被告賣房子，王老闆都
27 有聽到，被告都會自己打電話給他，幾乎每天早上都會打
28 1次，有時候下午也會打，至少2天會打1次電話過去，
29 被告會稍微跟王老闆講工程的進度、哪裡有問題、客人來
30 找等等之類的等語在卷（本院卷第277頁至第285頁）。
31 顯然王現順於被告向客戶銷售房屋時，應已知悉被告代為

01 銷售房屋之行為，且被告倘僅係承攬上開建物興建工程，
02 未經王現順之同意即擅自代為銷售房屋，則被告亦無理由
03 於客人前往購屋時，將銷售房屋情況或客人希望增建內容
04 ，以電話聯繫告知王現順，或由王現順之代書轉述上情，
05 則被告是否確未經耕宇公司、王現順同意或授權，即擅自
06 出售上開建物及土地，顯非無疑。至於證人林岱虹於本院
07 審理期日雖另證稱：伊見過王老闆2次，王現順都有帶仲
08 介來臺東等語（本院卷第294頁），然其隨後亦證稱：仲
09 介跟著王老闆一起來，看這邊房子目前的狀況，問王老闆
10 有沒有需要幫他刊登報紙或是做廣告等語在卷（本院卷第
11 294頁），可知仲介僅係到場詢問有無刊登廣告之需求，
12 尚難以此據認王現順未授權被告銷售前開建物及土地。

- 13 (5) 此外，被告曾與潘義雄一起前往臺北找王現順商談合作事
14 宜，且有簽下合作契約書乙事，業據證人即潘義雄之太太
15 鍾玉里於偵查中證稱：伊看過王現順，是在101年左右，
16 當時潘義雄已經標到那38戶房子，被告找我們一起去臺北
17 找王現順談合作那38戶房子的事，有寫合作契約書，要潘
18 義雄簽名，因為房子在潘義雄名下，我們只有簽一張契約
19 書，要有4棟房子給潘義雄，其他合作細節都是被告與王
20 現順談，我們去就只有簽合作契約書等語（偵卷2第50頁
21 ），核與被告前開辯稱其跟王現順係有合作及利益分配關
22 係，不單純僅係承攬工程等語，情節較為相符，在在顯示
23 被告與耕宇公司、王現順間，尚非僅有單純承攬興建上開
24 建物工程之關係，則被告本案銷售行為，是否未經授權或
25 同意，更顯有疑。從而，自難僅憑前開證據，遽認被告有
26 為本件詐欺取財、行使偽造私文書等犯行。

27 七、綜上所述，檢察官所提出之前開證據，均不足以使本院為被
28 告有罪之確信，此外，檢察官復無法提出其他積極證據說服
29 本院，本於「罪證有疑，利於被告」之證據法則，自應為有
30 利於被告之認定，而應諭知被告無罪判決。

31 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

01 本案經檢察官於盼盼到庭執行職務。

02 中 華 民 國 110 年 1 月 22 日

03 刑 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 蔡 立 群

04 法 官 黃 柏 仁

05 法 官 鍾 晴

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，並應
08 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
09 內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。「切
10 勿逕送上級法院」。告訴人或被害人對於本判決如有不服，請書
11 具不服之理由狀，請求檢察官上訴者，其上訴期間之計算係以檢
12 察官收受判決正本之日期為準。

13 中 華 民 國 110 年 1 月 22 日

14 書記官 陳昭穎