

# 臺灣宜蘭地方法院刑事判決

112年度訴字第285號

公 訴 人 臺灣宜蘭地方檢察署檢察官  
被 告 陳慶蒼

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（112年度偵續緝字第1號），本院判決如下：

## 主 文

陳慶蒼犯業務侵占罪，處有期徒刑壹年。又犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑拾月。應執行有期徒刑壹年陸月。

未扣案之犯罪所得新臺幣肆拾捌萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

## 犯罪事實

一、陳慶蒼為址設宜蘭縣○○鎮○○路○段00號「蘭陽代書地政士事務所」地政士，負責處理客戶委託之不動產買賣登記、貸款、轉交買賣價金、代交稅款規費等業務，為從事業務之人。緣黃恩瀚（業經臺灣宜蘭地方檢察署檢察官為不起訴處分）於民國108年8月間居間仲介莊春嬌向林秀香購買林秀香所有位於宜蘭縣○○鄉○○○段000號地號土地及其上之宜蘭縣○○鄉○○○段00號建物（門牌號碼：宜蘭縣○○鄉○○○路00巷00弄00號，下合稱本案房地），莊春嬌、林秀香因而結識陳慶蒼，並委託陳慶蒼代為辦理本案房地買賣所有權移轉登記、貸款、轉交買賣價金、代交稅款規費等事宜，陳慶蒼竟分別為下列犯行：

（一）莊春嬌於108年8月30日前某時許，委託黃恩瀚將新臺幣（下同）10萬元交予林秀香作為本案房地買賣斡旋金後，於108年8月30日前往上開地政士事務所，簽訂買賣價金為470萬元

之本案房地不動產買賣契約書（下稱470萬元合約，買方實際成交金額為400萬元），莊春嬌並依前開470萬元合約所約定之付款條件，支付剩餘之第一期款項90萬元現金（前所交付之10萬元斡旋金轉為買賣價金一部分）予陳慶蒼，請陳慶蒼轉交林秀香後即行離去。嗣林秀香於同日與女兒陳惠純亦前往上開地政士事務所，簽訂買賣價金為360萬元之本案房地不動產買賣契約書（下稱360萬元合約），當場收受陳慶蒼所交付由「游志勝」所開立票面金額20萬元之支票（支票號碼：FA0000000號；發票日為108年9月21日）後即行離去。陳慶蒼因買賣雙方簽訂之不動產買賣契約金額不同、分期給付條件亦不同，認有機可乘，於108年9月11日前之某時許，竟起為自己不法所有之意圖，將其因業務上持有之上揭90萬元現金，變更持有為所有之意思予以侵占入己，供己花用。

(二)林秀香與女兒陳惠純簽約返家後，因林秀香之女陳惠敏認本案房地買賣第一期款項不應收取支票，要求退回上開支票換取現金20萬元，陳慶蒼為免前開犯行遭查覺，竟基於詐欺取財之犯意，於108年9月11日前之某時許透過黃恩瀚（無證據證明知情）向莊春嬌佯稱：銀行只願意貸款280萬元，剩下不足的20萬元要莊春嬌以現金方式補足等語，使莊春嬌陷於錯誤，而於108年9月11日自其中華郵政帳號000-0000000000000000號帳戶（下稱莊春嬌郵局帳戶）內提領現金20萬元後交予黃恩瀚，由黃恩瀚將該20萬元現金交予林秀香，並換回上開20萬元之支票。嗣陳慶蒼見依據賣方360萬元合約之付款期限將至，為掩飾前開犯行，竟承前詐欺取財之犯意及基於行使偽造私文書之犯意，於108年10月22日12時24分前之某時許，先向莊春嬌佯稱：因向臺灣土地銀行申辦房屋貸款，需要看財力證明、製作金流，故需要匯款70萬元入莊春嬌為申辦房屋貸款而在臺灣土地銀行申設之帳號00000000000000000號帳戶（下稱土銀帳戶）等語，使莊春嬌陷於錯誤，於108

年10月22日12時24分許自莊春嬌郵局帳戶提領70萬元並匯款至土銀帳戶內，陳慶蒼再利用其受託辦理本案房地所有權移轉登記事宜而持有莊春嬌存摺、印章之機會，未經莊春嬌同意或授權，持莊春嬌之存摺、印章至臺灣土地銀行羅東分行，在如附表編號1、2所示之臺灣土地銀行存摺類取款憑條上盜蓋莊春嬌之印文各1枚，並於如附表編號3所示之匯款申請書上填寫匯款538,330元至林秀香之中華郵政帳號000-000000000000號帳戶（下稱林秀香郵局帳戶），並持之向不知情之臺灣土地銀行承辦人員行使之，使該不知情之承辦人員誤認莊春嬌欲提領、匯款、繳納如附表編號1、2「金額」欄所示之款項而陷於錯誤，匯款如附表編號1、2「金額」欄所示之款項至於如附表編號1、2「收款人」欄所示之帳戶內，以前揭方式詐得如附表編號1、2「金額」欄所示之款項，足生損害於臺灣土地銀行對於莊春嬌存款掌管之正確性及莊春嬌之財產權益。詎陳慶蒼食髓知味，復承前詐欺取財之犯意，於108年10月28日9時45分前之某時許，再向莊春嬌佯稱：需繳納本案房地買賣相關稅費共16萬元等語，使莊春嬌陷於錯誤，於108年10月28日9時45分許，提領其郵局帳戶內之現金16萬元後交予陳慶蒼，以此方式再詐得16萬元。其後因莊春嬌偕同黃恩瀚欲提領上開臺灣土地銀行帳戶內款項，發現帳戶內款項不足，前往陳慶蒼上開地政士事務所追問，且陳慶蒼遲未將款項歸還，察覺有異，提起告訴，始查悉上情。

二、案經莊春嬌告訴臺灣宜蘭地方檢察署檢察官偵查起訴。

理由

壹、程序部分

一、按被告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。又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，知有同法第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，刑事訴訟法第159條之5亦定有明文。查本判決下列所引之各項供述證據，檢察官、被告陳慶蒼於準備程序及審判程序時，均未爭執其證據能力，且於本院言詞辯論終結前亦均未聲明異議（見本院卷第41頁至第47頁、第124頁至第158頁），本院審酌各該證據作成時之情況，其取得過程並無瑕疵或任何不適當之情況，應無不宜作為證據之情事，且均與本案具有關連性，認以之作為證據應屬適當，爰依刑事訴訟法第159條之5第2項規定，自得作為證據，合先敘明。

二、至於本判決所引用之非供述證據部分，與本案待證事實均有關連性，亦無證據證明係實施刑事訴訟程序之公務員以不法方式所取得，依刑事訴訟法第158條之4之反面解釋，當有證據能力，復於本院審理時，提示並告以要旨，使當事人充分表示意見，自得為證據使用。

## 貳、實體部分

### 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

訊據被告固坦承為地政士，並受告訴人莊春嬌、林秀香委託處理本案房地買賣所有權移轉登記、貸款、代交稅款規費事宜，並於108年8月30日在上開地政士事務所簽訂470萬元不動產買賣合約書，簽約前林秀香已收受10萬元斡旋金嗣後並轉為買賣價金之一部分，簽約當日林秀香僅收取發票人為游志勝，票面金額20萬元之支票1張，嗣於108年9月11日以現金20萬元向林秀香換回前開支票，且有因受託辦理本案房地所有權移轉登記事宜而持有告訴人莊春嬌之存摺、印章等事實，惟矢口否認有何業務上侵占、詐欺取財、行使偽造私文書之犯行，辯稱：本案房地買賣實際價金就是470萬元，在我事務所只有簽470萬元的合約，我沒有跟莊春嬌收90萬



元，換票的20萬元我也沒有經手，70萬元是莊春嬌自己領的，是本來就應該要付給林秀香的買賣價金，但是因為土地增值稅是賣方要繳，所以我直接從裡面扣除幫林秀香繳納，剩下的匯給林秀香，108年10月28日我沒有再跟莊春嬌拿16萬元，我從莊春嬌那裡收到100多萬元，是我跟她借的錢等語。經查：

(一)被告為址設宜蘭縣○○鎮○○路○段00號「蘭陽代書地政士事務所」地政士，負責處理客戶委託之不動產買賣登記、貸款、代交稅款等業務。於108年8月間，黃恩瀚居間仲介告訴人莊春嬌向林秀香購買本案房地，且因黃恩瀚介紹而結識莊春嬌、林秀香，並受告訴人莊春嬌、林秀香委託代為辦理本案房地買賣所有權移轉登記、貸款、代交稅款規費等事宜。告訴人莊春嬌有於108年8月30日前某時許，委託黃恩瀚將10萬元交予林秀香作為本案房地買賣斡旋金(嗣已轉為買賣價金之一部分)，並於108年8月30日前往上開地政士事務所，簽訂買賣價金為470萬元之本案房地不動產買賣契約書，嗣後同日林秀香亦在其女陳惠純陪同下，在上開地政士事務所就本案房地簽訂不動產買賣契約書，並取得「游志勝」所開立票面金額20萬元之支票(支票號碼：FA0000000號；發票日為108年9月21日)，其後因林秀香之女陳惠敏認本案房地買賣第一期款項不應收取支票，要求退回上開支票換取現金20萬元，故被告於108年9月11日將上開支票收回，由林秀香取得與票面金額相同之現金20萬元。被告因受託辦理本案房地所有權移轉登記事宜而持有告訴人莊春嬌之印章，其後，告訴人莊春嬌有於108年10月22日自莊春嬌郵局帳戶匯款70萬元至土銀帳戶內，被告並在臺灣土地銀行羅東分行填寫附表編號1至2所示取款憑條、附表編號3所示之匯款申請書，使臺灣土地銀行承辦人員匯款如附表編號1至2「金額」欄所示之款項至於如附表編號1至2「收款人」欄所示之帳戶內等情，為被告所不爭執，核與證人即告訴人莊春嬌於檢察事務

官詢問時、證人即告訴代理人郭宜芳於檢察事務官詢問及偵查中、證人黃恩瀚於偵查中及本院審理時、證人林秀香於檢察事務官詢問時、證人陳惠純於偵查中、證人陳惠敏於檢察事務官詢問及偵查中證述之情節大致相符（見他卷第3頁及其背面、第27頁至第30頁、第48頁至第56頁、第79頁至第82頁背面、第93頁至第95頁背面；偵8303卷第32頁及其背面；偵續74卷第18頁至第21頁、第30頁至第31頁；偵續緝1卷第40頁至第42頁背面、第55頁至第56頁背面；本院卷第126頁至第138頁），並有470萬元合約、本案房地土地及建物登記謄本、黃恩瀚名片、陳慶蒼名片、存摺類取款憑條影本、匯款申請書影本、轉帳收入傳票影本、臺灣土地銀行羅東分行109年10月14日羅東字第1090003301號函暨所附存摺類取款憑條影本、匯款申請書影本、轉帳收入傳票影本、土地增值稅代收明細、歷史交易明細、支票號碼FA0000000號支票影本、林秀香郵局存摺影本、莊春嬌郵局及土銀帳戶存摺影本、莊春嬌郵局帳戶交易明細、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、建物改良物所有權買賣移轉契約書等在卷可參（見他卷第5頁至第12頁、第35頁至第38頁、第40頁至第45頁、第60頁背面、第64頁至第65頁、第75頁至第76頁；本院卷第59頁至第61頁、第63頁、第65頁至第66頁），此部分事實首堪認定。

(二)被告有於108年8月30日，因代辦本案房地買賣事宜，收受告訴人莊春嬌所交付之第一期款項現金90萬元，嗣於108年9月11日前，更易持有為所有意思予以侵占入己，理由如下：

1、證人莊春嬌於110年2月4日檢察事務官詢問時證稱：108年8月30日我交付100萬元予代書，這是頭期款，當下我沒有拿到470萬元的合約，我是在郵局領錢當天就拿去交給被告等語（見他卷第79頁至第82頁背面）。互核與證人黃恩瀚於112年7月12日偵查中證稱：我有將10萬元的斡旋金交給林秀香，莊春嬌第一次去找被告就是要簽約的時候，是我帶莊春嬌過去簽約

的，簽約時莊春嬌有帶錢過去，簽約前我有帶莊春嬌去郵局領錢，領完錢就直接到被告那邊簽約並交錢，但付多少錢我不知道，當天是莊春嬌先來簽約完後，林秀香跟他女兒才來簽約等語（見偵續緝1卷第55頁至第56頁背面）；證人黃恩瀚於本院審理時證稱：買賣價金沒有透過我轉交，簽約前我有跟收莊春嬌收斡旋金10萬元，後來我就拿去給林秀香轉為訂金，剩下的錢我都沒有經手，買賣合約第一期款代書在擬合約的時候就會算比例，簽約前通知莊春嬌在簽約時要付第一期款，當天是我帶莊春嬌去簽約，簽約前有去郵局領錢，裝在紙袋裡，領完錢就去事務所，莊春嬌的第一期款是交給被告，林秀香跟他女兒陳惠純是在莊春嬌之後同一天到事務所簽約的，第一期款是由被告給賣方，當天有交付票據，但我不確定是否有其他現金，斡旋金之前就已經給賣方了等語（見本院卷第125頁至第136頁）大致相符，考量證人黃恩瀚於偵查中及本院審理時已具結擔保所述之真實性，衡情應無設詞誣攀被告、偏袒告訴人莊春嬌之動機及必要，亦無甘冒偽證罪責而杜撰前開情節之必要，是其所為證述堪可採信。此外，告訴人莊春嬌確實有於108年8月30日自郵局帳戶提領90萬元乙節，有莊春嬌郵局帳戶交易明細在卷可參（見他卷第76頁）。又被告既辯稱本案房地買賣價金即為470萬元，只有簽訂此一金額之契約書等語（見他卷第87頁背面；本院卷第138頁），此部分辯解雖為本院所不採（理由詳後述），然依該份470萬元合約附件付款明細表，第一期付款日為108年8月30日，應支付現金100萬元等情，有470萬合約在卷可參（見他卷第5頁至第7頁背面），益徵被告確實有於108年8月30日收受告訴人莊春嬌所交付之本案房地買賣第一期款項現金90萬元。

2、證人林秀香於檢察事務官詢問時證稱：本案房地買賣價金我純拿360萬元，我簽約那天只有拿10萬元現金跟20萬元的票，對方如何付款我不知道，都是代書在處理等語（見他卷第49

頁至第55頁)；證人陳惠純於偵查中證稱：本案房地買賣，林秀香要實拿360萬元，頭期款20萬元是開支票我拿回去之後，陳惠敏要我拿回去換現金，所以後來去換現金回來，簽約當時我大約看了一下合約價格是我要的360萬元，我就簽了，簽約當天只有拿20萬元等語(見偵續74卷第18頁至第21頁)；證人陳惠敏於偵查中證稱：當初10萬元幹旋金在看屋時已經先交了，簽約是陳惠純陪我媽媽林秀香去的，回來有拿一份360萬元的合約跟支票20萬元，而且契約上沒有莊春嬌的簽名，所以我請陳惠純拿回去換20萬元現金回來，順便把契約書拿過去，代書就說沒有簽名的那份是他要留底的，拿錯了等語(見偵續74卷第18頁至第21頁)，核與證人黃恩瀚於偵查中證稱：林秀香他們簽約時，是給一張20萬元票據，拿回去之後又退回來，不知道是我還是被告通知莊春嬌去領20萬元出來交給林秀香他們，並把票據拿回來等語(見偵續緝1卷第55頁至第56頁背面)；於本院審理時證稱：簽約時被告有給林秀香他們1張20萬元的票，發票人游志勝是我父親的朋友，本案房地買賣時，我父親也都在被告的代書事務所，我忘記為何是開票給賣方，後來現金20萬元是被告說貸款不夠，本來估300萬元，但後來僅能貸款280萬元，所以莊春嬌要再出20萬元，我跟莊春嬌拿20萬元後交給被告，被告再叫我拿去跟林秀香換回之前交付的20萬元支票，並讓林秀香簽收等語(見本院卷第129頁至第138頁)大致相符，並有支票號碼FA0000000號支票在卷可參(見他卷第60頁背面)，且被告自承前開支票下方手寫字「108年9月11日退還上開支票換取同額現金屬實」等文字，為其所親自撰寫(見本院卷第37頁、第145頁)。又依照360萬元合約，第一期款項應以現金或匯款方式給付共30萬元，是扣除前已支付之幹旋金10萬元，簽約當天林秀香本應再收取20萬元現金，且根據合約附件付款明細表，第一期付款日為108年8月30日等節，有360萬元合約在卷可參(見他卷第57頁至第60頁)。綜上，足認108

年8月30日被告於收受告訴人莊春嬌交付之現金90萬元後，並未將現金直接交予林秀香，且已於108年9月11日前之某時許，將其因業務上持有之上揭90萬元現金，變更持有為所有之意思予以侵占入己，供己花用，否則當林秀香之女陳惠敏要求將支票退回時，被告何需再以下述（三）之方式，使告訴人莊春嬌提領20萬元後，交予林秀香，並換回上開支票。

3、被告於歷次偵審程序中，矢口否認其就本案房地買賣有經手現金，甚至於110年2月4日檢察事務官詢問時辯稱：莊春嬌在8月31日是拿10萬塊現金，跟20萬元的票，當天林秀香沒有過來，票跟現金是黃恩瀚拿走等語（見他卷第81頁），前開辯解除與證人黃恩瀚、莊春嬌、林秀香、陳惠純、陳惠敏前開證述不相符外，且不論依據360萬元合約抑或470萬元合約第三條之約定，地政士即被告就票據負有保管責任，有360萬元合約及470萬元合約在卷可佐（見他卷第5頁至第7頁背面、第57頁至第60頁），審酌證人黃恩瀚、莊春嬌、林秀香前開證述、上開360萬元合約、470萬元合約附件付款明細表所列之第一期付款日為108年8月30日，買賣雙方既係在被告事務所簽約，雖簽約時間不同，但為同一日簽約，衡情應無將款項帶離地政事務所由仲介保管、轉交之理，況被告於本院準備程序時既坦承360萬元合約、470萬元合約均為其所製作（見本院卷第40頁），則豈有違反契約約定，將票據交由仲介保管，提高交易風險之理，是其所辯顯屬推諉卸責之詞，並不可採。

4、證人黃恩瀚前於110年5月4日檢察事務官詢問時，固曾證稱：因為最終的成交價是400萬元，賣方實拿360萬元，中間的40萬元是我的服務報酬，我先拿走20萬元，價金已經確定，買賣程序還沒有完成，我要對這個案件負責，所以我請我父親的朋友「游志勝」開立一張同等價額的20萬元支票給賣方，以防案件有變數時我可以對這個案件負責，也以防我的服務酬勞有變數等語（見他卷第88頁背面），依其此部分所述，1

08年8月30日告訴人莊春嬌簽約時，至少有先拿20萬元之現金，但因為黃恩瀚要賺價差，所以先將20萬元現金取走，並以票面金額20萬元之支票作為替代，然其隨後又證稱：我也不清楚被告到底有沒有收第一期款項100萬元等語（見他卷第89頁），所述除相互矛盾外，且該時其係以被告身分所為之陳述，此部分證詞可信性較為薄弱，難以作為有利被告認定之依據。綜上可知，被告確實有為此部分業務侵占犯行。

(三)被告有於108年9月11日前之某時許，透過黃恩瀚以銀行只願意貸款280萬元，剩下不足的20萬元要莊春嬌以現金方式補足為由，使告訴人莊春嬌陷於錯誤，而於108年9月11日自其郵局帳戶內提領現金20萬元，由黃恩瀚將該20萬元現金交予林秀香，並換回上開20萬元之支票，理由如下：

1、證人莊春嬌於檢察事務官詢問時證稱：本來房子約定是頭期款120萬元現金，及貸款300萬元，被告說第一期100萬元就可以，不用120萬元，但後來20萬元現金始終沒還我等語（見他卷第3頁及其背面）；證人即偵查中告訴代理人於檢察事務官詢問時證稱：黃恩瀚向莊春嬌謊稱還需要20萬元現金，故以該20萬元現金於108年9月11日向林秀香換回票據等語（見他卷第82頁）。核與證人黃恩瀚於110年5月4日檢察事務官詢問時證稱：從我手上經過的部分就是斡旋金10萬元，第二次就是訂金20萬元，後來代書跟我說貸款只能貸到280萬元，所以我又跟莊春嬌拿了一筆20萬元給被告等語（見他卷第88頁）；於本院審理時證稱：莊春嬌貸款的事情是被告在處理的，那時候被告跟我說貸款本來估300萬元，但後來僅能貸款280萬元，所以莊春嬌要再出20萬元，我跟莊春嬌拿20萬元後交給被告，被告再叫我拿去跟林秀香換回之前交付的20萬元支票，並讓林秀香簽收等語（見本院卷第129頁至第138頁）之證述內容相符。又證人莊春嬌於108年9月11日10時55分許，確實有自其郵局帳戶提領20萬元現金，有莊春嬌郵局帳

戶交易明細在卷可參（見他卷第76頁），堪認林秀香於108年9月11日收受之現金20萬元，係源自莊春嬌郵局帳戶。

2、又依360萬元合約及470萬元合約，均記載貸款金額330萬元，有360萬元合約及470萬元合約在卷可參（見他卷第5頁至第7頁背面、第57頁至第60頁），而本案房屋貸款最終核貸金額為300萬元乙節，有購屋貸款契約在卷可佐（見本院卷第91頁至第94頁），並無貸款僅280萬元之情形，而被告受告訴人莊春嬌委託，辦理本案房屋貸款事宜，為被告所不爭執，且有收費明細表在卷可參（見本院卷第167頁），則被告方為實際知曉貸款成數、金額之人。再者，證人黃恩瀚雖為實際上經手20萬元現金之人，然難認有從中獲取利益，反觀被告前已侵占告訴人莊春嬌所支付之買賣價款90萬元，其實有動機以上開詐術，使告訴人莊春嬌再交付20萬元，以免犯行敗漏。相互勾稽上開證據資料，堪認被告確實有為此部分詐欺取財犯行。

(四)被告有於108年10月22日12時24分前之某時許，先向告訴人莊春嬌佯稱：因向臺灣土地銀行申辦房屋貸款，需要看財力證明、製作金流，故需要匯款70萬元入告訴人莊春嬌為申辦房屋貸款而在臺灣土地銀行開立之帳戶等語，使告訴人莊春嬌陷於錯誤，於108年10月22日自其郵局帳戶匯款70萬元至其於臺灣土地銀行申設之帳戶內，再利用其受託辦理本案房地所有權移轉登記事宜而持有莊春嬌存摺、印章之機會，未經告訴人莊春嬌同意或授權，持告訴人莊春嬌之印章至臺灣土地銀行羅東分行，在如附表編號1、2所示之臺灣土地銀行存摺類取款憑條上盜蓋「莊春嬌」之印文各1枚，並於如附表編號3所示之匯款申請書上填寫匯款538,330元至林秀香郵局帳戶，並持之向不知情之臺灣土地銀行承辦人員行使之，使該不知情之承辦人員誤認告訴人莊春嬌欲匯款、繳納如附表「金額」欄所示之款項而陷於錯誤，匯款如附表「金額」

欄所示之款項至如附表「收款人」欄所示之帳戶內，理由如下：

- 1、證人莊春嬌於檢察事務官詢問時證稱：我從郵局帳戶匯70萬元到土銀帳戶，是代書跟我說土地銀行要看，叫我匯的，還跟我說幾天後就可以把70萬元領出來，等到我要從土地銀行帳戶領錢給仲介，發現領不到，才知道錢都被轉到代書那裡，我跟黃恩瀚有一起去問代書，他有承認是他領的等語（見他卷第3頁及其背面）。證人郭宜芳於偵查中證稱：我媽媽依照代書指示領了70萬元轉存到土銀帳戶，代書說因為要跟土地銀行貸款，裡面要有金流讓銀行審核等語（見偵續74卷第30頁至第31頁）。證人黃恩瀚於檢察事務官詢問時證稱：當時我陪莊春嬌去土地銀行領錢，要去領時發現簿子裡面沒有錢，因為土地銀行帳戶是為了貸款才開戶的，所以就去問代書怎麼回事等語（見他卷第29頁背面）；於111年12月15日偵查中證稱：我跟莊春嬌到土地銀行領錢，結果他發現戶頭錢不到2萬元，所以我們一起去被告那邊，被告跟莊春嬌說作金流，過幾天就會還他等語（見偵續74卷第19頁背面）；於112年7月12日偵查中證稱：莊春嬌到土地銀行發現帳戶裡面沒有錢可以領，他說怎麼會這樣子，我問他戶頭裡面是不是有錢，他說應該是有，因為被告說要作金流，錢會匯回來，後來我就帶莊春嬌去被告那邊問清楚，被告跟莊春嬌說過幾天錢就回來了，我再拿錢給你等語（見偵續緝1卷第56頁）；於本院審理時證稱：我跟莊春嬌說要給仲介費，莊春嬌說要到土地銀行羅東分行領錢，銀行櫃檯跟莊春嬌說裡面沒有錢，莊春嬌跑來說帳戶裡面應該有錢，怎麼會沒錢，我們就一起去問被告，莊春嬌問被告是不是把錢領走，被告說這個錢當初有說好要做金流，有說錢之後會怎麼回來等語（見本院卷第135頁至第136頁）。且被告於本院準備程序自承告訴人莊春嬌將70萬元自莊春嬌郵局帳戶匯款至土銀帳戶，是因為其告訴告訴人莊春嬌，要去土地銀行貸款，要在



土銀帳戶裡面作金流，也就是送估時要提出的財力證明等語（見本院卷第39頁），然被告所述除與常情有違外，且本案房屋貸款於108年10月17日即對保，銀行確定貸款金額為300萬元，同年月24日貸款金額300萬元直接匯入林秀香郵局帳戶內乙情，有購屋貸款契約、林秀香郵局存摺影本在卷可考（見他卷第64頁至第65頁；本院卷第91頁至第94頁），而本案告訴人莊春嬌係於108年10月22日12時24分許自其郵局帳戶匯款70萬元至土地銀行帳戶一事，有莊春嬌郵局帳戶、土銀帳戶交易明細在卷足憑（見他卷第45頁、第76頁），足認被告所稱匯款70萬元係要製作金流、財力證明，純屬虛構。

2、至被告辯稱土銀帳戶內之70萬元是告訴人莊春嬌自己去領的，其只是幫忙寫單子等語（見本院卷第38頁），然告訴人莊春嬌發現土銀帳戶內70萬元不翼而飛之過程，業經證人黃恩瀚於偵查中及本院審理時證述明確，已如前述，若係告訴人莊春嬌自行提領，其應不會有前述感到詫異、疑惑，甚至詢問被告之舉，且被告於本院審理時自承直到本案結案即收費明細表上記載之108年10月23日時，始將印章歸還告訴人莊春嬌等語（見本院卷第154頁至第155頁），又經比對附表所示文書上莊春嬌之印文、470萬元合約及360萬元合約上莊春嬌之印文、購屋貸款契約上莊春嬌之印文、土地登記申請書及土地所有權買賣移轉契約書上莊春嬌之印文均相同，有存摺類取款憑條、470萬元及360萬元合約、購屋貸款契約、土地登記申請書及土地所有權買賣移轉契約書等在卷可考（見他卷第5頁至第7頁背面、第35頁至第36頁、第57頁至第60頁；本院卷第59頁至第61頁、第63頁、第91頁至第94頁），被告辯稱其所持有之莊春嬌印章與土銀帳戶莊春嬌印鑑章不同，難以採信。綜上足認被告有為此部分行使偽造私文書犯行。

3、本案告訴人莊春嬌就本案房地實際應給付之金額為400萬元，林秀香就本案房地實際應收取之金額為360萬元（含土地增值

稅161,670元)乙節,業據證人莊春嬌、林秀香於檢察事務官詢問時;證人陳惠純於偵查中;證人陳惠敏於檢察事務官詢問、偵查中;證人黃恩瀚於檢察事務官詢問、偵查中、本院審理中證述明確(見他卷第3頁、第49頁至第51頁、第53頁至第54頁、第88頁及其背面、第94頁背面;偵續74卷第18頁背面至第21頁;本院卷第126頁至第138頁),且被告前於首次因本案接受調查時,陳稱:買賣價金是400萬元,錢是在我這邊交款的等語(見他卷第28頁),考量其當時尚屬第一次因本案接受詢問,尚不知其所涉案件細節及檢方掌握哪些證據,反之,其於後續偵審程序本院審理時業已知悉其涉業務侵占、詐欺取財、行使偽造私文書等罪及卷證,衡情自應為利於自己之陳述,其虛偽證述之動機較為強烈,且其此部分陳述亦與證人黃恩瀚、莊春嬌之上開證述情節相符,故本院認應以被告於第一次檢察事務官詢問時之陳述較為可採。是以告訴人莊春嬌就本案房地買賣價金400萬元,已於108年10月22日前交付現金100萬元,剩餘款項300萬元土地銀行亦於108年10月17日確定核貸等情,業已認定如前,可認告訴人莊春嬌於108年10月22日時已無買賣價金尚需支付,被告以上開方式盜領告訴人莊春嬌土銀帳戶內70萬元,其詐欺取財犯行甚明。

4、被告於本院審理時固辯稱本案房地實際買賣價金為470萬元,買賣價金總共分3次付款,分別為100萬、330萬、40萬元,是在銀行估價出來確定貸款300萬元,才去匯款70萬元,這70萬元是尾款40萬元及貸款不足的30萬元等語。然本案房地買賣買方之實際交易金額為400萬元,且為被告所明知,業如前述,告訴人莊春嬌前已支付第一期款項100萬元,加計貸款300萬元,買賣價金400萬元均已支付完畢,是被告所辯洵屬無據。又被告有於108年10月24日本案房地貸款300萬元匯入之同時,向賣方林秀香之女陳惠敏表示買方多貸40萬元,所以多匯40萬元到林秀香帳戶,要領出交還,陳惠敏領出後在住

處交給被告等節，業據證人陳惠敏於偵查中證述明確（見他卷第49頁至第51頁；偵續74卷第20頁背面至第21頁），並有林秀香郵局存摺影本在卷可查（見他卷第64頁至第65頁），而前開40萬元業經黃恩瀚取得一事，亦為被告所不爭執，並據證人黃恩瀚於偵查中、本院審理中證述明確（見偵續74卷第18頁至第21頁；偵續緝1卷第55頁至第56頁背面；本院卷第126頁至第138頁），是堪認108年10月24日陳惠敏確實有將40萬元領出交予被告。若確實如被告審理中所辯470萬元為其所認知的實際買賣價金，第一期告訴人莊春嬌僅付30萬元，則告訴人莊春嬌尚有440萬元餘款未付，難認有何需要賣方退回溢付款之情形。再者，就108年10月22日匯入莊春嬌土銀帳戶70萬元後，提領70萬元當中之538,330元性質，被告於110年2月4日檢察事務官詢問時稱是其向告訴人莊春嬌借款等語（見他卷第81頁背面）；於112年5月24日偵查中及本院準備程序時稱70萬元全數用來支付本案房地買賣價金等語（見偵續緝1卷第40頁背面；本院卷第37頁至第38頁），前後所辯不一，況若此70萬元為告訴人莊春嬌應支付之買賣價款，其大可以直接從其郵局帳戶直接轉帳匯款入林秀香郵局帳戶，無須捨此不為，特地先將款項從郵局帳戶領出轉匯入自己土銀帳戶後，再匯入林秀香郵局帳戶，足認被告前揭所辯純屬事後卸責之詞，不足採信。

(五)被告有於108年10月28日9時45分前之某時許，再向莊春嬌佯稱：需繳納本案房地買賣相關稅費共16萬元等語，使莊春嬌陷於錯誤，於108年10月28日9時45分許，提領其郵局帳戶內之現金16萬元後交予被告，以此方式再詐得16萬元，理由如下：

1、告訴代理人於109年8月28日檢察事務官詢問時證稱：被告於108年10月28日以交易需求為由，要求告訴人莊春嬌給付16萬元等語（見他卷第28頁），並有莊春嬌郵局帳戶交易明細在卷可查（見他卷第76頁），而被告於同次檢察事務官詢問時

供稱：16萬元是代繳稅費等語（見他卷第29頁），核與證人黃恩瀚於本院審理時證述被告要其轉告訴人莊春嬌要繳16萬元的稅金、規費等語大致相符（見本院卷第137頁），堪認被告確實有於108年10月28日9時45分前之某時許，以需繳納本案房地買賣相關稅費共16萬元為由，向告訴人莊春嬌索取16萬元，嗣並收取之。

2、再者，告訴人莊春嬌因本案房地買賣應負擔產權登記費、印花稅、地政規費、保險費、契稅、抵押權設定之代辦費、地政士撰擬契約之簽約費、辦理土地登記之代辦費等有360萬元合約及470萬元合約在卷可參，又告訴代理人於檢察事務官詢問時證稱本案房地買賣稅費才2萬3千多元等語（見他卷第30頁），被告因本案房地買賣為告訴人莊春嬌代墊之費用共計9,175元，代辦費用共14,000元，共計23,175元乙節，有宜蘭縣政府財政稅務局羅東分局108年09月印花稅大額憑證應納稅額繳款書、108年契稅繳納證明書、土地登記申請書、收費明細表在卷可佐（見本院卷第59頁、第75頁、第77頁、第79頁、第167頁），且被告於本院審理時自承108年10月23日，告訴人莊春嬌已將本案房地買賣之代繳稅費、代辦費用全額繳清等語（見本院卷第125頁），益徵被告於108年10月28日有以上開方式向告訴人莊春嬌再詐得16萬元。

3、被告於本院審理時固辯稱：我不知道這16萬元是什麼東西，可能是我誤解為代繳增值稅等語（見本院卷第154頁），然考量109年8月28日係被告第一次因本案接受詢問，對於其所涉案件細節較無概念，且尚未接觸本案相關卷證，反之，其於後續偵審程序、本院審理時業已知悉相關卷證資料，於109年11月13日檢察事務官詢問時，見陳惠敏提出360萬元合約，並提示470萬元合約、匯款申請書等資料後，改稱仲介費、增值稅所有其他費用都「買方」負責，沒有以交易需求為由，要求告訴人莊春嬌給付16萬元，惟當證人林秀香、陳惠敏表示土地增值稅被告表示係賣方要繳納後，隨即改稱「賣方」負

擔增值稅，但是仲介費、代書費賣方不負責等語（見他卷第48頁至第56頁），前後所述已有不一，其後於112年4月27日偵查中又承認有收取告訴人莊春嬌交付之16萬元，僅辯稱其性質為繳稅或借款60、70萬元等語（見偵續緝1卷第18頁背面至第19頁）；於本院準備程序時又就此部分表示不清楚等語（見本院卷第39頁），顯有隨偵查機關所掌握之證據更異其詞，或根據所詢問之問題調整說詞、並避重就輕之情形。又其於本院準備程序時自承360萬元合約、470萬元合約均為其所製作等語（見本院卷第40頁），而360萬元合約、470萬元合約第6條第3款均明文約定土地增值稅由賣方負擔，被告身為從事地政士業務之人，且於本院審理時陳稱簽約當時要解釋及念合約給簽約的人，使簽約人知悉合約內容等語（見本院卷第153頁），是被告已難推諉不知稅費負擔義務人，或有如本院審理時所辯稱誤上開16萬元為代繳增值稅等語（見本院卷第154頁）之理。互核上開情節，被告意圖脫免刑事責任之心態甚為明顯，其所辯難以採信。

（六）綜上，被告自告訴人莊春嬌處共不當獲取106萬元，其固辯稱告訴人莊春嬌因本案房地買賣所交付之506萬元（即第一期款100萬元+300萬元房屋貸款+換票20萬元+盜領70萬元+交易所需16萬元=506萬元），與400萬元買賣價金間之差額106萬元為其向告訴人莊春嬌借的錢等語，然本案房地簽約日為被告與告訴人莊春嬌第一次見面，2人原本不認識，業據證人黃恩瀚於本院審理時證述明確（見本院卷第130頁），且為被告所自承（見本院卷第156頁），告訴人莊春嬌始終否認有借錢給被告，併參酌告訴人莊春嬌於108年8月28日提領本案斡旋金前，莊春嬌郵局帳戶餘額僅有2,176,726元，且向臺灣土地銀行貸款300萬元支付本案房地買賣價金，其後109年2、3月及109年5、6、7月均未繳納房屋貸款利息乙情，有莊春嬌郵局帳戶及土銀帳戶交易明細在卷可佐（見他卷第45頁、第76頁），可見告訴人莊春嬌資金並不寬裕，難

認其有餘裕借款高達100多萬元予尚不熟稔，且無深厚情感基礎之被告，遑論被告關於何時、如何向告訴人莊春嬌借錢、借款金額乙節，自始未曾明確說明，於本案偵查過程中有「繳納增值稅前後幾天（即108年10月22日）借3、4次，一共100零幾萬元」、「108年10月22日70萬元當中的538,330元是我跟莊春嬌借的」、「我跟莊春嬌借錢是在繳納增值稅（即108年10月22日）之後的事情」、「我在繳增值稅（即108年10月22日）的時候有跟莊春嬌借100萬元」、「我只有在108年10月22日繳增值稅的時候，在郵局向莊春嬌借75萬元」、「我是在買賣這段期間，向莊春嬌借款100萬元左右」等多種說詞（見他卷第48頁至第56頁、第79頁至第82頁背面、第87頁至第89頁、第93頁至第95頁背面；偵續緝1卷第40頁至第42頁背面），足認被告嗣後所辯均屬臨訟卸責之詞，並不可採。被告於偵查中之111年1月20日固與告訴人莊春嬌（由郭宜芳代理）達成和解，並於和解書上記載被告與告訴人莊春嬌間之債務原因關係為借款乙節，有111年1月20日和解書在卷可參（見偵8303卷第25頁），然該和解書與本案詐欺取財案件有關，係為使被告按月還款2萬元而簽署等情，業據告訴代理人郭宜芳於偵查中指述歷歷（見偵續緝1卷第42頁背面），並有聲請取消撤回告訴狀及其附件在卷可參（見偵8303卷第28頁至第29頁），且被告關於本案借款細節亦有前後不一致之瑕疵，是尚難據以做為有利被告認定之依據。

(七)綜上所述，被告所辯均屬推諉卸責之詞，均不可採，本案事證已臻明確，被告業務侵占、詐欺取財、行使偽造私文書犯行均堪以認定，應予以依法論罪科刑。

## 二、論罪科刑：

(一)被告行為後，刑法第336條第2項於108年12月25日修正公布，於同年月27日施行，修正前規定「對於業務上所持有之物，犯前條第一項之罪者，處6月以上、5年以下有期徒刑，

得併科3千元以下罰金」，修正後規定「對於業務上所持有之物，犯前條第一項之罪者，處6月以上5年以下有期徒刑，得併科9萬元以下罰金。」，乃依刑法施行法第1條之1第2項本文規定，將罰金數額修正提高30倍，以增加法律明確性；以及修正前。對被告而言並無有利或不利之情形，並無行為後法律變更之問題，無須為新舊法比較，而應依現行法即修正後之規定論處。

(二)按業務侵占罪之成立，以因執行業務而持有他人之物為前提，倘行為人基於業務關係合法持有他人之物，而於持有狀態繼續中，擅自處分或易持有為所有之意思而逕為所有人之行為，即足當之。被告為執業地政士，為從事業務之人，其受客戶即告訴人莊春嬌委託收取買賣價款後，先代為保管，再交付予賣方，該價款於交付前，為其持有、保管中之款項，而其未將其業務上所持有之上揭款項全數用於購屋所需，竟以變易持有為所有之意思，擅自挪用上揭餘款侵占入己，核其如犯罪事實一(一)所為，係犯刑法第336條第2項之業務侵占罪；如犯罪事實一(二)所為，係犯同法第216條、第210條之行使偽造私文書罪、同法第339條第1項之詐欺取財罪。被告於如附表編號1至2所示文書上盜蓋「莊春嬌」之印文2枚之行為，核屬偽造私文書之部分行為，應為各該次偽造私文書之行為所吸收，又被告偽造私文書之低度行為為其行使之高度行為所吸收，均不另論罪。被告就如犯罪事實一(二)所載時間多次向告訴人莊春嬌詐騙款項之行為，及於密集時間內盜蓋「莊春嬌」之印文2枚、偽造如附表編號1至3所示私文書，顯均係利用同一機會，各基於單一詐欺取財、單一行使偽造私文書之犯意，在密切接近之時、地為之，且侵害同一法益，各行為之獨立性極為薄弱，依一般社會觀念，在時間差距上難以強行分開，各應論以接續犯之一罪。又被告利用無證據證明知情之黃恩瀚向告訴人莊春嬌佯稱需補繳20萬元貸款差額，收取現金轉交林秀香之行為，為

間接正犯。公訴意旨雖漏未論及被告詐欺告訴人莊春嬌20萬元、16萬元現金部分，惟業經公訴檢察官當庭更正（見本院卷第34頁、第139頁），基於檢察一體原則，應即依更正後之事實予以審究；至公訴意旨漏未論及偽造如附表編號3所示文書部分，此部分與業經起訴部分於法律評價上為接續一罪關係，已如前述，自為起訴效力所及，被告復自承附表編號3所示文書上之文字為其所填寫（見本院卷第37頁至第38頁），無礙其防禦權之行使，本院自得併予審究。

(三)又按刑法上一行為而觸犯數罪名之想像競合犯存在之目的，在於避免對於同一不法要素予以過度評價，其所謂「同一行為」係指所實行者為完全或局部同一之行為而言。因此刑法修正刪除牽連犯之規定後，於修正前原認屬於方法目的或原因結果之不同犯罪，其間果有實行之行為完全或局部同一之情形，應得依想像競合犯論擬（最高法院97年度台上字第3494號判決意旨參照）。是被告就犯罪事實一(二)所為，係以同一行為同時觸犯行使偽造私文書、詐欺取財等2罪，為想像競合犯，應依刑法第55條之規定，從一重論以行使偽造私文書罪。

(四)被告所犯上開業務侵占罪、行使偽造私文書罪2罪間，犯意各別，行為互殊，應予分論併罰。

(五)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告為地政士，受託處理本案房地買賣事宜，未忠實履行業務，卻濫用告訴人莊春嬌信任，侵占其所繳交之買賣價金，又為掩蓋侵占事實，利用持有告訴人莊春嬌之存摺、印章機會，為本案詐欺取財、行使偽造私文書犯行，所為實值非難，犯後猶飾詞否認犯行，隨證據顯現更異其詞，犯後態度不佳，雖曾與告訴人莊春嬌達成和解，然未遵期履行和解調解，僅返還部分款項（詳如後述），兼衡被告於本院審理時自述專科畢業之智識程度，現仍從事地政士工作，家裡有太太及3個成年小孩、家庭經濟狀況小康等一切情狀（見本院卷第156頁），並考量其素



行、犯罪之動機、目的、手段、侵占及詐欺之金額、犯罪所生危害、檢察官對科刑之意見，分別量處如主文所示之刑，並定其應執行之刑。

### 三、沒收部分：

(一)被告因本案業務侵占、詐欺取財、行使偽造私文書犯行之犯罪所得共106萬元，業已說明如前，而告訴代理人於109年8月28日檢察事務官詢問時證稱：告訴人莊春嬌發現被盜領70萬元當天，被告有拿2萬元幫告訴人莊春嬌付黃恩瀚仲介費，當晚再拿10萬元還告訴人莊春嬌，108年11月26日又匯款3萬元至告訴人莊春嬌土銀帳戶，109年以現金方式歸還3次，每次5萬元，共計15萬元，合計30萬元等語（見他卷第28頁及其背面），並有土銀帳戶交易明細在卷可查（見他卷第45頁），而被告於109年11月13日檢察事務官詢問時陳稱其尚欠告訴人莊春嬌59萬元等語（見他卷第53頁）；於110年9月7日檢察事務官詢問時陳稱有簽75萬元本票給莊春嬌，109年3月6日有匯款16萬元給莊春嬌，後來太太還有拿6萬元現金去還，目前尚欠53萬元等語，並有臺灣土地銀行匯款申請書在卷可考（見他卷第84頁）；於112年5月24日偵查中供稱：我跟莊春嬌借100萬元左右，陸陸續續有還錢，最後一次寫75萬元本票給他，還有一個匯款證明是16萬元，後來我又再還現金3萬元、5萬元給他，所以我才會寫一張承諾書，說我還欠他59萬元等語，並有109年6月24日承諾書在卷可佐（見他卷第31頁），被告與告訴人莊春嬌及其代理人所述之還款金額上有出入，考量被告與告訴人莊春嬌於111年1月20日簽立之和解書上記載被告間有50萬元之債權債務關係，於簽立和解書當下被告應給付3萬元現金，並自111年2月10日起，於每月10日清償2萬元，嗣被告於111年3月11日又匯款2萬元至告訴代理人郭宜芳帳戶乙節，有和解書、匯款申請書在卷可參（見偵8303卷第25頁、第47頁），且被告於本院審理時供稱：我目前還欠莊春嬌48萬元等語（見本院卷第155

頁)，互核上開證據資料，堪認被告陸續給付部分，核屬已實際合法發還被害人，上開106萬元扣除已實際合法發還部分後，所餘48萬元屬被告未扣案之犯罪所得，亦未實際合法發還被害人，爰依刑法第38條之1第1項前段、第3項之規定宣告沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

(二)按盜用他人真印章所蓋之印文，並非偽造印章之印文，不在刑法第219條所定必須沒收之列（最高法院48年度台上字第113號判決意旨參照），被告於附表編號1、2所示之文書上盜用告訴人莊春嬌印文共2枚，並非偽造印章之印文，揆諸前開裁判意旨，不在刑法第219條所定必須沒收之列，自不得宣告沒收，又被告偽造如附表編號1至3所示之私文書，既由被告持以行使交付予不知情之土銀櫃檯承辦人員，已非屬被告所有之物，自不得宣告沒收，併予敘明。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第336條第2項、第216條、第210條、第339條第1項、第55條前段、第51條第5款、第38條之1第1項前段、第3項，刑法施行法第1條之1第1項，判決如主文。

本案經檢察官韓茂山提起公訴，檢察官吳舜弼到庭執行職務。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

刑事第四庭 審判長法官 林惠玲

法官 楊心希

法官 游皓婷

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後二十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」。

書記官 林欣宜

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

附錄所犯論罪科刑法條：

中華民國刑法第336條

對於公務上或因公益所持有之物，犯前條第1項之罪者，處1年以上7年以下有期徒刑，得併科15萬元以下罰金。

對於業務上所持有之物，犯前條第1項之罪者，處6月以上5年以下有期徒刑，得併科9萬元以下罰金。

前二項之未遂犯罰之。

中華民國刑法第216條

（行使偽造變造或登載不實之文書罪）

行使第210條至第215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。

中華民國刑法第210條

（偽造變造私文書罪）

偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處5年以下有期徒刑。

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	文書名稱	金額(單位：新臺幣)	收款人
1	存摺類取款憑條(傳票總號346)	提款538,330元	林秀香帳號000-000000000000號帳戶
2	存摺類取款憑條(傳票總號348)	提款161,670元	宜蘭縣政府財政稅務局

3	匯款申請書	匯款538,330元	林秀香帳號000-0000 0000000000號帳戶
---	-------	------------	--------------------------------