

臺灣彰化地方法院刑事判決

114年度自更一字第1號

114年度自更一字第2號

自訴人 劉國棟

自訴代理人 林錫恩律師

陳樹村律師

梁詠晴律師

被告 孫世堅

吳昭瑩

陳美芬

上三人

共同

選任辯護人 李淵源律師

被告 謝文慶

選任辯護人 溫令行律師

01 被 告 林純璿

02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 上列被告因背信案件，經自訴人提起自訴及追加自訴，自訴人不
05 服本院中華民國114年2月13日裁定（113年度自字第2號、第9
06 號），提起抗告，臺灣高等法院臺中分院裁定撤銷發回（114年
07 度抗字第173號、第175號），本院判決如下：

08 主 文

09 孫世堅、吳昭瑩、陳美芬、謝文慶、林純璿均無罪。

10 理 由

11 一、自訴意旨略以：

12 (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
13 聚豐公司，即21世紀不動產員林大道加盟店）及造豐開發有
14 限公司（下稱造豐公司，即21世紀不動產彰化溪湖加盟店）
15 之負責人，被告吳昭瑩為造豐公司之業務副理，被告陳美芬
16 為造豐公司之經理，被告林純璿為造豐公司之副店長（詳如
17 本判決附圖一）。

18 (二)自訴人劉國棟為坐落於彰化縣○○鎮○○○段000地號土地
19 （下稱系爭土地）之所有權人，被告孫世堅、吳昭瑩、陳美
20 芬、林純璿意圖為自己不法利益，基於背信之共同犯意聯
21 絡，先由被告吳昭瑩、陳美芬出面接觸遊說自訴人委託銷售
22 系爭土地，自訴人不懂行情，經徵詢在台南擔任仲介之友人
23 意見後，於110年6月24日，委託造豐公司以總價1065萬元銷
24 售系爭土地。

25 (三)被告陳美芬、吳昭瑩見自訴人上鉤，乃向自訴人表示其開價
26 太高，賣不出去，並隱匿附近市場行情，要求自訴人降低委
27 託銷售價格，被告謝文慶有意購買系爭土地，遂由被告林純
28 璿擔任被告謝文慶之仲介，與自訴人議價，自訴人因而於11
29 0年9月4日，以低於行情之總價886萬元出售系爭土地與被告
30 謝文慶，自訴人依約於110年11月29日將系爭土地所有權移
31 轉登記至被告謝文慶指定之第三人倉和建設股份有限公司

01 (下稱倉和公司)名下，並於110年11月30日點交土地與倉
02 和公司。

03 (四)被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬、林純璿、謝文慶明知系爭土
04 地之行情不止886萬元，竟在接受自訴人委任售地、尚未完
05 成過戶之前，告知被告謝文慶該地可以賣到1600多萬元之價
06 格，並為被告謝文慶刊登售地廣告，被告謝文慶旋於110年1
07 2月21日以倉和公司名義委託被告林純璿銷售系爭土地，且
08 於111年1月10日以1576萬5000元之價格，將系爭土地出售與
09 益照國際開發有限公司（下稱益照公司），並於111年4月25
10 日將系爭土地所有權移轉登記至益照公司名下。

11 (五)被告孫世堅、陳美芬、吳昭瑩、謝文慶、林純璿上開所為，
12 係為他人處理事務，而違反民法第571條、不動產經濟業管
13 理條例第19條經紀人不能賺取價差、同法第24條之2第1款及
14 第3款經紀人應提供正確交易資訊之規定，顯違背其等任
15 務，導致自訴人受有36萬元之仲介費用損害，及系爭土地賣
16 低之價差690萬元之損害。因認被告孫世堅、吳昭瑩、陳美
17 芬、謝文慶、林純璿（以下合稱被告孫世堅等5人）上開所
18 為，涉犯刑法第342條第1項之背信罪嫌等語。

19 二、本案自訴範圍之特定

20 (一)本案自訴人於起訴時，認定被告孫世堅等五人構成背信罪之
21 犯罪事實為：被告孫世堅等五人故意隱匿系爭土地的行情，
22 推由先被告謝文慶擔任買主，以低於市價之886萬元先出售
23 給被告謝文慶，再由被告孫世堅、陳美芬、吳昭瑩以近2倍
24 的價格，轉售給益照公司。

25 (二)自訴代理人於115年1月19日訊問程序，變更本案自訴之犯罪
26 事實如上。

27 (三)是否允許自訴人「更正」犯罪事實，關鍵在於：原起訴事實
28 與更正後事實，是否在「自訴事實同一性的範圍之內」，如
29 果在「同一性」範圍內，則允許自訴人變更，反之，則屬新的訴
30 訟標的，應由自訴人另行起訴。

31 (四)如何判斷「自訴（公訴）事實同一性」，目前最高法院多數

見解，採取「基本社會事實同一」（例如：最高法院112年度台上字第2280號判決、111年度台上字第4139號判決），何謂「基本社會事實同一」，涉及法律解釋，對此，最高法院110年度台上字第5790號判決，提供下級審法院具體審查標準，本院整理如下：

項目	內容
犯罪事實之定義/ 機能	此時所指之起訴犯罪事實，係指檢察官選擇符合犯罪構成要件之事實，通常包括其組成之行為人、時間、場所、對象、方法、因果等基本要素，以此界定起訴範圍，並使法院據以確定審理對象，並使被告知悉係因何犯罪事實被提起公訴而為防禦之準備，始為完備。
起訴範圍認定過於 狹隘反而可能不利 於被告	惟鑑於訴訟程序屬於動態之進程，真相往往須隨訴訟活動而浮現，起訴範圍認定倘若過狹，將使被告受有二重應訴之風險，亦不利訴訟經濟，是以如依調查結果所呈現之被告犯罪事實，與起訴事實並非全然一致，而其基本社會事實相同，法院仍得在不妨害起訴事實同一之範圍內，於兼顧被告防禦權後，本於職權之行使而正確認定事實、適用法律。
基本社會事實之定 義	此所稱「基本社會事實」，係指起訴事實中去除法律評價之歷史事實而言，則基本社會事實相同，即為構成犯罪事實之基本部分，於社會通念上可認為同一者。
判斷基本社會事實 之方法/舉例	惟為符控訴原則，其判斷仍應先考慮起訴罪名構成要件及罪質之異同，再自時間、場所之接近程度、行為之重合性、被害人或客體之同一性等，依具體個案認定。倘所評價之犯罪事實彼此間具有不能併存之擇一關係時，不致混淆為其他事實，例如行為人於同一時地對同一人之身體侵害事件，所評價之傷害、重傷害、殺人未遂罪等事實，除有特殊事由外，原則上即可認為具有同一性關係。

(五)以本案而言，本院認為原起訴事實與更正後之犯罪事實，仍在同一性的範圍之內，主要理由如下：

1. 本案原自訴與更正後的罪名、基本脈絡事實（包含時間、地點、行為之重合性、被害人同一性）都相同，兩者僅涉及被告孫世堅等5人參與本案之具體背信方式有所差異，並不存在不能並存之擇一關係。
2. 不論原自訴與更正後之犯罪事實，核心的爭點都是：被告孫世堅等5人是否故意隱匿系爭土地的「真實行情」，而讓自

01 訴人以低於市價的價格出售系爭土地，此一變更，對於被告
02 孫世堅等5人之訴訟防禦權影響不大，被告孫世堅等5人並不
03 會因本案自訴之犯罪事實變更，造成訴訟防禦權受到嚴重的
04 減損。

05 3.綜合考量上情後，認為兩者在自訴事實同一性的範圍之內，
06 應以更正後之自訴犯罪事實為本案審理範圍。

07 三、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能
08 證明被告犯罪或其行為不罰者應諭知無罪之判決，刑事訴訟
09 法第154條第2項、第301條第1項定有明文。

10 四、被告等人之辯解、辯護意旨

11 (一)被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬部分

12 1.被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬辯稱：本案是單純的土地買
13 賣，自訴人委託其母陳淑秋銷售系爭土地，因為委託時間已
14 久，土地乏人問津，才會降價出售，陳淑秋有多次買賣土地
15 經驗，土地實價登錄任何人都可以上網查閱，之後謝文慶開
16 高價出售系爭土地，剛好益照公司有使用土地的需求因而成
17 交，這是土地的正常買賣，我們沒有隱瞞任何交易資訊等
18 語。

19 2.辯護意旨：自訴人自行以猜測的方式建構自訴的犯罪事實，
20 並沒有任何證據可以證明被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬有刻
21 意隱瞞真實行情、從中賺取價差之背信行為等語。

22 (二)被告謝文慶部分

23 1.被告謝文慶辯稱：我購買系爭土地的是為了要開發銷售，但
24 因為我同時有2筆土地，資金壓力比較大，所以打算先養
25 地，後來林純璿說要幫我賣看看，我基於人情，所以就先簽
26 了一個高價委賣契約，本來沒有想到會賣出去，沒想到委託
27 不久後，益照公司剛好看上系爭土地，之後順利出售，我只
28 是單純的土地開發商，本案都是正常買賣，沒有背信的問題
29 等語。

30 2.辯護意旨：本案只是單純的土地買賣，被告謝文慶本來只是
31 基於人情，開高價委託林純璿銷售，沒想到在短時間內找到

買家，順利以高價售出，後來因為益照公司發現系爭土地下面掩埋廢棄物，謝文慶才會對自訴人提出民事訴訟，要求自訴人負擔瑕疵擔保責任，自訴人才又另外對被告謝文慶提出包含本案的民事、刑事訴訟，被告謝文慶只是單純的土地開發商，並沒有任何背信行為等語。

(三)被告林純璿辯稱：系爭土地的所有權移轉登記給謝文慶後，他跟我說他總共有2塊土地，目前只想要開發1塊土地，所以我就跟謝文慶建議可以拿出來賣看看，仲介的工作就是不斷開發物件，謝文慶當時價格開得很高，我們只要有銷售機會都會試看看，後來剛好益照公司看上系爭土地，所以才會用比較高的價格購買等語。

五、不爭執事實與爭點

(一)不爭執事實（本案時序表，詳如本判決附圖二）

編號	事實	證據及出處
1	被告孫世堅為不動產經紀人，同為聚豐公司（即21世紀不動產員林大道加盟店）及造豐公司（即21世紀不動產彰化溪湖加盟店）之負責人，被告吳昭瑩為造豐公司之業務副理，被告陳美芬為造豐公司之經理，工作內容為「不動產仲介」，被告林純璿則為造豐公司之副店長	本院113年度自字第2號、第9號卷（下稱更審前卷）卷一第129頁至第133頁之函文
2	自訴人為系爭土地之所有權人，自訴人於109年4月30日授權其母陳淑秋出售系爭土地（授權期間為109年4月30日至110年12月30日），陳淑秋於110年3月間，曾委託太平洋房屋溪湖加盟店銷售系爭土地出售，總價為1078萬元	1.更審前卷卷一第273頁之授權書 2.更審前卷卷二第43頁之網頁資料
3	1.被告吳昭瑩、陳美芬於110年5月寄出開發信，遊說自訴人委託銷售系爭土地 2.自訴人於110年6月24日，委託被告吳昭瑩以總價1065萬元之價格銷售，並於同日變更：「自訴人實拿913萬元，超過部分為仲介費」，嗣於110年9月1日變更為：「自訴人實拿850萬元，超過部分為仲介費」	1.更審前卷卷一第39頁信函 2.更審前卷卷一第275頁至第280頁之契約書
4	自訴人於110年9月4日簽署委託銷售契約內容變更合意書，委託銷售價格變更為實拿850萬元，並約定買賣雙方議定成交價為886萬元，仲介服務費為36萬元。自訴人與被告謝文慶於110年9月4日以總價886萬元簽訂土地買賣契約，並簽署泛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手續	更審前卷卷一第281頁至第280頁、第29頁至第33頁之契約書
5	被告謝文慶於110年9月28日成立倉和公司	更審前卷卷一第

01	6	自訴人依約於110年11月29日將系爭土地之所有權移轉登記至被告謝文慶指定之第三人倉和公司名下，並於110年11月30日點交土地給謝文慶、倉和公司，自訴人於同日支付造豐公司36萬元仲介費，但發票由聚豐公司開立	15頁至第16頁之土地登記第二類謄本（地號全部）
	7	被告謝文慶與自訴人於110年12月1日結清屢約保證專戶，並支付價金給自訴人	
	8	被告謝文慶於110年12月21日以倉和公司名義委託被告林純璿銷售系爭土地（銷售方為造豐公司，銷售價格為1936萬元，同日變更為1659.5萬元，仲介費4%另外計算），嗣於111年1月7日變更為：「實拿1500萬元，超過部分為仲介費」	更審前卷卷一第283頁至第289頁之契約書
	9	倉和公司於111年1月10日以1576萬5000元之價格，將系爭土地出售給益照公司，倉和公司、造豐公司的委託銷售契約，變更為：「委託銷售價格1576萬5000元，仲介費4%」，並於111年4月25日將系爭土地之所有權移轉登記至益照公司名下，買賣契約的經紀商號為聚豐公司，且由聚豐公司開立發票	

(二) 爭點

02	爭點	
03	核心爭點	
	被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬、林純璿是否明知系爭土地之行情不止886萬元，竟在接受自訴人委任售地、尚未完成過戶之前，告知被告謝文慶該地可以賣到1600多萬元之價格，並為被告謝文慶刊登售地廣告，而未將此事告知自訴人，因而導致自訴人受有損害？	
	子爭點	
	(一)被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬、林純璿是否明知系爭土地的「實際或潛在行情」，明顯高於自訴人出售給被告謝文慶的價格？	
	(二)若上開爭點成立，被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬、林純璿是否有義務告知自訴人？該義務的法律上基礎為何？	
	(三)被告謝文慶是否明知此事，卻仍出資向自訴人購買系爭土地，且隨即轉手賣出？其是否與被告孫世堅、吳昭瑩、陳美芬、林純璿共同成立背信罪？	

六、爭點之判斷

(一)自訴人雖然一再指稱被告孫世堅等五人刻意隱瞞系爭土地的真實行情，而有背信之行為，然而：

- 1.自訴人於109年4月30日即授權其母陳淑秋出售系爭土地（不爭執事實編號2），而依陳淑秋於本案更審前訊問程序之陳述（見更審前卷卷一第194頁至第195頁），足認其並非第一次出售不動產，之前即曾有出售不動產之經驗多達2次以

01 上，其於交易前曾徵詢臺南仲介系爭土地之市場行情為何，
02 始據以開價等情，且不動產實價登錄為公開資訊，任何人皆
03 可上網查詢，自訴人、陳淑秋為智識正常之成年人，亦有能
04 力自行查詢實價登錄資料，無須被動等待被告陳美芬、吳昭
05 瑩告知，自訴人稱被告孫世堅等人刻意隱瞞系爭土地真實行
06 情，應屬臆測。

07 2.另依據陳淑秋於本院113年度重訴字第44號民事事件（下稱
08 另案）之證詞（見更審前卷卷二第139頁至第143頁、第147
09 頁至第149頁）、自訴人與被告陳美芬之LINE對話紀錄（見
10 更審前卷卷一第45頁至第73頁），可以證明以下基礎脈絡事
11 實：

12 (1)陳淑秋剛開始委託房仲公司出售系爭土地時，係參考仲介的
13 建議，以每坪6萬5000元的價格出售。

14 (2)被告陳美芬於受託銷售系爭土地期間，均有以通訊軟體LINE
15 聯絡自訴人說明銷售情形，其中，自訴人曾於110年6月4日
16 傳訊問：「麻煩出個意見，我要開多少？底價要多少？」，
17 被告陳美芬以電腦為其查詢實價登錄資料，並翻拍螢幕照片
18 傳予自訴人觀看。

19 (3)被告陳美芬告知陳淑秋因為現場有養雞場，氣味不好、中科
20 大廠還沒有要進駐、系爭土地前方之巷道狹窄等因素，導致
21 系爭土地價格不佳，交易前陳淑秋並沒有查實價登錄資料，
22 因為已經委託出售一段時間，且有被告陳美芬講的上開原
23 因，陳淑秋最終願意降價以886萬元出售系爭土地給被告謝
24 文慶。

25 3.基上足見自訴人委託銷售系爭土地已經一段時間，期間經過
26 數次降價（從開價1078萬降價到850萬元，見不爭執事實編
27 號2至4），仍無法順利出售，之後經由被告吳昭瑩、陳美芬
28 告知有買家（即被告謝文慶）願意出價，並據實告知買家之
29 想法後，自訴人、陳淑秋幾經思考始決定降價，由此過程以
30 觀，被告陳美芬、吳昭瑩僅告知雙方的想法，並在買賣雙方
31 的最大利益考量下，盡力促成本案交易，自訴人、陳淑秋有

01 自主考慮、選擇的機會與能力，尚難遽認被告吳昭瑩、陳美
02 芬有何背信之行為。

03 (二)自訴人出售之總價886萬元，換算每坪約3.2萬元，此與系爭
04 土地所在之新萬合段其他土地110年3月至110年9月實價登錄
05 查詢資料（見更審前卷二第99頁、第103頁）所示其他6筆土
06 地交易價格相較，高於其中4筆交易價格，而屬中等價位，
07 並未過低，上開土地交易資料中，其中固有一筆交易單價高
08 達每坪9.1萬元，而高出其餘交易價格甚多，惟依該筆交易
09 之公告備註記載「親友、員工、共有人或其他特殊關係間之
10 交易」，堪認應屬基於特殊情誼之交易特例，不應援引作為
11 與本件交易價格比較之基礎，故自訴人出售價格難謂明顯低
12 於交易時之市場行情。

13 (三)依據被告謝文慶提出其與石啟緯建築師、太陽能光電廠商華
14 楷光電通訊股份有限公司之LINE對話紀錄截圖照片、太陽光
15 電案場建置評估表（見更審前卷卷一第249頁至第257頁），
16 可以證明：被告謝文慶在系爭土地點交之前（110年11月29
17 日），已經於110年11月19日開始評估建置光電廠，又於110
18 年11月23日與建築師討論系爭土地之規劃等情，如果被告謝
19 文慶與其餘被告孫世堅等人共同圖謀系爭土地轉手之利潤，
20 何須如此大費周章，足見被告謝文慶辯稱：當時購買系爭土
21 地原本要自用，後來基於人情，才開高價出售，想不到後來
22 真的有人願意購買等語，應非子虛。

23 (四)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
24 仲介事業，購買系爭土地的動機是因為土地位在二林中科周
25 邊，要買來做為外勞宿舍，我買入時系爭土地為素地，價格
26 是我決定的。我大約是在交易日前1、2個月看到銷售廣告，
27 就向仲介詢問，仲介有帶我去看現場，仲介是21世紀溪湖
28 店，第一個跟我接觸的是巫明鴻，後來因為在議價，由另一
29 個主管林純璿處理，我是看到銷售廣告的隔天，從臺中下來
30 溪湖，同一個仲介有帶我看工業區周圍三塊土地，我最後選
31 中系爭土地。我事前不知道這塊土地前一次的交易價格，如

01 果我知道，就不會用這個價格買，我之所以願意購買，是因
02 為這塊地是建地，可以蓋建築物，而我們曾經在其他的工業
03 區外圍購買相關土地，基於之前經驗，我認為交易價格並非
04 不合理，因為附近蠻空曠的，所以我沒有去瞭解實價登錄資
05 料，我換算一坪約5至6萬元，我覺得還算合理。開價過程
06 中，仲介也沒有跟我說我開價太低，要提高價格才買的到。
07 後來我開挖後，發現土地有廢棄物，故有向倉和公司提告求
08 償等語（見更審前卷卷二第153頁至第159頁），可見孟繁光
09 與被告謝文慶簽約（111年1月10日）前之1至2個月（即約11
10 0年11月、12月）間，才有意購買系爭土地建築外籍移工宿
11 舍，並尋找仲介帶看符合其要求之土地，此一時點，在自訴
12 人與被告謝文慶簽署系爭土地買賣契約書（110年9月4日）
13 之後，且當時孟繁光看了三塊土地，其綜合考量價格、地點
14 等因素後，才決定購買系爭土地，自無從以益照公司於數月
15 後之購買價格，反推自訴人於出售系爭土地時的售價遠低於
16 行情。

17 (五)不動產價值之形成，受市場供需、流動性及資訊撮合效率影
18 響至鉅。尤其彰化縣土地交易市場未若都會區頻繁，屬典型
19 「薄型市場」（Thin Market），在交易量稀少的地區，土
20 地價值並非存在一個穩定的曲線，而是取決於當下「買賣雙
21 方的急迫程度」（價格發現功能非屬連續），第一筆交易88
22 6萬元（即自訴人出售系爭土地），反映的是自訴人急於脫
23 手，而市場大眾興趣缺缺下的價格，第二筆交易1576萬5000
24 元（被告謝文慶出售系爭土地），反映的則是新買家益照公
25 司對系爭土地有特殊需求與偏好，在這種薄型市場環境下，
26 價格並不是緩步上漲，而會因為一個關鍵買家的出現，就產
27 生跳躍式的落差，此種跳躍性波動本屬經濟常態，被告謝文
28 慶之辯護人提出實際登錄查詢，亦可證明同一筆土地，在短
29 時間內（約莫半年多）出現價格大幅度攀升的情形（從每坪
30 2.86萬元攀升到5.5萬元、從每坪8.6萬元攀升到11.93萬
31 元，見本院自更一卷第99頁之被證七），自訴人於處分土地

之時，已充分評估當時之市場行情並同意出售，該次交易已告終結。況不動產價格之漲跌盈虧，本屬經濟活動中由所有權人自行承擔之風險與利益，縱事後市場出現較優之處分機會，亦屬後手所有權人（即被告謝文慶）之投資損益，而房屋仲介的核心目標在於「促成交易之達成」，此屬房仲業者的獲利來源，在第一次交易中，被告吳昭瑩、陳美芬身為房仲，為履行促成成交之職務，將市場冷淡之現實及土地缺點回饋予自訴人，實屬仲介為了突破流動性困境、增加成交可能性之操作，難認有何違背任務之情形，被告林純璿於系爭土地移轉後，積極遊說被告謝文慶挑戰更高價格處分之可能，此種針對不同對象、採取不同談判策略以尋求市場極端高價之行為，本屬房仲追求交易機會之本質，在商業運作邏輯下，「價格」乃動態之撮合過程，而非固定之成本公式，因此，尚難僅因短期間之市場價格波動，即對房仲或買受人逕以刑事背信罪相繩。

(六)至於自訴人提出被告謝文慶、林純璿之LINE對話資料（見臺灣高等法院臺中分院114年度抗字第173號、第175號卷第19頁至第21頁），欲證明被告林純璿在系爭土地過戶給倉和公司之前，就已經為倉和公司刊登出售系爭土地的廣告（刊登時間為：110年9月28日至同年11月29日，價格為1660萬元），然而：

- 1.上開廣告的契約編號都是「VA0000000」，若被告林純璿在系爭土地移轉給倉和公司之前，就為倉和公司刊登出售系爭土地之廣告，應該會使用不同的契約編號以方便內部確認與管理，可見被告林純璿辯稱：上開廣告都是自訴人委託出售系爭土地而刊登，因為當時自訴人出售系爭土地的價格有變動，所以才會有不同價格的廣告等語，應屬可信。
- 2.被告林純璿在上開LINE對話中不斷表示「應該是我拿她們的照片直接使用，我再找看看」，可見被告林純璿並無法明確確認該廣告的內容。
- 3.如果被告謝文慶與自訴人簽訂買賣契約後，就立刻委託被告

01 林純璿出售系爭土地以圖謀轉手利潤，被告謝文慶何須買賣
02 契約簽訂後評估建置光電廠（110年11月19日）、與建築師
03 討論系爭土地之規劃（110年11月23日）。

04 4.如果被告孫世堅等五人明知系爭土地的價值不只886萬元，
05 被告孫世堅等人直接以先前與自訴人約定的銷售契約所定價
06 格進行銷售即可（蓋雙方約定自訴人實拿913萬元或850萬
07 元，超過部分為仲介費，見不爭執事實編號3），如此作法
08 可以獲得更大的利潤，且無須負擔任何土地移轉之稅賦成本
09 （包含契稅、印花稅、登記規費，以及因持有時間極短而需
10 負擔之高額房地合一稅與土地增值稅）、資金利息或法律風
11 險，由此益徵，益照公司此一關鍵買家之出現，實屬第一筆
12 交易終結後，被告林純璿基於其房仲追求交易機會之本質，
13 另行開發而得之新資訊，而非於前案執行時即已存在並刻意
14 隱瞞之既有資訊，自訴人指稱被告孫世堅等五人刻意壓低土
15 地價格以謀私利一節，顯與一般經濟行為常理及趨利避害之
16 本性不符。

17 5.因此，自訴人上開主張應屬誤會。

18 七、綜上所述，本案依自訴人所舉證據，尚未達於通常一般之人
19 均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度，無從使本院形
20 成被告孫世堅等五人有罪之確信，自訴人既無法為充足之舉
21 證，依據上開說明，自應為被告孫世堅等五人無罪之諭知。

22 八、應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
24 刑事第四庭 審判長 法 官 尚安雅
25 法 官 李淑惠
26 法 官 陳德池

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決，應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並
29 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20
30 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
31 勿逕送上級法院」。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日
02 書記官 陳孟君