

裁判字號：臺灣高等法院 113 年度上訴字第 4047 號刑事判決

裁判日期：民國 113 年 11 月 28 日

裁判案由：偽造文書等

臺灣高等法院刑事判決

113 年度上訴字第 4047 號

上訴人 臺灣新北地方檢察署檢察官

被告 曾東洲

上列上訴人因被告偽造文書等案件，不服臺灣新北地方法院 112 年度訴緝字第 56 號，中華民國 113 年 4 月 25 日第一審判決（起訴案號：臺灣新北地方檢察署 110 年度調偵緝字第 251 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於其附表編號 4、5 所示無罪部分均撤銷。

曾東洲犯詐欺取財罪，處有期徒刑拾月；又犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。未扣案之犯罪所得新臺幣壹佰壹拾貳萬伍仟元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

其他上訴駁回。

事 實

一、曾東洲係○○地政事務所負責人，因工作之便，參與大量房屋買賣、仲介業務，深知持有不動產卻有資金需求之屋主，常因信用不佳而無從循正常管道向金融機構借貸，認可居間協助並獲利，遂一方面尋求借名登記買家與原屋主簽定房屋買賣契約，由借名登記買家向金融機構貸款；一方面居間與原屋主約定數年後原屋主得以特定價格買回，而房屋所有權易主期間，則由原屋主承租該房屋並交付租金與借名登記買家，俾供借名登記買家繳納貸款，依此模式，曾東洲則酌情收取服務費或自行出資充任買家，俾日後轉售房屋獲利。惟因曾東洲操作案件過多，資金不足，明知其無資力，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，於附表編號4、5所示之犯罪時間，佯向周天全鼓吹可購買附表編號4、5所示不動產，預期獲利甚豐，並誑稱可代為辦理前開房地移轉過戶或設定抵押事宜云云，致周天全陷於錯誤，而匯款如附表編號4、5所示金額之款項至曾東洲玉山銀行雙和分行帳號000000000000號帳戶內，用以購買附表編號4所示不動產及下訂附表編號5所示不動產。然曾東洲事後未

依上開約定與周天全結算投資附表編號 1 至 3 所示不動產之獲利，且自民國 105 年 11 月 24 日起即失聯，經周天全向附表所示不動產所在地之地政事務所調閱各該房屋建物登記謄本等資料，發現附表編號 1 至 3 所示不動產或遭超貸，或未經知會周天全，即另設定抵押予他人（曾東洲此部分所涉行使偽造私文書、使公務員登載不實及詐欺取財等，詳後述無罪部分）；而附表編號 4、5 所示不動產則自始未過戶予周天全，其所交付之購屋款項及定金均遭曾東洲吞入己，方知受騙。

二、案經周天全訴由臺灣新北地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

甲、有罪部分：

壹、程序部分：

按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；當事人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知有第 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 第 1 項、第 2 項有明文規定。查本判決下列認定事實所引用之本院作為得心證依據之被告以外之人於審判外陳述，經本院審理時逐項提示，檢察官、被告曾東洲（下稱被告）均不爭執證據能力（僅爭執證明力，見本院卷第 140 頁），且未於言詞辯論終結前聲明異議，視為同意作為證據，本院審酌各項證據作成時之狀況，尚無違法取得證據及證明力明顯過低等瑕疵，且與本案待證事實間具有相當關聯，作為證據充足全案事實之認定，應屬適當，依刑事訴訟法第 159 條之 5 第 1 項規定，均有證據能力。另本判決下列認定事實所引用之其餘證據，均經依法踐行調查證據程序，亦無違法取得、不得作為證據之情形或顯有不可信之情況，且均與本案具關連性，認以之作為證據應屬適當，故揆諸上開規定，認上揭證據資料均有證據能力。

貳、實體部分：

一、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

訊據被告固坦承其從 83 年間起即擔任東華地政士事務所負責人，亦有開仲介公司，並有辦理如附表編號 1 至 3（詳後述無罪部分）、5 所示不動產之買賣登記事宜，有與告訴人投資上開不動產等情，然否認有何詐欺取財犯行，辯稱：我和告訴人講的房子幾乎都有買，百分之八、九十買到手上，都有過到人頭身上，編號 4、5 也有。而且我有和告訴人講賣掉的話會算給他，但我在 105 年間有把一戶○○○○街 00 巷 00 號 0 樓的房子登記在他指定的邱鼎紘人頭身上，這間我就付出了自備款新台幣 218 萬 2500 元，這間也是我跟他一起投資的，由告訴人提供人頭，錢是我付的，他付給我 358 萬元，我付了 230 萬元給馬宗凡。編號 4 我付了 240 萬元，也是由告訴人提供人頭登記的。但是後來這間房子告訴人自己有報稅了，自己有撤銷。105 年 11、12 月份左右我和馬宗凡、蔡耀郎、告訴人聚在辦公室聚在一起，談投資分配的問題，這五棟房子，編號 1、2、5 都由蔡耀郎接回去，因為告訴人是拿房子，他一共拿了○○的一間房子、○○的一間房子，他講完說不夠，我又再把○○○○街的房子過

給他，價值 650 萬元，我當時還欠他 800 萬元，之後 108、109 年辦公室有拍賣掉。編號 4 的房子本來要登記告訴人指定的人，報稅了，稅單也下來要準備過戶了，後來他放棄，變成申請撤銷過戶給劉伊峯，故劉伊峯付給馬宗凡，我的錢就退下來，但是因為我欠馬宗凡錢，所以我變成是欠告訴人 120 萬元，帳上先記我退告訴人 120 萬元，實際上還沒有退，因為告訴人給我 358 萬元，其中 230 萬元我先拿去買○○的房子，剩下的錢來買附表編號 4 所示不動產，不夠的就是我自己的錢，此部分付了 240 萬元，我退告訴人 120 萬元，另外還欠 120 萬元；附表編號 4 所示不動產不是我代辦的，告訴人有匯款給我，但我跟告訴人說沒有買到，後來我是用上開房屋給告訴人當作退款；附表編號 5 所示不動產係由蔡耀郎接回去，此部分和告訴人沒有關係，我當時還欠告訴人 800 萬元，之後於 108、109 年辦公室有拍賣掉；蔡佳承是蔡耀郎的兒子，亦是我的人頭，實際上附表編號 5 所示不動產還是我的，10 月 24 日有收告訴人所付的定金，當時有要賣給告訴人，但是在 105 年 12 月左右在馬宗凡辦公

室談，告訴人同意退出附表編號 4、5 所示不動產，分別由劉伊峯、蔡耀郎承接，所以我欠告訴人定金 20 萬元的退款云云。惟查：

- (一)被告係○○地政事務所負責人，告訴人有匯款如附表編號 4、5 所示金額之款項至被告上開玉山銀行帳戶內，用以購買及訂購如附表編號 4、5 所示不動產等情，業據被告坦承明確，核與告訴人於偵查中之證述相符，且附表編號 4、5 均未過戶予告訴人，被告亦未取得所有權，有附表編號 4 所示不動產部分之建物登記第二類謄本（建號全部）（○○區○○段 000 建號）（見偵一卷第 229-238 頁）、臺灣土地銀行匯款申請書（105 年 11 月 14 日）、臺灣土地銀行匯款申請書（105 年 11 月 24 日）、建物登記第二類謄本（建號全部）（○○區○○段 000 建號），及附表編號 5 所示不動產部分之臺灣土地銀行匯款申請書（105 年 11 月 24 日）、建物登記第二類謄本（建物全部）（○○區○○段 0000 建號）（見偵一卷第 184-186 頁）等在卷可憑，此部分事實應堪認定。

(二) 按刑法第 339 條第 1 項詐欺取財罪之成立，以意圖為自己或他人不法之所有，施用詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行為非單純民事糾紛而該當於詐術行為之實行，可分下述二類：(一)、「締約詐欺」，即行為人於訂約之際，使用詐騙手段，讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在客觀上對價顯失均衡的契約。其行為方式均屬作為犯，而詐欺成立與否之判斷，著重於行為人於締約過程中，有無以顯不相當之低廉標的物騙取被害人支付極高之對價或誘騙被害人就根本不存在之標的物締結契約並給付價金；(二)、「履約詐欺」，又可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出於不法之意圖對被害人實行詐術，而於被害人向行為人請求給付時，行為人以較雙方約定價值為低之標的物混充給付（如以膺品、次級品代替真品、高級貨等），及所謂「不純正履約詐欺」即行為人於締約之初，自始即懷著將來無履約之惡意，僅打算收取被害人給付之價金或款項。其行為方式多屬不純正不作為犯，詐

術行為之內容多屬告知義務之違反，故在詐欺成立與否之判斷，偏重在由行為人取得財物後之作為，由反向判斷其取得財物之始是否即抱著將來不履約之故意（最高法院 109 年度台上字第 5289 號判決意旨參照）。查：

1. 附表編號 4 所示部分：

- (1) 觀諸告訴人於偵查證稱：附表編號 4 所示不動產被告說要賣給我，總價是 203 萬元，我已經支付 92 萬 5,000 元，等我要辦理過戶時馬宗凡說這間是他的，被告沒有給他錢，如果要買的話要再支付 203 萬元，那時候劉伊峰也在，劉伊峰說馬宗凡答應這間房子要賣給他，我覺得還要再多付錢，不如讓劉伊峰去買等語（見調偵卷第 23 頁），復於原審證稱：附表編號 4 至 5 所示不動產是被告幫我買的，就沒有簽署合夥買賣契約書，只有附表編號 1 至 3 所示不動產有簽署，當時在馬宗凡辦公室談，我本來要繼續買附表編號 4 所示不動產，但因為我已經有報稅，結果談不攏，馬宗凡就說要買的話要再付一次錢，那時候協調時我還不知道被告跑路，就還是有信任他，就有繼續要投資等

語（見原審卷二第 280 至 281 頁），及被告於偵查供稱：本來附表編號 4 所示不動產是我要買的，後來告訴人喜歡這間房子，所以我就讓給告訴人，52 萬 5 千元是定金，是告訴人的自備款等語（見偵卷二第 60 頁反面），其於本院審理中亦坦承告訴人已向其支付定金預備購買附表 4 之房地，可知被告確實有向告訴人佯稱要將附表編號 4 所示不動產讓售給告訴人，並以此為由向告訴人收取款項，又依證人馬宗凡於偵查證稱：我有介紹劉伊峯購買附表編號 4 所示不動產，我是介紹人，被告向告訴人拿了一筆錢說要買上開房屋，但上開房屋後來不是被告買的，是劉伊峯買的，錢也是他出的，被告沒有出資等語（見偵卷二第 41 頁），可知被告就附表編號 4 所示部分並未出資任何款項購買該屋。

(2)觀諸證人劉伊峯於偵查證稱：我之前曾購買附表編號 4 所示不動產，被告沒有向我表示過有人想購買上開房屋，此房屋是透過馬宗凡介紹我買的，所以相關頭期款及後續貸款都是由我繳納的，是馬宗凡與原本屋主許淑惠認識，所以介紹我買的，我後來有聽說被告

有向人收錢，但是向誰收的我不清楚，上開房屋我買入後，並沒有出售意願，目前出租中，但我之後要自住，買完上開房屋之後我才與被告碰過面，被告應該也是後來才知道房子是我的等語（見偵卷二第 35 頁反面、第 36 頁），可知悉被告亦未向其表達購買附表編號 4 所示不動產，而告訴人也是後來才知該屋係屬證人劉伊峯所有，由上開附表編號 4 所示不動產部分之建物登記第二類謄本（建號全部）（○○區○○段 000 建號）（見偵一卷第 229-238 頁）可知，被告未曾取得該不動產之所有權，何來讓售予告訴人之可能，足認被告以讓售附表編號 4 所示不動產之理由向告訴人訛稱，而詐取告訴人支付定金款項，其主觀上確有意圖為自己不法所有之詐欺犯意，客觀上有行使詐術之詐欺犯行甚明。

2. 附表編號 5 所示部分：

- (1) 觀諸被告於偵查供稱：附表編號 5 所示不動產本來是我自己要買，後來也是告訴人說他要買等語（見偵卷二第 60 頁反面、第 61 頁），復於原審供稱：105 年 1 月 20 號我有跟告訴人說附表編號 5 所示不動產可以

賣給告訴人等語（見原審卷二第 291 頁），於本院亦坦承其係以其擁有該不動產之所有權要讓售予告訴人始向告訴人收取定金等情（見本院卷第 152 頁），並有告訴人於 105 年 11 月 24 日匯款 20 萬元給被告之匯款申請書備註欄記載「○○街房訂金」在卷可稽（見偵卷一第 55 頁），則被告係以出售附表編號 5 之不動產予告訴人，告訴人始支付定金匯款 20 萬元予被告之事實，應堪認定。

- (2) 又觀諸告訴人於偵查證稱：附表編號 5 所示不動產部分被告賣給我的時候就已賣給蔡耀郎，被告沒有照合夥契約履行等語（見調偵卷第 24 頁），復於原審證稱：附表編號 5 所示不動產被告也是拿謄本給我看，說只有建物沒有土地，價格是 100 多萬元，叫我先支付 20 萬元定金，事後會過戶給我，後來拖了很久都沒有，我後來發現早就移轉登記給其他人，才發現被騙等語（見原審卷二第 272 頁），及證人蔡耀郎於偵查證稱：附表編號 5 所示不動產當初是由我實際購買，登記屋主是我兒子等語（見偵卷二第 100 頁），並參以中和地政事務所之土地登記申請書，其上記載本土地登記

案之申請委託被告辦理（見原審卷一第 69 頁），且辦理移轉登記檢附之建築改良物所有權買賣移轉契約書日期為 105 年 11 月 1 日、買受人蔡佳承、出賣人黃逸豪（見原審卷一第 72、73 頁），可知被告於 105 年 1 月 1 日就已知附表編號 5 所示不動產係要出售給蔡佳承，且立刻辦理移轉登記，然卻仍於同年月 20 日向告訴人謊稱要出售給告訴人，復隱瞞此揭不動產買賣之重大訊息（一屋二賣），顯係於訂約之初即有施用詐術之不法所有意圖，致告訴人陷於錯誤，而於同年月 24 日匯款 20 萬元作為該房屋定金，其有不法所有意圖之詐欺故意至明，至於被告所辯蔡佳承係其人頭，實際上房子還是伊的云云，惟此經證人蔡耀郎所否認，業如上述，其所辯並不足採，其此部分詐欺犯行足堪認定。

（三）綜上所述，被告所辯顯屬推諉卸飾之詞，不足採信。

本案事證明確，被告如附表編號 4 至 5 所示犯行堪以認定，應依法論科。

二、論罪：

按刑法第 339 條第 1 項詐欺取財罪係侵害個人財產法益之犯罪，其罪數計算，以被害人數、被害次數多寡，決定其犯罪之罪數。是核被告就附表編號 4 至 5 所為，均係犯刑法第 339 條第 1 項之詐欺取財罪（共二罪）。被告就附表編號 4、5 所示犯行，犯意各別、行為互殊，應分論併罰。

乙、無罪部分：

壹、公訴意旨略以：因被告操作案件過多，資金不足，明知其無資力，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，於 103 年 11 月間，佯向告訴人周天全誣稱可依前開事實欄所載模式，共同投資附表編號 1 至 3 所示不動產，每半年結算 1 次，獲利由雙方平分云云，而為取信於告訴人，被告另基於行使偽造私文書及使公務員登載不實之犯意：（一）未經蘇惠珊同意，即以「蘇惠珊」名義，於 103 年 10 月 17 日在附表編號 1 所示不動產買賣契約書上；於 103 年 11 月 25 日在借名登記契約書上，先後偽簽「蘇惠珊」署名，復於 103 年 11 月 7 日（起訴書誤載為 109 年應予更正）持前開不動產買賣契約書向新北市中和區地政事務所辦

理土地及建物所有權移轉登記以行使，致不知情之承辦公務員經形式審查後，將該不實之所有權移轉等事項登載於職務上所掌管之土地及建物登記簿之公文書上，足以生損害於蘇惠珊及新北市中和地政事務所對於地政資料管理之正確性；（二）未經林翌傑（起訴書誤載為林羿傑應予更正）同意，即以「林翌傑」名義，於103年10月間某日在附表編號2所示不動產買賣契約書上；於103年11月24日在借名登記契約書上，先後偽簽「林翌傑」署名，復於103年10月31日持前開不動產買賣契約書向新北市中和區地政事務所辦理土地及建物所有權移轉登記以行使，致不知情之承辦公務員經形式審查後，將該不實之所有權移轉等事項登載於職務上所掌管之土地及建物登記簿之公文書上，足以生損害於林翌傑及新北市中和地政事務所對於地政資料管理之正確性；（三）被告復於103年11月28日向告訴人出示前開偽造之不動產買賣契約書、借名登記契約書及附表編號1至3建物所有權狀等資料供告訴人閱覽，致告訴人陷於錯誤，而同意與被告共同投資附表編號1至3所示不動產，並於附表

所示犯罪時間，先後與被告簽立買賣契約書，並交付面額如附表編號 1 至 3 所示金額之支票予被告。因認被告涉犯刑法第 216 條、第 210 條之行使偽造私文書、第 214 條使公務員登載不實及刑法第 339 條第 1 項之詐欺取財等罪嫌等語。

貳、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。又事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判基礎；且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，然而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有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存在時，尚難為有罪之認定基礎（最高法院 40 年台上字第 86 號、76 年台上字第 4986 號判例參照）。再刑事訴訟法第 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(最高法院 92 年台上字第 128 號判例參照)。復按「判決書應分別記載其裁判之主文與理由；有罪之判決書並應記載犯罪事實，且得與理由合併記載」，刑事訴訟法第 308 條定有明文。據此可知，無罪的判決書只須記載主文及理由，而其理由的論敘，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；所使用的證據資料，也不以具有證據能力者為限，即使不具證據能力的傳聞證據，也可以資為彈劾證據使用。是以，無罪的判決書，就傳聞證據是否例外具有證據能力，原則上無須於理由內論敘說明，基此，本案被告所為，既然經本院認定不能證明犯罪，自不再論述所援引有關證據資料的證據能力問題，合先敘明。

參、公訴意旨認被告涉犯偽造文書及詐欺取財之犯行，無非係以被告於偵查之供述、告訴人周天全於偵查之指

訴、證人蘇惠珊、林翌傑、鄭富升、馬宗凡、蔡耀郎於偵查之證述，附表編號 1 所示不動產部分之買賣契約書、支票影本、建物所有權狀、建物登記謄本各 1 份，附表編號 2 所示不動產部分之借名登記契約書、買賣契約書、支票影本、建物登記謄本、建物登記公務用謄本暨異動索引資料各 1 份，附表編號 3 所示不動產部分之買賣契約書、支票影本、建物登記謄本、土地所有權買賣移轉契約書、建物及土地所有權狀、建物登記公務用謄本暨異動索引資料各 1 份，被告玉山銀行雙和分行帳號 00000000000000 號帳戶交易明細 1 份等資料，為其主要論據。

肆、訊據被告固坦承其有辦理如附表編號 1 至 3 所示不動產之買賣登記事宜，有與告訴人投資上開不動產等情，惟堅詞否認有公訴意旨所述偽造文書、使公務員登載不實、詐欺取財犯行，辯稱：如附表編號 1 至 2 所示不動產投資，我是擔任代書負責過戶，有受到賣方、蘇惠珊、林翌傑及金主蔡耀郎之委託，蘇惠珊、林翌傑都是別人的人頭，他們都有同意我簽契約書，我沒有代簽，收到相關契約書時都已經簽好了，後來這些

房地產投資都給蔡耀郎，我們是一起合夥的關係，不動產產權都交給蔡耀郎去處理，蘇惠珊、林翌傑也有去銀行辦理貸款對保，出租給原屋主的租賃契約也有經過公證；而如附表編號 3 所示不動產是我跟蔡耀郎一起投資；後來於 103 年 11 月 28 日在馬宗凡辦公室有跟告訴人講投資的事情，我有跟告訴人簽買賣契約三份，告訴人並給我面額 158 萬元、30 萬元、58 萬元之支票，我也有將○○、○○的房屋移轉登記給告訴人彌補損失，當時都有談好，我並沒有詐欺告訴人之意思；105 年 11、12 月份左右我和馬宗凡、蔡耀郎、告訴人聚在辦公室，談投資分配的問題，附表編號 1、2 所示不動產都由蔡耀郎接回去，附表編號 3 當時已經有買方了，所以賣掉以後交給馬宗凡、蔡耀郎分配，此部分和告訴人沒有關係；附表編號 1 至 3 所示不動產，是我買下來，我先出錢，之後有和蔡耀郎調錢，所以有一半的股份歸蔡耀郎，我剩餘的一半後來轉給告訴人等語。經查：

- 一、被告係○○地政事務所負責人，有於 103 年 11 月 7 日持不動產買賣契約書向新北市中和區地政事務所辦

理如附表編號 1 所示不動產之所有權移轉登記；又於 103 年 10 月 31 日持不動產買賣契約書向新北市中和區地政事務所辦理如附表編號 2 所示不動產所有權移轉登記；被告復於 103 年 11 月 28 日向告訴人出示前開不動產買賣契約書、借名登記契約書及如附表編號 1 至 3 所示建物所有權狀等資料供告訴人閱覽，向告訴人表示一起投資房地，告訴人則同意與被告共同投資如附表編號 1 至 3 所示不動產，並有與被告簽立買賣契約書，並交付面額如附表編號 1 至 3 所示金額之支票予被告等情，業據被告坦承明確，核與告訴人於偵查中之證述相符（詳後述），且有附表編號 1 所示不動產部分之不動產買賣契約書影本、建物所有權狀、借名登記契約書、合夥買賣契約書、臺灣土地銀行新店分行支票（票號 CD00000000，面額 158 萬）、建物登記第一類謄本（所有權個人全部）（○○區○○段 000 建號），及附表編號 2 所示不動產部分之不動產買賣契約書、新北市中和地政事務所建物所有權狀、借名登記契約書、合夥買賣契約書、臺灣土地銀行新店分行支票（票號 CD00000000，面額 30 萬）、建

物登記第一類謄本（所有權個人全部）（○○區○○段 0000 建號），及附表編號 3 所示不動產部分之合夥買賣契約書、臺灣土地銀行新店分行支票（票號 CD00000000，面額 58 萬）、建物登記第二類謄本（建號全部）（○○區○○段 0000 建號）等在卷可憑，此部分事實應堪認定。

二、偽造文書、使公務員登載不實部分：

- （一）按刑法第 210 條之偽造私文書罪，以無制作權人而捏造他人名義制作該文書為構成要件之一，學理上稱為「有形偽造」，倘行為人係以自己名義制作之文書，或基於他人之授權、委託，以該他人名義制作之文書，既非無制作權，自均不能成立該罪；至刑法第 213 條之公文書不實登載罪及同法第 215 條之業務上文書登載不實罪，乃有制作權人，故意自為記載內容虛偽不實之文書，學理上謂為「直接無形偽造」，而同法第 214 條之使公務員登載不實罪，係向有制作權人，為虛偽不實之報告或陳述，使該有制作權人據以制作內容不實之文書，學理上指為「間接無形偽造」，前後情形有別，不容混淆；又業務上文書登載

不實罪，係指製作人對該文書原屬有權製作，僅因該文書乃其業務上應據實製作，而故為不實之登載而言，與偽造私文書罪之無製作權，而冒用他人名義製作作者不同；另刑法第 210 條之偽造文書罪，採形式主義，以無製作權人冒用他人名義製作內容不實之文書為要件，且須二者兼備始可，故如製作權人製作內容不實之文書，或無製作權人製作內容真實之文書，即均與該條之構成要件有間（最高法院 84 年度台上字第 1996 號、94 年度台上字第 3843 號、91 年度台非字第 294 號判決意旨參照）。

（二）觀諸證人即附表編號 1 所示不動產借名登記人蘇惠珊於偵查及原審證稱：被告是我之前任職房仲公司的代書，我是當秘書，之前的店長是蔡耀郎，我當時已經任職 5 年以上，蔡耀郎要我讓他借名登記購買附表編號 1 所示不動產，他問我可否借名登記，我就說同意，我有同意蔡耀郎用我的名義購買該不動產，我有同意他去買，但我沒有授權他在買賣契約書上簽署我的名字跟蓋章，我也沒有跟蔡耀郎說簽名蓋章時要本人親自去，我沒有在附表編號 1 所示不

動產買賣契約書及借名登記契約上簽名蓋章，也沒有授權被告可以去代簽，我不清楚是誰要買這間不動產，但我有同意作為借名登記買方，我同意蔡耀郎去辦借名登記後，我就沒有去經手代簽名字或代刻印章的事情，像房屋辦理移轉登記我有寫委任書，我有說「好我願意借的名字給你弄」，而不動產買賣契約書上我的身分證字號、地址、電話等個資都是正確的，除了電話外我有提給蔡耀郎，我同意他用我的個資去辦理不動產移轉登記，後來我也有去申辦該房屋的貸款，是我自己去辦的，蔡耀郎沒有去，核貸後是撥款到我開的帳戶內，後來房貸也不是我在處理，我有被通知房屋賣掉了，才去簽委任書，過程中我沒有跟被告接觸過，都是跟蔡耀郎，他有給我貸款成數的 1%作為報酬約 13 萬元等語（見偵卷二第 5 至 6 頁，原審卷一第 218 至 226 頁）；證人即附表編號 2 所示不動產借名登記人林翌傑於偵查及原審證稱：當時我在房仲當營業員，有跟被告接洽，如附表編號 2 所示不動產是由蔡耀郎店長問我說可否借名作人頭，都是口頭講好的，他說要買房子出租給別人收

租，我有同意，買方是誰我也不認識，借名登記契約書上林翌傑的名字不是我簽名蓋章的，我也沒有授權別人簽名，簽署買賣契約書時我沒有到場，我將證件提供給別人，由他人代理我簽約，相關的租金收入都是蔡耀郎收取，我也沒有獲得好處，印象中我有去銀行辦理對保一次，但時間太久我不確定這間我有沒有去玉山銀行辦理對保，後續房貸繳納及撥款的事情我都不清楚等語（見偵卷二第 12 至 13 頁，原審卷第 227 至 233 頁），故依上開證人所述，其等均有同意蔡耀郎借用名義而作為購買如附表編號 1 至 2 所示不動產之借名登記所有人，亦核與證人蔡耀郎證述相符（詳後述），故公訴意旨認此部分未經蘇惠珊及林翌傑同意始簽署不動產買賣契約書及借名登記契約書云云，已難遽信。

（三）觀諸證人蔡耀郎於偵查證稱：附表編號 1 至 2、5 所示不動產我有透過被告購買，然後出租給原所有人賺取租金，被告是我公司特約代書，上開不動產都是我跟被告合夥購買的，我跟被告各出資一半進行投資，現在都是我所有的，另○○區○○路房子我已經

移轉登記給告訴人，附表編號 1 至 2 所示不動產之借名登記人（蘇惠珊及林翌傑）是我提供的，但我沒有看過二份借名登記契約書，我跟蘇惠珊和林翌傑說我要買房子，要登記他們的名下，但我沒有說會幫他們代為簽名等語（見偵卷一第 69 至 71 頁，偵卷二第 98 至 100 頁），復於原審證稱：被告是我仲介公司的代書，附表編號 1 至 2 所示不動產是被告要買，需要信用好的人，我就有問蘇惠珊說要當登記人嗎，就提供給被告當登記人，故是被告要出資購買，蘇惠珊和林翌傑都是我去問他們，再提供給被告作為人頭購買不動產，因為他們銀行信用沒問題，被告需要登記名義人我就幫他找，他擔任代書信用很好，就透過我幫他找人，蘇惠珊也不是授權給我，因為我幫被告介紹登記人，我沒有權利授權，因為蘇惠珊和林翌傑對我的信任應該是授權我，但登記人不是我，要買的人也不是我，他們跟被告間的關係是他們的事，我只是提供給被告作為登記人，附表編號 1 至 2 所示不動產之不動產買賣契約書也不是我簽蘇惠珊、林翌傑的名字，我也沒有跟被告說可以代簽，另

上開不動產的借名登記契約書我沒有看過，也沒有代簽蘇惠珊、林翌傑的名字跟代蓋印章，並無授權給別人，是由被告支付購買價金，我有借錢給他，並幫忙介紹人頭，我會賺到利息，我借給被告很多錢，我有擔任金主，因為被告有跟我借錢買房子，但不是一起投資等語（見原審卷一第 233 至 246 頁），是證人蔡耀郎就蘇惠珊及林翌傑擔任此部分不動產之借名登記名義人等事實則屬相符，故被告也是經由蔡耀郎之協助始能取得登記名義人，則被告主觀上當係認為已藉由蔡耀郎協助取得其等之授權，始會取得上開相關契約書資料，自難認為有何偽造文書之行為甚明。

（四）衡以上開證人等之證述，可知被告確有與蔡耀郎共同購買投資附表編號 1 至 2 所示之不動產，且登記名義人部分係由當時擔任房屋仲介公司老闆之蔡耀郎徵得蘇惠珊及林翌傑同意後提供給被告去辦理相關不動產契約書簽署及移轉登記事務，嗣後亦分別由登記名義人蘇惠珊及林翌傑名義向板橋區農會及玉山銀行辦理房屋貸款，再另行簽署租賃契約書將

所購得之不動產回租給原屋主，並至詹孟龍公證人事務所處辦理租賃契約書公證事宜，此有板橋區農會 113 年 3 月 5 日板農（信江翠）字第 1130000857 號函及所附申辦房屋貸款資料、玉山銀行板新分行 113 年 3 月 26 日玉山板新字第 1130000002 號函及所附申辦房屋貸款資料、公證請求書 2 份、公證書原本 2 份、房屋租賃契約書 2 份、建物登記第二類謄本、新北市中和地政事務所建物所有權狀、授權書、印鑑證明等附卷可參（見原審卷一第 325 至 340 頁，原審卷二第 357 至 384、15 至 35、91 至 111 頁），故雖證人蘇惠珊及林翌傑均證稱並未授權蔡耀郎或被告得在購買不動產之相關契約書或借名登記契約書上代為簽名或蓋章云云，然其等均有明確同意作為此部分不動產之登記名義人，並無疑問，是其等所同意或授權之範圍自應包含相關買賣契約書或借名登記契約書之簽署或蓋印甚明，否則自無從據以辦理作為不動產登記名義人之相關登記資料，邏輯上顯有矛盾甚明，自不可能存在僅有同意擔任借名登記人，但不同意就相關事務協助辦理登記之情。況上

開契約書上均有證人蘇惠珊及林翌傑之身分證字號、出生年月日及戶籍地等相關個資，若非其等同意提供，被告或蔡耀郎對此自無可能知悉並得加以填載使用於相關契約上，是其等證稱並未同意或授權他人代為在相關契約書上簽名或蓋印云云，要與常情不符，應認其等同意之範圍即應包含授權被告或蔡耀郎得於相關契約文書上簽名或蓋章。再者，證人蘇惠珊及林翌傑後續對於被告或蔡耀郎使用其等名義作為不動產借名登記人之事並未提出質疑或提告，反而均有提供資料配合蔡耀郎協助辦理不動產移轉登記及辦理租賃契約公證事務，業如前述，其等亦未認為個資有遭他人盜用之疑慮，故其等空言證稱並未授權簽名或蓋章云云，自不能作為不利被告之佐證。

（五）綜上，附表編號 1 至 2 所示之不動產買賣契約書 2 份、借名登記契約書 2 份等文書（見偵卷一第 26 至 32、34、15 至 23、25 頁），應認被告已藉由蔡耀郎取得蘇惠珊及林翌傑之授權，並無證據堪認係被告所偽造，是被告辯稱蘇惠珊及林翌傑均有同意授權，

其並未自行簽署其等署名及蓋用印章等語，尚非無據；則被告持該些契約向新北市中和區地政事務所申辦不動產所有權移轉登記，所登載之事實既無不實可言，當無從認為有何使公務員登載不實之行為。

三、詐欺取財部分：

（一）按刑法第 339 條第 1 項詐欺取財罪之成立，以意圖為自己或第三人不法所有，使用詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。所謂以詐術使人交付，必須被詐欺人因其詐術而陷於錯誤，若其所用方法，不能認為詐術，亦不致使人陷於錯誤，即不構成該罪。民事契約關係之當事人間，有未能依債務本旨履行給付之情形者，其原因非僅一端，未必均自始即有詐欺之犯意及行為，且被告無自證己罪之義務，為刑事訴訟法之基本原則，故在別無積極證據之下，不能僅以被告單純債務不履行之狀態，遽認其自始即有不法所有之意圖且施用詐術。

（二）觀諸告訴人於偵查證稱：因為被告之前是代書，之前有買幾間房子都是被告協助辦理過戶，故我相信被告說的話就繼續投資，附表編號 1 至 2 所示不動

產被告說他買下來找我投資，我有投資 158 萬元、30 萬元，我事前就知道有這些借名登記契約，這是被告出示給我看的，他還給了我一份，跟我說這是他出資買的房子，林翌傑、蘇惠珊等人都是他的員工，因而借名登記在他們的名下等語，復於原審證稱：我是被告的客戶，已經認識約 20 幾年，被告有找我投資附表編號 1 所示不動產，被告說他已跟馬宗凡買下來，被告說投資可以賺錢，拿租金去抵貸款，因頭期款不多有獲利空間，被告說我跟他一人一半，就有寫合夥協議書給我，我就馬上開支票給被告，被告也有拿買賣契約書給我看，也有提到說跟原屋主簽了租約，他說蘇惠珊是他的員工，當時有影印給我，我這間投資 158 萬元，被告沒跟我說蔡耀郎也有出資一半購買，我也不認識蔡耀郎，當時被告是跟我說半年要結帳一次，後來被告就推託說因為繳貸款沒有很多錢，等一年後再結帳，後來我去問被告，他就說等賣掉後再來算，之後 105 年到期，很多案子我跟被告說結帳他就避不見面，後來我去調取地政謄本才發現很多跟他說的貸款金額

不太一樣，我不知道這間房子被告貸款多少錢，如果我知道他有貸款 1100 萬元的话我就不用拿出 158 萬元，當初跟我算是說貸款 930 萬元，算出來說我要支付 158 萬元；附表編號 2 所示不動產也是一樣，被告跟我說有獲利空間，屋主要續租 2 年，被告說是他買的，他說買方是他前妻，金額是 500 多萬元，被告也沒跟我說蔡耀郎有出資購買，因為當初是說我跟被告一人一半，如果蔡耀郎有買我就會變少，不可能再投資那麼多錢，這部分被告也有拿不動產買賣契約書跟借名登記契約書給我看，他也是說林翊傑是他員工，有說到有跟原屋主簽租賃契約，我有跟被告寫合夥契約書，這間是投資 30 萬元，我有開同額的支票給被告，事後被告跟我說這部分房屋被蔡耀郎拿走了，他欠錢抵債抵完，我才覺得都遭被告騙了；附表編號 3 所示不動產被告也有找我投資，說法都一樣，都是他先買下來跟我一半合夥，算一算多少錢叫我開支票給他，我記得是支付 58 萬元，被告也有說有跟原屋主簽訂月租 3 萬元的租約，我有跟他簽署合夥買賣契約書跟被告一起買，後來

每年要結算時，被告都會推託，說 2 年後一起結算就好，被告說賣掉會拿錢給我，事後也都沒有，我才發現被騙，就○○○○街房屋我沒有拿出 500 萬元，是我們換算後用債務去抵償，150 萬元是後面貸款我負責，我去清償的，當時 105 年 12 月 16 日有在馬宗凡辦公室跟被告談和解的事，但只有講到幾件而已，其他的都沒有，附表編號 1 至 3 所示不動產都沒有談到，蔡耀郎他們也都不知道我跟被告的案子，我也不認識蔡耀郎跟馬宗凡，我給被告的投資款項目的是要作為買賣頭期款使用，獲利是分配扣掉開銷後的一半，是要等到出售後再行結算等語（見原審卷二第 258 至 281 頁），是告訴人指稱與被告共同投資附表編號 1 至 3 所示不動產之內容及方式，前後證述內容大致相符，固足徵被告有以購買不動產方式與告訴人共同投資，然被告是否有對告訴人施用詐術或自始即有不法所有之意圖，尚須有其他補強證據可佐，否則尚無從作為不利於被告之認定。

（三）查被告與告訴人間就共同投資附表編號 1 至 3 所示不動產所簽訂之合夥買契約書共有 3 份，其內容均

記載被告與告訴人合夥購買房屋、土地，雙方各佔比50%，且投資方式為待標的物賣出後依比例結算盈虧，並記載向銀行貸款及繳納金額、租金等，此有合夥買賣契約書共計3份附卷可憑（見偵卷一第35、37、39頁），被告於本院亦供稱：附表編號1至3所示部分，是我買下來，我先出錢，之後有和蔡耀郎調錢，所以有一半的股份歸他，我剩餘的一半後來轉給告訴人，編號3的部分有一半轉給告訴人，與蔡耀郎無關等語（見本院卷第152頁），是其等原係約定共同投資待不動產賣出後再行分配盈餘，然附表編號1至2所示不動產部分，係以蘇惠珊及林翌傑名義於103年11月7日、10月31日登記為所有權人後，至106年3月13日新北市中和地政事務所函覆臺灣新北地方檢察署相關土地登記公務用謄本時，均並未再行出賣或移轉登記予第三人所有，則被告縱然於該段間尚未分配盈餘予告訴人，亦與契約約定內容並無不合，尚無從認為有何施用詐術行為；另告訴人亦證稱其均知悉此部分不動產有借名登記之情形，顯見被告均有告知詳情並提供契約書給告

訴人，並無隱瞞或蓄意不告知，亦難認主觀上有何詐欺犯意。雖被告並未將其就附表編號 1 至 2 所示不動產尚有藉由蔡耀郎找尋蘇惠珊、林翌傑作為登記名義人及由蔡耀郎提供資金等情事完整告知告訴人，然就投資重要事項即辦理借名登記等情並無隱瞞，告訴人也均知悉，況無法排除被告主觀上認知蔡耀郎係其找來之金主，就被告出資部分予以協助，核與證人蔡耀郎於原審中證述其係提供資金賺取利息等情相符，均與告訴人之投資盈虧並無直接關聯，因其與被告係約定賣出後分配盈餘，是被告縱然並未提及此情，亦不足作為不利於被告之認定。

（四）證人馬宗凡於原審證稱：被告是我配合的簽約代書，在 103 年時被告還沒有出問題，後來是在 105 年間我們就有在我的○○○○路辦公室協調債務，我跟被告、債權人即告訴人及蔡耀郎都在場，就在協議說房屋賣掉會有差額，我們債權人就協調不要爭搶，大家講好就好，就是看怎樣分配等語（見原審卷一第 246 至 252 頁），故核與被告供稱當時有與告訴人及馬宗凡、蔡耀郎等人一同在該處協商房屋分配

及債務之事等情相符，業據告訴人於原審中證述明確，並據告訴人提出被告於 105 年 12 月 16 日手寫之協議書，內容略以：「○○街欠周天全 120 萬元、○○○○街○○路 1F 返還本金、○○林思婷歸還馬宗凡、○○○○街處分款項會回、曾東洲 105/12/16」，此有協議書一張在卷可佐（見原審卷二第 321 頁），足徵當時在告訴人提告前之 105 年間被告與告訴人已有就附表編號 1 至 3 所示不動產雙方所投資之情形進行協調並達成共識，被告亦坦承仍積欠告訴人部分債務，並將部分不動產交給馬宗凡，告訴人對此亦有同意，是被告辯稱就此投資部分都已經有跟告訴人講好結清等語，尚非無據。從而，是雙方既有就附表編號 1 至 3 所示共同投資債務協調成立，則被告對於告訴人請求並未置之不理，反而積極處理並承認有積欠告訴人債務，自不能僅憑被告嗣後所給付之報酬或盈餘不如預期，則反推被告於締約時有何施用詐術行為，是其等間所生債務糾紛，應屬民事債務不履行之範疇，無從以詐欺罪相繩。告訴人雖於原審證稱：我與被告並未就如附表

編號 1 至 3 所示不動產達成和解或補償，都沒有談過等語（見原審卷二第 277 至 278 頁），然核與上開告訴人所提出之協議書內容不符，且告訴人於 106 年 2 月 14 日委請律師向臺灣新北地方檢察署提告時，亦未提出此部分證據，尚無法排除係因避免導致不利於告訴人之結果，而有故意不提出提出有利於被告證據之可能性，故告訴人此部分證述顯與事實不符，並無可採。

（五）依告訴人於原審證稱：就○○○○街房屋我沒有拿出 500 萬元，是我們換算後用債務去抵償，150 萬元是後面貸款我負責，我去清償的，這筆是因為被告跟我借 300 萬元，一些利息沒有付清，有時還有跟我借現金，算一算就有 500 萬元，沒有在我本案提告範圍內，又○○的房子也是跟馬宗凡講好，是被告與馬宗凡合作的案子，結果我去跟馬宗凡談，他說被告只有拿 45%而已，我要自己認賠 5%，我就說好，所以○○房子我只有拿到 45%權利，我當時也有付錢等語（見原審卷二第 277 頁），並據告訴人提出其與被告間就位在新北市○○區○○街 00

巷 00 號不動產之房屋買賣契約書及就新北市○○區○○街 00 巷 00 號 6 樓不動產投資契約書、協議書附卷可憑（見原審卷二第 323 至 325、331 至 337 頁），核與被告辯稱我有將○○○○街跟○○的房子移轉登記給告訴人，彌補告訴人的損失等語（見原審卷一第 37 至 38 頁）大致相符，是告訴人取得上開不動產並未支付頭期款 500 萬元，雖其認為被告另有積欠債務，然此部分未據告訴人提出證據以實其說，且告訴人亦未就此對被告提出告訴，實無從認為被告另有積欠其他債務甚明。被告辯稱其以此部分不動產移轉登記給告訴人作為補償等情，應屬有據。故被告在發現投資未能分配利潤給告訴人後，尚有採取移轉登記不動產給告訴人作為補償之行為，亦可徵其並無詐欺之犯意甚明，否則衡情當無須以此積極作為補償告訴人，甚至有與告訴人協商債務，業如前述，均足以作為有利於被告之認定。至告訴人取得上開○○區不動產後雖有另涉及與當時居住在內之劉安平請求遷讓房屋之訴訟，業經臺灣臺北地方法院 106 年度重訴字第 671 號民事判決

告訴人勝訴在案，故此部分告訴人仍保留該不動產，權益並未受損，亦可徵被告有以其確有所有權之不動產補償告訴人，不足作為不利於被告之認定。另就○○區房地產部分，雖據告訴人提出上開資料可參，然告訴人亦因而取得投資該不動產之權利，事後亦能按出資比例分配利潤甚明，則被告辯稱有將○○及○○房子移轉登記給告訴人作為補償等情，尚屬有據，要無從認為被告有何詐欺犯意。

伍、綜上所述，公訴意旨所指被告就附表編號 1 至 3 部分涉有行使偽造私文書、使公務員登載不實及詐欺取財罪嫌，所舉之事證，除上開證據外，依卷內之證據尚難認有其他積極證據，足使本院得出無合理懷疑之有罪確信。此外，復查無其他積極證據足以證明被告有附表編號 1 至 3 所示犯行，本於罪疑唯輕、罪疑有利被告之原則，此部分自應為被告無罪之諭知。

丙、撤銷改判及科刑審酌部分：

壹、原審對卷存各項證據資料未詳予審究，遽為附表編號 4 至 5 所示被告詐欺取財犯行無罪之諭知，容有未洽。檢察官上訴意旨以此指摘原判決不當，為有理由，原

判決附表編號 4 至 5 所示無罪部分既有上開可議之處，即屬無可維持，自應由本院將原判決關於附表編號 4 至 5 所示無罪部分予以撤銷改判。爰以行為人之責任為基礎，審酌被告利用告訴人對其之信賴，隱瞞附表編號 4 至 5 所示不動產之真實權利情形等對告訴人決定是否購買之重要資訊，致使告訴人誤信其有心履約，進而匯款如附表編號 4 至 5 所示金額之款項，無疑漠視對告訴人之財產利益保護，所為誠屬不該，並考量被告雖有和解之意願，惟雙方就賠償金額或方式無法達成共識，迄今仍未能與告訴人達成和解，兼衡被告犯罪之動機、目的、手段、犯後否認之態度、侵害法益及告訴人所受損害等程度，暨被告自承大學畢業之智識程度、離婚、前從事代書及不動產經紀人、有兩名成年小孩、無人需扶養、經濟狀況貧寒之家庭生活與經濟狀況等一切情狀，量處如主文第 2 項所示之刑，併就得易科罰金部分諭知易科罰金之折算標準。

貳、沒收：

按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；前 2 項之沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追

徵其價額；第 1 項及第 2 項之犯罪所得，包括違法行為所得、其變得之物或財產上利益及其孳息，刑法第 38 條之 1 第 1 項前段、第 3 項、第 4 項分別定有明文。查被告就附表編號 4 至 5 所示犯行，而取得告訴人匯款共計 112 萬 5,000 元（即 $925,000 + 200,000 = 1,125,000$ ），為犯罪所得，未據扣案，且被告迄今尚未賠償予告訴人，自應依刑法第 38 條之 1 第 1 項前段、第 3 項之規定宣告沒收，且於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

丁、上訴駁回：

原審審理結果，認無其他積極證據足資證明被告有公訴意旨所指之竊盜犯行，而為被告無罪之諭知，尚無不合。檢察官上訴意旨略以：（一）同意借名登記之授權範圍是否有包含在任何文件上蓋章，仍應視雙方當事人之合意，且同意擔任借名登記人與授權簽文件，本就屬二事，並非兩者互相牽連截然不可劃分，本案買賣房屋涉及將來稅金、貸款金額、每期貸款繳納金額，影響不可謂不大，故蘇惠珊及林翌傑雖同意當借名登記人，然其等均表示並未授權在文件上簽名，即

表示其等在相關文件簽署時，可以再做最後考量決定是否要當借名登記人，被告為地政士，依職業當深知在文件上簽名之重要性及可來面臨之法律效果，如此是否能仍謂被告主觀上毫無偽造文書之犯意，尚值斟酌；（二）被告對告訴人隱隱瞞尚有另一投資人蔡耀郎，將來該屋如售出，告訴人又如何能拿到售出價金之一半，告訴人如知悉此事，是否仍願意投資，此等涉及將來收益之重要資訊均會影響告訴人是否投資之意願，被告卻不告知，顯已構成詐欺；（三）觀諸被告與告訴人所簽立之買賣契約書，本係書寫「該標的物向銀行貸款 930 萬元，每月繳納 1.9 萬元」，然在該行底下又有用筆書寫「貸 1100 萬元」，可見被告一開始在邀請告訴人投資時，並未告知實際上係貸款 1,100 萬元，而貸款金額多寡，亦會涉及告訴人投資後將來是否有能力還款，倘無力償還貸款，該屋尚未賣出是否就遭法院法拍，致投資金額血本無歸，此均為投資交易上之重要事項，原審就此並未論斷，逕認被告無詐欺犯行，尚有未洽；（四）觀諸被告與告訴人所簽立之買賣契約書，可知雙方約定出售后依比例分配

盈虧，然再參酌新北市○○區○○段 0000○號異動索引，可知附表編號 3 所示該屋於 105 年 12 月 14 日販售給鄭富升，然被告迄今卻始終未依照上開買賣契約書分配利潤給告訴人，故被告是否自始即無給付盈餘之意願，而邀請告訴人投資，尚值斟酌，原判決認事用法尚嫌未洽，請將原判決撤銷，更為適當合法之判決等語。惟此業經原審參酌上揭證據資料相互勾稽，於原判決理由欄內詳予論述，無足證明被告對於公訴意旨所指部分有行使偽造私文書、使公務員登載不實或意圖為自己不法之所有，經核尚無違背經驗法則及論理法則。本件起訴書所列證據及卷內訴訟資料，已經本院逐一論證，參互審酌，仍無從獲得有罪之心證，尚難遽以前揭推測之詞，而為不利被告之認定，與證明犯罪所要求之嚴格證明程序，須達無合理懷疑之確信程度尚不相當。檢察官上訴意旨就附表編號 1 至 3 所示部分，對原審依職權所為之證據取捨及心證裁量為不同之評價，重為爭辯，尚難認有理由，應予駁回。據上論斷，應依刑事訴訟法第 368 條、第 369 條第 1 項前段、第 364 條、第 299 條第 1 項前段，判決如主文。

本案經檢察官郝中興提起公訴，檢察官王江濱提起上訴，
檢察官劉斐玲到庭執行職務。

中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

刑事第十七庭 審判長法 官 鄭水銓

法 官 孫沅孝

法 官 沈君玲

以上正本證明與原本無異。

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，其未敘述上訴之理由者並得於提起上訴後 20 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」。惟判決附表編號 1 至 3 部分檢察官上訴須受刑事妥速審判法第 9 條限制。

刑事妥速審判法第 9 條：

除前條情形外，第二審法院維持第一審所為無罪判決，提起上訴之理由，以下列事項為限：

- 一、判決所適用之法令牴觸憲法。
- 二、判決違背司法院解釋。
- 三、判決違背判例。

刑事訴訟法第 377 條至第 379 條、第 393 條第 1 款之規定，於前項案件之審理，不適用之。

書記官 羅敬惟

中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

本案論罪科刑法條全文

中華民國刑法第 339 條（普通詐欺罪）

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 5 年以下有期徒刑、拘役或科或併科 50 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	行為時間	投資房地 (借名登記屋主)	借名登記人	投資金額	支付原因	實際買主
1	103年11月 28日	新北市○○區○○路0 00巷00弄0號	蘇惠珊(103年10 月24日買入、103 年11月7日登記)	158萬元	投資	蔡耀郎 曾東洲 (各半)
2	103年11月 28日	新北市○○區○○街0 00巷0弄0號5樓	林翌傑(103年10 月16日買入、103 年10月31日登記)	30萬元	投資	蔡耀郎 曾東洲
3	103年11月 28日	新北市○○區○○街0 0號4樓	蕭心惠(103年12 月16日買入，嗣 於105年12月1日 轉手與鄭富升、1 05年12月14日登 記)	58萬元	投資	曾東洲(嗣轉 手出售與鄭 富升)
4	105年11月 14日	桃園市○○區○○路0 段000○○0號4樓	范佩茹(105年12 月16日買入、106 年1月20日登記； 原屋主為許淑 惠、蔡宗倫為權 利人)	52萬5,00 0元 40萬元	買賣	馬宗凡(嗣轉 手出售劉伊 峯)
5	105年11月 24日	新北市○○區○○街0 0巷0號4樓	蔡耀郎之子蔡佳 承、105年12月16 日買入、105年11 月24日登記	20萬元	買賣定金	蔡耀郎