

臺灣彰化地方法院刑事裁定

113年度自字第2號

113年度自字第9號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

自 訴 人 劉國棟
自訴代理人 陳樹村律師
 梁詠晴律師
被 告 孫世堅

吳昭瑩

陳美芬

上 三 人
選任辯護人 李淵源律師
被 告 謝文慶

上 一 人
選任辯護人 溫令行律師
被 告 林純璿

上 一 人

01 選任辯護人 林見軍律師

02 上列被告因背信案件，經自訴人提起自訴及追加自訴，本院裁定
03 如下：

04 主 文

05 自訴及追加自訴均駁回。

06 理 由

07 一、按追加起訴係就與已經自訴之案件無單一性不可分關係之相
08 牽連犯罪（指刑事訴訟法第7條所列案件），在原自訴案件
09 第一審辯論終結前，加提獨立之新訴，俾便及時與原自訴案
10 件合併審判，以收訴訟經濟之效，此觀刑事訴訟法第343條
11 準用同法第65條自明（最高法院87年台上字第540號判例意
12 旨參照）。是於自訴程序中，若有數人共犯數罪之相牽連案
13 件，自得於第一審辯論終結前追加自訴。本件自訴人於原自
14 訴案件（113年度自字第2號）第一審言詞辯論終結前，具狀
15 追加被告林純璿涉犯刑法第342條第1項之背信罪嫌，有自訴
16 人提出之刑事自訴追加被告暨聲請調查證據狀可參。依自訴
17 意旨此部分追加自訴之犯罪事實形式觀之，與已自訴之犯罪
18 有數人共犯一罪之關係，屬刑事訴訟法第7條第1項第2款之
19 相牽連案件，合於追加自訴之要件，本院自得予以審理，先
20 予說明。

21 二、自訴意旨參酌自訴人提出之刑事自訴狀、刑事自訴陳報暨聲
22 請調查證據狀、刑事自訴陳報狀、刑事自訴追加被告暨聲請
23 調查證據狀內容大意，略以：

24 (一)被告孫世堅為不動產經紀人，同為聚豐開發有限公司（下稱
25 聚豐公司，即21世紀不動產員林大道加盟店）及造豐開發有
26 限公司（下稱造豐公司，即21世紀不動產彰化溪湖加盟店）
27 之負責人，被告吳昭瑩為造豐公司之業務副理，被告陳美芬
28 為造豐公司之經理，被告林純璿為造豐公司之副店長（上開
29 人等下均逕稱其名），其等與被告謝文慶（下逕稱其名）為
30 以低價購入自訴人所有坐落彰化縣○○鎮○○○段000地號
31 土地（下稱甲地），再以高價售出賺取價差謀利，孫世堅、

01 吳昭瑩、陳美芬、林純璿、謝文慶等人（下合稱孫世堅等5
02 人）竟意圖為自己不法利益，基於背信之共同犯意聯絡，於
03 民國110年5月間，先由吳昭瑩、陳美芬出面接觸遊說自訴人
04 委託銷售甲地，自訴人不懂行情，經徵詢在台南擔任仲介之
05 友人意見後，以每坪新臺幣（下同）6.5萬元價格委託其二
06 人銷售。陳美芬、吳昭瑩見自訴人上鉤，乃向自訴人表示其
07 開價太高，賣不出去，並隱匿附近市場行情，要求向自訴人
08 降低委託銷售價格，再推由謝文慶出面擔任買主，由林純璿
09 擔任謝文慶之仲介，與自訴人方議價，自訴人因而於110年9
10 月4日以低於行情之總價886萬元出售甲地與謝文慶，並與謝
11 文慶簽署買賣契約書。

12 (二)待自訴人依約於110年11月29日將甲地所有權移轉登記至謝
13 文慶指定之第三人倉和建設股份有限公司（下稱倉和公司）
14 名下，並於110年11月30日點交土地與謝文慶、倉和公司使
15 用。謝文慶旋於110年12月21日以倉和公司名義委託林純璿
16 銷售甲地，於111年1月10日以1576萬5000元之價格出售甲地
17 與第三人益照國際開發有限公司（下稱益照公司），並於11
18 1年4月25日將甲地所有權移轉登記至訴外人益照公司名下。
19 是孫世堅、陳美芬、吳昭瑩上開所為，係為他人處理事務，
20 而違反不動產經濟業管理條例第19條經紀人不能賺取價差、
21 同法第24條之2第1款及第3款經紀人應提供正確交易資訊之
22 規定，顯違背其等任務，謝文慶、林純璿則共謀參與上開犯
23 罪計畫，是孫世堅等5人所為致自訴人受有36萬元之仲介費
24 用損害，及甲地賣低之價差690萬元之損害。

25 (三)按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介
26 業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之
27 報酬標準計收。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之
28 書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：
29 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。三、提供
30 買受人或承租人關於不動產必要之資訊。不動產經紀業管理
31 條例第19條第1項、同法第24條之2第1、3款定有明文。孫世

01 堅等5人上開所為已違反上開管理條例之規定，並違背其等
02 義務，而致生損害於自訴人，造成自訴人受有36萬元仲介
03 費、690萬元買賣價差損害。因認孫世堅、吳昭瑩、陳美
04 芬、謝文慶、林純璿上開行為，涉犯刑法第342條第1項之背
05 信罪嫌等語。

06 三、按法院或受命法官，得於第一次審判期日前，訊問自訴人、
07 被告及調查證據；第一項訊問及調查結果，如認為案件有第
08 252條、第253條、第254條之情形者，得以裁定駁回自訴，
09 並準用第253條之2第1項第1款至第4款、第2項及第3項之規
10 定。刑事訴訟法第326條第1項、第3項分別定有明文。復據
11 同法第252條第10款之規定，犯罪嫌疑不足者，應為不起訴
12 處分。而關於檢察官就被告犯罪事實應負舉證責任並指出證
13 明之方法等刑事訴訟法第161條規定，除該條第2項至第4項
14 規定在自訴程序已分別有第326條第3項至第4項及第334條之
15 特別規定足資優先適用外，關於該條第1項檢察官應負實質
16 舉證責任之規定，亦於自訴程序之自訴人同有適用（最高法
17 院91年度第4次刑事庭會議決議意旨可資參照），倘自訴程
18 序中自訴人提出之證據資料，尚不足以認定被告確有成立該
19 指涉罪嫌之可能，即存有犯罪嫌疑不足之情形，自不得任令
20 被告徒增應訊之勞力、時間及費用，命被告本人須到場應訴
21 之必要，而應逕依刑事訴訟法第326條第3規定，裁定駁回自
22 訴人之自訴。又提起公訴或自訴既以「得為有罪判決之高度
23 可能性」為前提要件，則公訴或自訴之提起無明顯成立犯罪
24 可能時，如令被告應訴而負擔刑事訴訟程序之苦，顯與正當
25 法律程序之要求有違。因此若公訴或自訴之提起，尚不足以
26 認定被告有犯罪成立之可能者，程序上應將之遏阻於「實體
27 審理」之前，拒絕其進入實體審理。

28 四、自訴人認孫世堅等5人涉有刑法第342條第1項之背信罪嫌，
29 無非係以其前開刑事自訴狀、刑事自訴陳報暨聲請調查證據
30 狀、刑事自訴陳報狀、刑事自訴追加被告暨聲請調查證據狀
31 所載內容，並提出聚豐開發有限公司之經濟部商工登記公示

01 資料查詢、彰化縣○○鎮○○○段000地號土地登記第二類
02 謄本、謝文慶及自訴人之土地買賣契約書、不動產買賣價金
03 履約保證申請書暨附件土地標的現況說明書、吳昭瑩、陳美
04 芬之名片及自我推薦土地開發信、倉和公司之經濟部商工登
05 記公示資料查詢、彰化縣○○鎮○○○段000地號地籍異動
06 索引、自訴人銀行帳戶匯款明細、倉和公司與益照公司之土
07 地買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書暨附件土地
08 標的現況說明書、倉和公司向益照公司發律師函之內容、聚
09 豐公司仲介費發票、聚豐公司之經濟部商工登記公示資料查
10 詢、造豐公司之經濟部商工登記公示資料查詢、自訴人提出
11 之民事起訴狀第1頁、本院113年度全字第5號民事裁定、本
12 院111年度訴字第1020號民事卷宗卷皮影本、自訴人與吳昭
13 瑩簽署之賣方定金收款憑證、自訴人109年4月30日簽署之授
14 權書、自訴人母親陳淑秋110年6月24日簽署之土地一般委託
15 銷售契約書、陳淑秋110年6月24日委託銷售契約內容變更合
16 意書、自訴人及陳淑秋110年9月1日土地專任委託銷售契約
17 書、自訴人110年9月4日委託銷售契約內容變更合意書、倉
18 和公司110年12月21日土地專任委託銷售契約書、倉和公司
19 歷次委託銷售契約內容變更合意書、造豐公司之登記查詢、
20 彰化縣二林鎮新萬合段109年1月至110年9月19筆土地交易資
21 訊、孫世堅、吳昭瑩、陳美芬於民事事件提出之答辯書狀、
22 聚豐公司開立之服務收入統一發票4紙、彰化縣環境保護局1
23 13年8月15日彰環廢字第1130048848號等件為其主要論據。

24 五、經查：

25 (一)按刑法上之背信罪為身分犯之一種犯罪，本質上在於為他人
26 處理事務者，違背誠信義務所要求之信任關係，竟從事違反
27 任務之行為，而意圖為自己或第三人不法之利益或損害本人
28 之利益，方能構成（最高法院72年度台上字第3720號判決意
29 旨參照）。所謂為他人處理事務，係指受他人委任，而為其
30 處理事務為前提（最高法院49年度台上字第1530號刑事判決
31 參照）。

01 (二)本案甲地仲介買賣及所有權移轉登記之歷程略以：

- 02 1.自訴人於109年4月30日即授權陳淑秋出售甲地，授權期間為
03 109年4月30日至110年12月30日（本院卷一第273頁），陳淑
04 秋與造豐公司於110年6月24日簽署土地一般委託銷售契約
05 書，委託銷售價格為1065萬元（本院卷一第275頁）。並由
06 陳美芬、吳昭瑩仲介服務。陳淑秋與造豐公司復於同日簽署
07 委託銷售契約內容變更合意書，委託銷售價格變更為實拿91
08 3萬元，買方加價超過實拿總價額作為仲介服務費（本院卷
09 一第277頁）。陳淑秋與造豐公司於110年9月1日簽署土地專
10 任委託銷售契約書，委託銷售價格為實拿850萬元（本院卷
11 一第279-280頁）。復於110年9月4日簽署委託銷售契約內容
12 變更合意書，委託銷售價格變更為實拿850萬元，並約定買
13 賣雙方議定成交價為886萬元，仲介服務費為36萬元（本院
14 卷一第281頁）。自訴人與謝文慶於110年9月4日以總價886
15 萬元簽訂土地買賣契約（相當於每坪3.2萬元），並簽署泛
16 太建經不動產價金履約保證申請書，申辦買賣價金履約保證
17 手續（本院卷一第29-33頁），結清撥付仲介費為36萬元
18 （本院卷一第83頁），自訴人於110年12月1日收到泛太建經
19 撥付之買賣價金。甲地於110年11月29日移轉登記至倉和公
20 司名下（本院卷一第15-16、49-50頁）。
- 21 2.倉和公司與造豐公司於110年12月21日簽署土地專任委託銷
22 售契約書，委託銷售價格為1936萬元（本院卷一第283-284
23 頁），由林純璿仲介服務。復於同日簽署委託銷售契約內容
24 變更合意書，委託銷售價格變更為1659萬5000元（本院卷一
25 第285頁）。嗣後於111年1月7日簽署委託銷售契約內容變更
26 合意書，委託銷售價格變更為實拿1500萬元，買方加價超過
27 實拿總價額作為仲介服務費（本院卷一第287頁）。最終於1
28 11年1月10日簽署委託銷售契約內容變更合意書，委託銷售
29 價格變更為1576萬5000元（本院卷一第289頁）。倉和公司
30 於111年1月10日以總價1576萬5000元將甲地售與益照公司
31 （相當於每坪5.7萬元）。甲地於111年4月25日移轉登記至

01 益照公司名下。

02 (三)自訴人雖認陳美芬、吳昭瑩刻意隱瞞甲地之市場行情，並要
03 求自訴人降低委託銷售價格出售謝文慶，其後再以市場行情
04 價格售予益照公司，以此賺取仲介費用及甲地賤賣之價差云
05 云。惟查：

06 1.自訴人於109年4月30日即授權其母陳淑秋出售甲地，陳淑秋
07 於本院自承非第一次出售不動產，之前曾有出售不動產之經
08 驗多達2次以上，於交易前曾徵詢其他仲介甲地之市場行情
09 為何，始據以開價（本院卷一第194頁），參以陳淑秋於本
10 院113年度重訴字第44號民事事件（下稱另案）亦具結證
11 稱：是由我幫自訴人處理不動產買賣及管理，出售甲地的原
12 因是當時缺資金，想說我住台南，這塊地在彰化，太遠了，
13 管理麻煩，不然就把土地賣掉。剛開始委託仲介公司時，我
14 不知道行情，仲介說附近沒有成交的參考值，甲地價值每坪
15 3萬多，因為彰化太遠了，我想說就聽仲介建議賣看看。後
16 來回台南後，台南仲介有跟我說，甲地附近的中科園區要開
17 發，會有前景性，甲地一坪應可賣6至7萬元，所以我跟仲介
18 開價一坪6萬5000元開始賣。賣的過程中，仲介來台南找我2
19 至3次，因為有買方出現，並跟我說沒辦法賣到這麼高的價
20 錢，原因很多，比如附近有養雞場，買方看土地時有聞到雞
21 屎味，而且中科有一些大廠沒有要進駐，土地行情沒有那麼
22 高，還說我的土地是在路邊，有一些是道路地，且進去土地
23 前方之巷道狹窄，最終我才願意降價以886萬元成交。交易
24 前我沒有查實價登錄資料，因已經賣了一段時間才賣掉，而
25 且仲介講的原因都是事實，我就聽仲介的意見，以這樣價錢
26 賣掉。後來謝文慶在111年11月間對我提告，說土地有掩埋
27 廢棄物，訴訟攻防過程中，我才知道甲地在我賣了沒多久，
28 就以高價賣給益照公司，所以在今年（113年）提起另案民
29 事訴訟。我認為當時我有被仲介洗腦等語（本院卷二第139-
30 143、147-149頁），可知陳淑秋非首次出售不動產，曾委託
31 其他仲介銷售甲地，且向專業人士徵詢市場行情，其知悉中

01 科園區即將開發之消息，始開價委託仲介銷售，因已銷售一
02 段時間仍無法售出，經陳美芬、吳昭瑩告知有買方相看甲
03 地，但認為甲地有前開缺點而開價過高，自訴人、陳淑秋幾
04 經思考後始決定降價，由此過程以觀，陳美芬、吳昭瑩僅是
05 據實相告買方之想法，並交由自訴人、陳淑秋決定是否降
06 價。

07 2.又查陳美芬於受託銷售甲地期間，均有以通訊軟體LINE聯絡
08 自訴人說明銷售近況，過程中自訴人曾於110年6月4日傳訊
09 問：「麻煩出個意見，我要開多少？底價要多少？」，陳美
10 芬以電腦為其查詢實價登錄資料，並翻拍螢幕照片傳予自訴
11 人觀看，2人隨即以電話討論，此有對話紀錄截圖照片在卷
12 可查（本院卷二第45-73頁），足認自訴人本即有意瞭解實
13 價登錄行情。且不動產實價登錄為公開資訊，任何人皆可上
14 網查詢，自訴人、陳淑秋為智識正常之成年人，亦有能力自
15 行查詢實價登錄資料，無須等待陳美芬、吳昭瑩告知，陳美
16 芬、吳昭瑩亦無法隱匿上開公開資訊。再者，自訴人出售之
17 總價886萬元，換算每坪約3.2萬元，經與甲地所在之新萬合
18 段其他土地110年3月至110年9月實價登錄查詢資料（本院卷
19 二第99、103頁）所示其他6筆土地交易價格相較，高於其中
20 4筆交易價格，而屬中等價位，並未過低，上開土地交易資
21 料中，其中固有一筆交易單價高達每坪9.1萬元，然該價格
22 高出其餘交易價格甚多，且核其公告備註記載「親友、員
23 工、共有人或其他特殊關係間之交易」，應屬基於特殊情誼
24 之交易特例，不應援引作為與本件交易價格比較之基礎，故
25 自訴人出售價格並未明顯低於交易時之市場行情。綜合上開
26 事證，尚無從認定吳昭瑩、陳美芬所為，有所隱瞞市場行情
27 並故意壓低價格，而構成對自訴人之背信行為。

28 (四)自訴人又以孫世堅為陳美芬、吳昭瑩之雇主，應對其二人所
29 為背信行為知情且參與，謝文慶為孫世堅其等推派之人頭買
30 主，林純璿則為謝文慶之仲介，謝文慶、林純璿、孫世堅、
31 陳美芬、吳昭瑩等人均有背信之犯意聯絡及行為分擔，其等

01 以此賺取仲介費用及甲地賤賣之價差，依刑法第31條規定，
02 為背信罪之共同正犯云云，惟查：

03 1. 益照公司之負責人孟繁光於另案具結證稱：我們是從事人力
04 仲介事業，購買甲地的動機是因為土地位在二林中科周邊，
05 要買來做為外勞宿舍，我買入時甲地為素地，價格是我決定的。
06 我大約是在交易日前1、2個月看到銷售廣告，就向仲介
07 詢問，仲介有帶我去看現場，仲介是21世紀溪湖店，第一個
08 跟我接觸的是巫明鴻，後來因為在議價，由另一個主管林純
09 璿處理，我是看到銷售廣告的隔天，從臺中下來溪湖，同一
10 個仲介有帶我看工業區周圍三塊土地，我最後選中甲地。我
11 事前不知道這塊土地前一次的交易價格，如果我知道，就不
12 會用這個價格買，我之所以願意購買，是因為這塊地是建
13 地，可以蓋建築物，而我們曾經在其他的工業區外圍購買相
14 關土地，基於之前經驗，我認為交易價格並非不合理，因為
15 附近蠻空曠的，所以我沒有去瞭解實價登錄資料，我換算一
16 坪約5至6萬元，我覺得還算合理。開價過程中，仲介也沒有
17 跟我說我開價太低，要提高價格才買的到。後來我開挖後，
18 發現土地有廢棄物，故有向倉和公司提告求償等語（本院卷
19 二第153-159頁），堪信益照公司與謝文慶簽約（111年1月1
20 0日）前之1至2個月即約110年11月間，才有意購買土地建築
21 外籍移工宿舍，並尋找仲介帶看符合其要求之土地。參以自
22 訴人與謝文慶簽署土地買賣契約書之時間為110年9月4日，
23 彼時益照公司尚未開始找尋合適之土地，自無從以益照公司
24 數月後用較高價格購入甲地，即推認謝文慶、林純璿與孫世
25 堅等人，均有背信之犯行。

26 2. 衡以謝文慶於本院提出刑事答辯狀，陳稱：謝文慶沒有與仲
27 介共謀，也無背信行為，謝文慶是倉和公司之負責人，購入
28 甲地是為了開發建案，故於土地買賣契約書第13條第8項其
29 他約定事項載明「賣方保證本標的非屬建管單位套繪管制之
30 土地或申請建照、使照在案」、「本案標的亦需指示建築線
31 核發，如無法核發買方得主張解除本契約所付價金無息返還

01 買方」等文字。而謝文慶於甲地於110年11月30日點交前，
02 即已聯繫建築師洽談規劃，另請太陽能廠商評估太陽能板建
03 置方案，於110年12月21日仲介林純璿向其表示中科二林園
04 區附近物件搶手，公司很缺案件，希望能幫謝文慶介紹買
05 方，謝文慶本無出售甲地之意，但基於人情，隨便開一個19
06 36萬元之高價，並與林純璿簽署專任委託銷售契約，認為不
07 可能售出，而繼續規劃土地。豈料於111年1月初，林純璿通
08 知有買方欲出價1576萬5000元，私時謝文慶相中另一塊建
09 地，此種短期價差對其有吸引力，故決定出售，而於另一塊
10 土地規劃興建光境夏綠地建案，即將完工等語（本院卷一第
11 199-203頁），並提出其與石啟緯建築師、太陽能光電廠商
12 華楷光電通訊股份有限公司之LINE對話紀錄截圖照片、太陽
13 光電案場建置評估表為證（本院卷一第249-257頁），復依
14 上開證據資料顯示，謝文慶確實於110年11月、12月間持續
15 與建築師、光電廠商討論甲地未來使用規劃，顯見其上開所
16 辯，並非無憑。

17 3.自訴意旨僅以孫世堅為陳美芬、吳昭瑩之雇主，應對其二人
18 所為背信行為知情且參與，又認謝文慶以較高價格出售甲地
19 與益照公司，林純璿則為謝文慶之仲介，猜測其等事後朋分
20 甲地賤賣之價差690萬元，而認其等均為背信犯行之共同正
21 犯，然尚難認定陳美芬、吳昭瑩有背信之行為，業據本院說
22 明如前，自訴意旨復未能就孫世堅、林純璿、謝文慶究竟在
23 何時、何地參與何種謀議、有何為自己不法所有之意圖、具
24 體為何種行為、如何損害自訴人之主客觀重要構成要件事實
25 加以說明，亦未能其提出相關證據以實其說，本院無從以此
26 種猶有不明之指控，而認孫世堅、林純璿、謝文慶均有背信
27 之犯行。

28 (五)末，經濟行為本身原寓有不同程度之不確定性或交易風險，
29 交易雙方本應自行估量其主、客觀情事及搜集相關資訊，以
30 作為其判斷之參考。又土地交易之市場行情，本即會隨利
31 多、利空消息，或買賣雙方之交易動機、用途、需求急迫性

01 不同，而起伏不定，並無一定之交易價格，豈能因事後結果
02 未如預期，即認交易之對象及買賣雙方之仲介有背信情事？
03 是本件尚難率認孫世堅等5人有何背信犯行而遽入於罪。此
04 外，復查無其他積極證據足資證明孫世堅等5人涉有何背信
05 犯行，依上開說明，應認其等罪嫌均不足。

06 六、綜上所述，自訴人所舉證據未有明確且充分之說服力而達提
07 起自訴門檻之證據，是自訴人未盡其所應負已臻至自訴門檻
08 之舉證責任，孫世堅等5人確有刑事訴訟法第252條第10款犯
09 罪嫌疑不足之情形存在，無進行實體審理之必要，依照首開
10 說明，爰依同法第326條第3項規定，逕以裁定駁回其自訴。

11 七、據上論斷，應依刑事訴訟法第326條第3項、第252條第10
12 款，裁定如主文。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

14 刑事第三庭 審判長法官 紀佳良

15 法官 林慧欣

16 法官 熊霽淳

17 以上正本證明與原本無異。

18 對於本件裁定如有不服，應於收受送達後10日內，向本院提出抗
19 告書狀，敘述抗告之理由，抗告於臺灣高等法院臺中分院。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

21 書記官 楊蕎甄