



# 臺灣臺北地方檢察署新聞稿

Taipei District Prosecutors Office Press Release

發稿日期:115年5月8日

聯絡人：襄閱主任檢察官高一書

電話：(02)23146881

臺北地檢署檢察官偵辦京華城土地非常規交易案件，於今(8)日偵查終結，被告沈○京等 13 人違反證券交易法、洗錢防制法等罪嫌，依法提起公訴，具體求處重刑，並聲請法院沒收犯罪所得新臺幣 31 億 9,161 萬 9,248 元。茲簡要說明如下：

壹、本案係本署檢察官姜長志指揮法務部調查局北部地區機動工作站偵辦。

## 貳、偵查結果

- 一、被告沈○京，係犯證券交易法第 171 條第 2 項、第 1 項第 2 款非常規交易、第 3 款特別背信，且犯罪獲取之財物金額達新臺幣 1 億元以上(二罪)、修正前洗錢防制法第 14 條第 1 項一般洗錢等罪嫌，提起公訴。
- 二、被告陳○隆、朱○虎、陳○俊、余○松等 4 人，均係犯證券交易法第 171 條第 1 項第 2 款非常規交易、第 3 款特別背信等罪嫌(二罪)，均提起公訴。
- 三、被告朱○鵬、林○銘、陳○源、劉○志、張○文、沈○庭等 6 人，均係犯證券交易法第 171 條第 1 項第 2 款非常規交易、第 3 款特別背信等罪嫌，均提起公訴。
- 四、被告張○澄，係犯證券交易法第 171 條第 1 項第 2 款非常規交易、第 3 款特別背信(二罪)、修正前洗錢防制法

第 14 條第 1 項一般洗錢、商業會計法第 71 條第 1 款會計憑證、帳冊記載不實、刑法第 216 條、第 215 條行使業務上登載不實文書等罪嫌，**提起公訴**。

**五、被告葉○光**，係犯刑法第 30 條第 1 項、證券交易法第 171 條第 1 項第 2 款幫助非常規交易、第 3 款幫助特別背信、刑法第 216 條、第 215 條行使業務登載不實文書等罪嫌，**提起公訴**。

**六、被告朱○嘉、梁○儀、陳○坤、蔡○章、楊○娟、吳○、吳○風**等 7 人，因犯罪嫌疑不足，均為**不起訴之處分**。

**七、被告朱○芬(澳門居民)、鄭李○微**等 2 人，因逃亡境外或逃亡，均**發布通緝**。

## **參、簡要犯罪事實**

### **一、涉案被告**

(一) **被告沈○京**：於本案全部非常規交易期間(108年至111年)，擔任中石化公司「最高顧問」並支領顧問年薪新臺幣(下如未特別標註幣別者，均為新臺幣)700餘萬元至900餘萬元；亦擔任中石化公司百分之百控制之從屬公司即鼎越公司董事長、執行長並支領月薪64萬餘元；又擔任京華城公司之「最高顧問」並支領月薪10萬元。被告沈○京同時對中石化公司、鼎越公司與京華城公司具有實質掌控權，為本案全部非常規交易之主導者。

(二) **被告陳○隆**：前經濟部長，自101年起出任中石化公司之獨立董事，106年支領年薪240萬元、107年支領341萬元、108年支領360萬元。嗣自109年1月31日起，出任中石化公司之法人董事並兼董事長，自斯時起綜理中石化公司之一切業務運營至今。被告陳○隆就本案後述之全部非常

規交易之期間(108年至111年)，或為中石化公司之獨立董事，或為董事長。

- (三) **被告朱○鵬**：前政務委員、國策顧問，於108年本案土地非法交易進行之際，擔任中石化公司之獨立董事，自106至107年均支領年薪240萬元、108年330萬、109年支領360萬元。
- (四) **被告朱○虎**：於103年間擔任威京集團主席辦公室主任，於108年9月18日出任鼎越公司董事長，於本案後述之全部非常規交易之期間(108年至111年)，均為鼎越公司董事長，現已退休。
- (五) **被告沈○庭**：被告沈○京之長子，於111年6月6日起擔任鼎越公司董事，嗣後亦擔任中石化公司董事長特助，於113年則擔任中石化公司董事兼副董事長至今，其於111年本案非法分潤5億元之期間，為鼎越公司之董事。
- (六) **被告葉○光**：為寶源不動產估價師事務所(下稱寶源事務所)估價師，於108年9月間受中石化公司委託針對本案非法交易之土地進行估價，並出具估價報告。
- (七) **中石化公司與鼎越公司相關經理人**：被告林○銘於108年本案土地非法交易進行之際，擔任中石化公司董事長兼鼎越公司董事(現已退休)；被告余○松於本案全部非常規交易期間(108年至111年)擔任中石化公司總經理兼鼎越公司董事(現已退休)；被告陳○俊於本案全部非常規交易期間(108年至111年)，擔任中石化公司財務副總兼鼎越公司監察人(現擔任總經理)；被告劉○志於108年本案土地非法交易進行之際，擔任中石化公司土地開發部副總(現已卸任)；被告陳○源於108年本案土地非

法交易進行之際，擔任中石化公司董事長室法務(現已離職)；被告張○文於111年本案非法分潤5億元之期間，擔任鼎越公司執行副總(現已離職)。

(八) **威京集團相關經理人**：張○澄於本案全部非常規交易期間(108年至111年)，擔任威京集團總部之財務經理(現已離職)。

## 二、背景說明

(一) **被告沈○京之私人巨額賭債與威京集團整體債務截至108年總計已高達181.8億元以上**

1. 京華城公司於90年10月間在臺北市松山區八德路開設京華城Living Mall(下稱京華城百貨)，成為當時全球最大之球體百貨商城。然京華城百貨開幕後第2年起營業額急遽驟減，致經營者即京華城公司連年虧損，又因京華城公司於籌設京華城百貨期間，曾向凱基銀行等18間金融機構辦理120億元聯貸案，並以京華城百貨之地上球體建物及其坐落之臺北市松山區西松段3小段156地號土地(下稱本案土地)供為擔保。嗣至107年3月18日上開聯貸案本金還款期限屆期前，京華城公司尚未能依約清償剩餘貸款本金共計98.5億元，面臨龐大償債壓力。
2. 被告沈○京平時經常前往海外賭場大額賭博，因此積欠鉅額賭債。於103年間以威京集團旗下關聯公司之泛宇等15家公司之名義，與被告朱○芬(澳門居民，另發布通緝)所屬之英屬維京群島商(BVI)銳亮環球有限公司(Sharp Ray Global Limited，下稱銳亮母公司)，捏造投資借款之名義，共同簽署向銳亮母公司借款港幣15億元之虛假契約，以形式上看似一般正常借款債務之外觀，包裝實質

上為賭債本質之債務，為將來挪用威京集團旗下公司之資產以償還私人鉅額賭債預作鋪排。後經訴訟上和解，沈○京上述積欠海外賭債減至新臺幣32億1,424萬9,000元（以107年港幣兌新臺幣平均匯率3.8494元換算）。

3. 直至108年6月間，合計上述被告沈○京之賭債與威京集團旗下關聯公司之總負債共已達181.8億元（不包含京華城公司上述聯貸案債務）。不論是被告沈○京於海外所積欠之私人鉅額賭債、威京集團所積欠債務，或京華城公司對凱基銀行聯貸案之上述未償債務等屆期償債之壓力已如排山倒海而來，對於被告沈○京而言，斯時已面臨壓力之臨界點。

## **(二) 本案土地歷經3次公開招標均因無人投標而流標，第4次招標終由本無意願投標之中石化公司以372億1萬元標得之相關歷程**

1. 京華城公司為償還前述聯貸銀行團之債務，於107年3月委託戴德梁行公司辦理本案土地之公開標售。然本案土地歷經107年12月12日、108年3月29日、108年6月27日共3次招標，底價分別訂為380億、380億、360億，均因無人投標而流標，京華城公司遂決議再次舉辦招標（下稱第4次招標），並於108年8月28日透過媒體發布公告招標資訊，底價為342億元。
2. 在京華城公司前述第1至3次招標過程中，中石化公司並無參與投標之意願，僅計劃待本案土地脫標後，以京華城股東之身分，參與分配土地出售價金或領取特別股之股息。然未料本案土地直至108年6月間已歷經多次流標，凱基銀行旋要求京華城公司盡速提出具體可行之資產處分

計畫，京華城公司於108年7月5日函覆凱基銀行稱刻正計畫與中石化公司或其他國內外土地開發商研擬共同合作開發本案土地。中石化公司旋接洽包含興富發公司在內之多家公司，欲尋「股權投資模式」（即中石化公司僅部份出資、受分配開發利潤，至於執行投標、開發等事宜均由合作方全權負責）進行合作開發，然均遭婉拒，為即刻解決被告沈○京與威京集團之上述債務，被告林○銘即與被告沈○京共同謀議由中石化公司出面獨資投標收購。

3. 嗣於108年9月25日上午中石化公司分經審計委員會、董事會之決議，授權百分之百持股子公司鼎越公司投標，投標價格以所委託之3家估價報告中之最高價格(375.9億元)為上限。而鼎越公司董事會僅形式召開，火速通過「授權被告即鼎越公司董事長朱○虎決定真正投標價格」之決議。(然實際上是被告沈○京獨自決定價格，再命被告朱○虎填寫標單，詳後述)

### (三) 本案土地交易雙方估價報告之估值說明

1. 出賣方即京華城公司於108年8至9月委託2估價事務所針對本案土地進行合理價格之鑑價，鑑價金額分別為276億餘元(戴德梁行估價事務所)、285億餘元(宏大估價事務所)。
2. 買受方即中石化公司亦於108年8至9月委託3估價事務所針對本案土地鑑價，鑑價金額分別為342億元(高力估價事務所)、351億餘元(大華估價事務所)、375.9億餘元(此最高價格即為寶源估價事務所即被告葉○光之估價)。

## 三、本案具體犯罪手法與行為

- (一) 被告沈○京、張○澄、陳○源、林○銘、陳○隆、朱○鵬、

余○松、陳○俊、劉○志、朱○虎等人，共同以溢價72億1萬元標買本案土地，被告即估價師葉○光亦配合作價，共同使中石化公司為不利益之交易且不合營業常規，背信於中石化公司，致中石化公司遭受損害達75億2,481萬元：

1. 中石化公司原無參標購買本案土地之計畫，被告沈○京、林○銘、余○松、劉○志、陳○俊為解套沈○京之債務，竟使中石化公司急促轉向參標，致中石化公司各部門未及妥善進行財務規劃、評估財務壓力，仍強行投標購買本案土地，致生中石化公司重大財務風險
  - (1) 中石化公司原無意投標，卻於開標日前一月突然轉向決定獨資參標近數百億之本案土地，致各部門規劃期程明顯不足，相關評估、籌資及各項準備左支右絀、盡顯窘迫，卻未見如此倉促投標本案土地之必要性何在。
  - (2) 倉促轉向決議參標本案土地，使相關規劃籌備與資金籌措不及，更嚴重排擠其他投資、開發資金之安排，多名董事與經理人均感憂慮、提出示警。
  - (3) 未覓得金融機構允諾融資即倉促參標，使鼎越公司得標後因資金鍊斷裂而未能按期付款，需額外賠付3.24億餘元之補償費，中石化公司亦被迫2度違背程序、超額增資並多次上調增資限額，嚴重毀壞內控制度，不僅使中石化公司重大財務風險驟升，不利於中石化公司、鼎越公司且不合營業常規，並導致鼎越公司額外支付本無須支付之3.24億餘元之補償費之重大損害。
  - (4) 倉促參標導致財務估算嚴重失準、脫離現實，相關成本估算遭刻意壓低以營造高收益之假象，淨利潤估算崩跌60%。

- (5) 財務部所出具之稅後投報率敏感度分析故意壓低營造成本、故意忽略議價價格投報率，亦未估算NPV數值，致該分析過於樂觀，使本案土地投標之真實投資報酬回收之容錯率驟降。
2. 鉅業法律事務所出具之法律意見書已嚴厲示警本案交易恐不利益於中石化公司且不合營業常規，惟被告林○銘、陳○隆、朱○鵬、余○松、陳○俊、劉○志對此刻意忽視，為將來被告沈○京溢價投標鋪墊基礎
3. 被告沈○京、陳○源、張○澄為營造溢價投標之合法外觀，竟直接或間接誘導、暗示部分估價師以各種方式拉抬估值；被告葉○光更主動配合作價，致各家估價報告有諸多違反估價常規之處，而不得作為價格授權之參考依據，而被告林○銘、陳○隆、朱○鵬、余○松、陳○俊、劉○志對此刻意忽視，為將來沈○京溢價投標鋪墊基礎
- (1) 高力、大華與葉○麗估價報告有諸多為拉抬本案土地估值而違反估價常規、不動產估價技術規則之情事，包括減計地下層開挖成本、採用容積調整後單價、漏未調整情況因素、權重調整不合理、採用不同容積率基礎計算，且估價條件自相矛盾，致其等報告均不得作為投標價格之參考依據。
- (2) 被告葉○光為獲高額報酬，並與中石化公司、鼎越公司建立長久合作關係，於估價報告登載不實數據，且多處違反技術規則與估價常規，以此方式配合作價，幫助被告沈○京遂行非常規交易之背信行為，故寶源估價報告亦不得作為投標價格之參考依據。
- (3) 上述各估價報告所存之錯誤、不實評估均係被告沈○京、

陳○源、張○澄誘導、操控所致，被告林○銘、陳○隆、朱○鵬、陳○俊、劉○志對此卻刻意忽視，為將來被告沈○京溢價投標鋪墊基礎

4. 被告沈○京、陳○源、林○銘、陳○俊、張○澄明知本案土地實際行情僅有300億元，未合理評估投標策略或轉而採行議價策略，竟由被告沈○京一人獨斷決定以接近第1次招標之底價(即380億元)之價格，溢價投標372億1萬元，而被告張○澄、朱○虎共同協助完成投標

(1) 被告沈○京、陳○源、林○銘、陳○俊均知悉本案土地可成交之實際行情最高僅需300億元，且被告陳○隆亦認第4次招標之底價過高，不合行情。

(2) 本案投標價格之決定非經鼎越董事會實質討論、決議，而係先預擬董事會議事錄結論後，再經形式上開會、照章通過議事錄所載之案由，形式上授權董事長即被告朱○虎決定投標價格。然實則係由被告沈○京當面要求被告朱○虎親筆以大寫國字撰填「參佰柒拾貳億壹萬元」，並由被告朱○虎與其他中石化公司人員前往投標。以此方式使被告沈○京得以順利遂行未經合理評估、獨斷決定以接近第1次招標之底價(即380億)之372億1萬元之溢價得標。

(二) 被告沈○京、張○澄與朱○芬共同以FATF(防制洗錢金融行動工作組織)所定義之空殼公司即銳亮台灣分公司，藏匿上述非常規交易之犯罪所得29億4,161萬9,248元之方式洗錢

1. 被告沈○京為便於挪用威京集團旗下公司之資產為其償還上述債務，並隱匿資金來源與去向，與被告張○澄、朱

○芬共同基於洗錢之犯意聯絡，先由被告朱○芬於107年9月25日在臺灣境內申請設立銳亮台灣分公司。而銳亮台灣分公司在臺灣境內並無任何實際營業、亦無重大資產，且無獨立之辦公營業處所，在我國境內亦未曾聘僱員工，核屬FATF(The Financial Action Task Force，防制洗錢金融行動工作組織)所定義之「空殼公司(Shell Company)」。其設立目的專係為被告沈○京收受資金、隱匿資產來源與去向、避免司法追查之中繼、停泊點，而後再透過投資等名目轉手將資金挪出境外，或用以清償沈○京海外賭債，或為沈○京個人海外置產之所用。

2. 待鼎越公司得標，並於110年11月8日支付尾款與京華城公司後，京華城公司旋透過減資程序，於110年11至12月間，將售地款依股份比例分配予威京公司、福星公司、京都公司、東尼公司、京華投資公司及鴻益公司等法人股東，而前開6家公司均屬被告沈○京所實質掌控之威京集團旗下39家關聯小公司。上開公司待收受京華城公司所存入之售地款後，被告沈○京為隱匿上開非常規交易之不法所得，旋再指示被告張○澄將該等款項陸續以「工程款」、「借款」、「廠商款」、「投資款」等不實名義出帳，先於威京集團旗下39家關聯小公司所設不同帳戶來回轉入、轉出後，再開立支票30張(合計金額29億4,161萬9,248元)交與銳亮台灣分公司。銳亮台灣分公司再陸續兌付支票，將支票款存入銳亮台灣分公司設於聯邦銀行帳戶，以此方式使被告沈○京個人為償還境外賭債或海外置產所挪用之上述非常規交易之犯罪所得，得以中繼、停泊於銳亮台灣分公司之帳戶內。

(三) 被告沈○京、陳○隆、朱○虎、余○松、張○文、沈○庭、

陳○俊、張○澄等人，使鼎越公司提前預付增額容積分潤5億元與京華城公司，使鼎越公司為不利益之交易且不合營業常規，背信於中石化公司、鼎越公司，致兩公司遭受損害達5億4,309萬7,337元

1. 鼎越公司得標本案土地後，與京華城公司簽訂買賣契約，於契約中約定願與京華城公司共同爭取增額容積之利益並於爭取成功時分潤。惟事後，雙方對於增額容積利益之分潤時點、方式產生重大爭執，針對買賣契約中第12條所約定「取得建照時，確實享有該等增加之容積利益」之分潤時點，究應解釋為「取得建照『且』確實享有該等增加之容積利益」，抑或「取得建照『即』確實享有該等增加之容積利益」？雙方互有爭執。
2. 惟依普華法律意見書與國際通商法律意見書之法律意見，或有認為該條款所約定之分潤時點，應如同鼎越公司原先之主張即「取得使用執照、完成3標章認證、退還約87億元保證金」之時，或有認該條文義未明，雙方可另行約定，惟均未認定京華城公司「建照取得時即為確實享有該等增加之容積利益」之主張為唯一合於契約之解釋。
3. 然被告沈○京不顧鼎越公司財務副總蔡○章與中石化公司法務經理楊○玲之強烈反對，亦不顧鼎越公司當時帳上並無現金，尚須向台灣人壽支付利息、借款5億元始得支付，仍多次以粗話痛罵蔡○章與楊○玲2人，堅持預先支付分潤款給京華城公司。嗣與被告陳○隆、張○文、陳○俊、張○澄持續共同推動增訂「不動產買賣契約書第五次增補協議書」，無正當之商業理由，即貿然同意提前於建照尚未核發之前，即預付5億元之分潤款與京華城公司，以此方式共同對鼎越公司為不利益之交易且不合營業常

規，背信於中石化公司、鼎越公司，致兩公司遭受5億元及因融資借款所生利息(截至114年11月止，已支付之借款利息為4,309萬7,337元)之損害。

4. 被告朱○虎、余○松、沈○庭受沈○京指派擔任鼎越公司董事長、董事，充當橡皮圖章而以董事會通過「鼎越公司預付分潤5億元」之議案，使中石化公司、鼎越公司為不利益之交易且不合營業常規，背信於中石化公司與鼎越公司，致兩公司受有5億元4,309萬7,337元之損害。
5. 嗣鼎越公司預付之5億分潤款，其中有2.5億元流入被告沈○京所掌控之威京集團關聯公司之帳戶與被告沈○京之私人帳戶，供其私人花用。

#### 肆、量刑意見

- 一、就被告沈○京所犯上開3罪嫌，分別量處有期徒刑12年，併科4億元罰金(土地非法交易部分)；有期徒刑5年，併科500萬元罰金(洗錢部分)；有期徒刑9年，併科2億元罰金(非法5億分潤部分)。
- 二、就被告陳○隆所犯上開2罪嫌，分別量處有期徒刑7年，併科1,000萬元罰金(土地非常規交易部分)；有期徒刑5年，併科1,000萬元罰金(非法5億分潤部分)。
- 三、就被告朱○鵬所犯上開罪嫌(土地非法交易部分)，量處有期徒刑7年，併科1,000萬元罰金。
- 四、就被告林○銘所犯上開罪嫌(土地非法交易部分)，量處有期徒刑7年，併科1,000萬元罰金。
- 五、就被告余○松所犯上開2罪嫌，分別量處有期徒刑5年

(土地非法交易部分); 有期徒刑 4 年(非法 5 億分潤部分)。

六、就被告陳○俊所犯上開 2 罪嫌, 分別量處有期徒刑 5 年(土地非法交易部分); 有期徒刑 4 年(非法 5 億分潤部分)。

七、就被告劉○志所犯上開罪嫌(土地非法交易部分), 量處有期徒刑 5 年。

八、就被告朱○虎所犯上開 2 罪嫌, 分別量處有期徒刑 5 年(土地非法交易部分); 有期徒刑 4 年(非法 5 億分潤部分)。

九、就被告張○文所犯罪嫌(非法 5 億分潤部分), 量處有期徒刑 4 年。

十、就被告沈○庭所犯罪嫌(非法 5 億分潤部分), 量處有期徒刑 4 年。

十一、就被告張○澄所犯上開 3 罪嫌, 分別量處有期徒刑 4 年(土地非法交易部分); 有期徒刑 2 年, 併科 100 萬元罰金(洗錢部分); 有期徒刑 4 年(非法 5 億分潤部分)。

十二、就被告陳○源所犯罪嫌(土地非法交易部分), 量處有期徒刑 4 年。

十三、就被告葉○光所犯罪嫌(土地非法交易部分), 量處有期徒刑 3 年 6 月。

## 伍、 犯罪所得查扣與聲請沒收

一、 被告沈○京、張○澄與朱○芬共同將上開犯罪所得分層

輾轉存放至銳亮台灣分公司設於聯邦銀行之帳戶內共合計27億9,221萬9,166.64元(新臺幣帳戶內之款項合計為20億9,736萬4,863元,美金帳戶內之款項合計美金2,198萬2,103.88元【如以115年4月30日臺灣銀行美金即期買入匯率31.61換算,則為6億9,485萬4,303.646元】,故上述全部總金額合計為27億9,221萬9,166.64元),業經本署檢察官年向臺灣臺北地方法院聲請扣押獲准(114年度聲扣更一字第3號裁定),合先敘明。

- 二、按犯罪所得之沒收或追徵價額,係藉由澈底剝奪犯罪行為人之實際犯罪所得,使其不能坐享犯罪之成果,以杜絕犯罪誘因。故本署檢察官依洗錢防制法第25條第1項、修正前洗錢防制法第18條第1項及刑法第38條之1第1項、第2項第1、2款之規定,就上開土地非常規交易之犯罪所得29億4,161萬9,248元,及被告沈○京因違法分潤而以其掌控之威京集團關聯公司所獲取之犯罪所得2億5,000萬元,均併予聲請法院宣告沒收,並於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時,追徵其價額。