

臺灣宜蘭地方法院刑事裁定

111年度聲判字第7號

聲 請 人

即 告 訴 人 宇春綠能源科技股份有限公司

0000000000000000
瑩達綠能科技股份有限公司

0000000000000000
共同代表人 李志洋

共同代理人 宋英華律師

被 告 張平和

0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
張建富

0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
黃惠蓮

0000000000000000
0000000000000000
上列聲請人因告訴被告等背信等案件，經臺灣宜蘭地方檢察署檢察官於中華民國111年3月31日以111年度偵字第1375、1376號為不起訴處分，聲請人聲請再議，經臺灣高等檢察署檢察長於中華民國111年5月11日以111年度上聲議字第4100號處分書駁回再議，聲請人聲請將本件交付審判，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、程序事項之說明：

按告訴人接受不起訴處分書後，得於10日內以書狀敘述不服之理由，經原檢察官向直接上級檢察署檢察長或檢察總長聲

請再議；上級檢察署檢察長或檢察總長認再議為無理由者，應駁回之；告訴人不服上級法院檢察署檢察長或檢察總長認再議為無理由而駁回之處分者，得於接受處分書後10日內，委任律師提出理由狀，向該管第一審法院聲請交付審判；法院認為交付審判之聲請不合法或無理由者，應駁回之。刑事訴訟法第256條第1項前段、第258條第1項前段、第258條之1第1項、第258條之3第2項前段分別定有明文。本案聲請人即告訴人宇春綠能源科技股份有限公司、瑩達綠能科技股份有限公司（下稱宇春公司、瑩達公司，合稱聲請人）以①被告張平和、張建富、黃惠蓮涉犯刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌，②被告黃惠蓮另涉犯同法第342條第1項背信嫌，向臺灣宜蘭地方檢察署（下稱宜蘭地檢署）檢察官提出告訴，經該署檢察官於民國111年3月31日以111年度偵字第1375、1376號為不起訴處分後，聲請人不服聲請再議，經臺灣高等檢察署（下稱高檢署）檢察長以再議無理由，於111年5月11日以111年度上聲議字第4100號處分書駁回再議等情，有前述不起訴處分書、再議駁回處分書附卷可稽。嗣上開再議駁回處分書，於111年5月18日送達聲請人，聲請人即委任律師於111年5月27日向本院聲請交付審判等情，有刑事交付審判聲請狀附卷可稽外，復據本院調閱前開相關偵查卷宗查明屬實，是本案聲請於程序上並無違誤，先予敘明。

二、聲請人告訴意旨略以：

被告張平和、張建富係叔姪，分別為址設宜蘭縣○○鎮○○路00號1樓之吉富農綠金生技股份有限公司（下稱吉富農公司）、址設宜蘭縣○○鎮○○路00號1樓之吉安鴻環保科技股份有限公司（下稱吉安鴻公司）負責人。緣吉富農公司於103年12月25日某時許，以每坪新臺幣（下同）3萬7,000元之價格，向聲請人購買宜蘭縣○○鎮○○段000○○00000地號土地（下稱本案2筆土地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱本案契約），吉富農公司交付頭期款2,400萬元後，聲請人並提供印鑑證明（公司變更登記卡）等資料，由承

辦地政士即被告黃惠蓮於相關文件上完成用印手續，惟簽約後雙方對於買賣價金第2期款之支付時點為何產生爭議，而未能完成本案2筆土地之過戶事宜，吉富農公司因此對聲請人提起所有權移轉登記之民事訴訟，經臺灣高等法院(下稱高等法院)於106年3月8日以105年度重上字第130號判決聲請人應將本案2筆土地移轉登記予吉富農公司，且吉富農公司亦須給付聲請人各2,908萬7,390元、2,790萬3,020元確定，然吉富農公司並未給付上開款項予聲請人，經聲請人催告，仍藉故拖延。詎被告黃惠蓮為專業代書，受買賣雙方委託辦理本案2筆土地所有權移轉登記事宜，竟意圖為他人不法之利益，而基於背信之犯意，並與被告張平和、張建富共同基於意圖為自己不法所有之詐欺犯意聯絡，均明知本件土地買賣合約尚有價金未完成給付之情事，竟由被告黃惠蓮於106年9月22日16時32分許，至宜蘭縣羅東地政事務所(下稱羅東地政事務所)辦理本案2筆土地所有權移轉登記至吉富農公司，而協助吉富農公司取得本案2筆土地之所有權，再由被告張平和於107年3月20日某時許，至羅東地政事務所辦理抵押權設定登記，由被告張平和以吉富農公司負責人之名義，將本案2筆土地分別設定第二順位、第三順位之抵押權予其自身、吉安鴻公司，而虛設最高限額抵押權(被告張平和、張建富所涉偽造文書罪嫌，業經另案為不起訴處分確定)，意圖將本案2筆土地出售予第三人，而共同詐騙聲請人之財產。因認被告3人均涉有刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌，被告黃惠蓮另涉有刑法第342條第1項之背信罪嫌。

三、宜蘭地檢署檢察官111年度偵字第1375、1376號不起訴處分意旨略以：

(一)吉富農公司與聲請人於103年12月25日簽訂本件土地買賣契約，簽約時本件土地均屬經濟部工業局管理之國有土地，由聲請人承租並辦理「承租轉承購」(下稱「租轉購」)程序中，吉富農公司於簽約當日匯款第一期價款2,400萬元至經濟部工業局指定之「租轉購」帳戶。聲請人經「租轉購」程

01 序，由經濟部工業局函准承購本件土地後，委由代書向地政
02 機關申請連件辦理本件土地買賣移轉登記及對陽信銀行抵押
03 貸款之抵押權設定登記，分別於104年1月19日、104年2月13
04 日完成登記後，未依本件土地買賣契約將辦理本件土地買賣
05 過戶及抵押設定之相關文件交付吉富農公司或承辦代書即被
06 告黃惠蓮，導致接續之過戶及抵押借款手續無法進行，經吉
07 富農公司向本院提起所有權移轉登記等事件之訴訟，經本院
08 以104年度重訴字第29號判決聲請人應將本件土地移轉登記
09 予吉富農公司並交付土地，聲請人不服，提起上訴後，經臺
10 灣高等法院（下稱高等法院）於106年3月8日，以105年度重
11 上字第130號判決聲請人應將本件土地移轉登記予吉富農公
12 司，且吉富農公司亦同時須給付聲請人各2,908萬7,390元、
13 2,790萬3,020元確定等情，為聲請人所不否認，復有本院10
14 4年度重訴字第29號及高等法院105年度重上字第130號民事
15 判決各1份在卷可稽，又本件土地於上開高等法院判決確定
16 後之106年9月25日由被告黃惠蓮辦理以「判決移轉」為登記
17 原因移轉登記予吉富農公司乙節，有羅東地政事務所函覆之
18 土地登記申請書影本1份、土地登記第二類謄本影本2份附卷
19 可考，則被告黃惠蓮辯稱係按照確定判決辦理本件土地移轉
20 登記等語，尚非無據，是被告黃惠蓮所為，係依據民事前案
21 確定判決辦理，難認有何背信犯行。

22 (二)聲請人前因吉富農公司辦理本案2筆土地所有權移轉登記完
23 竣，於106年9月28日、同年10月6日通知吉富農公司辦理付
24 款及點交事宜未果，而對吉富農公司提起請求給付價金等事
25 件訴訟，經本院以106年度重訴字第90號審理後認「查原告
26 (指聲請人)固多次以存證信函催告被告(指吉富農公司)給付
27 第二期款，然被告並非置之不理，而係以存證信函回覆原
28 告，於原告塗銷系爭抵押權之前，停止給付第二期買賣價款
29 等節，有存證信函附卷可憑」、「綜上，原告為先違約之
30 一方，且被告於原告塗銷系爭抵押權前，得行使同時履行抗
31 辯拒絕給付第二期款，被告亦已於原告函催時合法提出同時

履行抗辯，縱有遲延責任，亦應溯及免除」，而判決吉富農公司於聲請人塗銷本件土地之最高限額抵押權同時，給付上開價款予聲請人乙節，有該民事判決1份在卷可資，則被告3人委任辯護人辯稱：吉富農公司在聲請人將設定之抵押權塗銷前，並無給付尾款之義務等語，亦非無據，縱有上述延遲或拒絕給付之情事，亦難推論被告3人自始即具有不法所有之意圖。參以吉富農公司於110年1月7日委請律師發函給陽信銀行羅東分行徵詢是否同意由吉富農公司依法代償塗銷抵押權，經該銀行同意後，吉富農公司乃於110年4月26日代償告訴人2公司貸款本息合計3,266萬904元後，於翌日發函給告訴人2公司告知已代償貸款之事實，及要求提供帳號，以便給付價金尾款，經聲請人告知帳號後，吉富農公司於110年5月17日將2,362萬1,256元匯款至聲請人陽信銀行羅東分行帳戶等情，有隆翼法律事務所函影本2份、陽信商業銀行股份有限公司回復隆翼法律事務所函影本1份、吉富農公司通知告訴人2公司函影本1份、聲請人回复吉富農公司函影本1份、匯款申請書證明聯影本2紙附卷可佐，且為聲請人之告訴代理人黃怡婷律師所不否認，亦徵被告3人無不法所有意圖，核與詐欺罪之構成要件不符。

(三)又聲請人前因認被告張平和與吉富農公司間及吉富農公司與吉安鴻公司間並無借貸關係，被告張平和竟於107年3月20日以吉富農公司負責人之名義，將本件土地分別設定第二順位、第三順位之抵押權予其自身、及被告張建富之吉安鴻公司，而對被告張平和、張建富提出偽造文書等案件之告訴，經宜蘭地檢署檢察官以107年度偵字第6990號案件偵查後認「被告張平和、吉安鴻公司與吉富農公司間確實分別有上開借款債權存在，是被告2人於吉富農公司取得本件土地之所有權後，對本件土地辦理抵押權設定登記以擔保前開債權，即難謂有何使公務員登載不實之犯行可言」，而對被告張平和、張建富為不起訴處分，告訴人2公司不服，聲請再議，經高檢署發回續行偵查，經宜蘭地檢署以108年度偵續字第1

01 9號案件偵查後認「本案被告吉富農公司向被告張平和先後
02 借款2,400萬元、1,640萬元，扣除已返還之640萬元，尚積
03 欠3,400萬元，加計利息後，被告等於107年3月間將上開土
04 地設定4,000萬元之抵押權，要難認係佯以不實債權而設定
05 抵押權予被告張平和。」，仍對被告張平和、張建富為不起
06 訴處分，此有宜蘭地檢署107年度偵字第6990號、108年度偵
07 續字第19號不起訴處分書各1份在卷可查。從而，本件實乏
08 積極證據足以證明被告3人有何告訴意旨所指之犯行，自難
09 遽為不利於被告3人事實之認定，而逕以背信或詐欺罪責相
10 繩。

11 四、聲請人不服聲請再議，其聲請再議意旨略以：

12 (一)被告張平和、張建富與黃惠蓮等人明知吉富農公司資力不
13 足，無法於簽約後向金融機構辦理貸款取得資金，竟隱瞞上
14 情，致聲請人陷於錯誤，而與吉富農公司於103年12月25日
15 簽訂本件土地買賣契約，嗣吉富農公司遲遲無法履行契約條
16 款中所載「至遲於104年3月25日前支付尾款」之義務，亦未
17 依本件土地買賣契約特約事項：「本買賣過戶及抵押設定不
18 能連件辦理時，買方應開立未付價款等額全額本票給賣方作
19 為擔保」(於增值稅免稅時開出)辦理，被告等因恐違約，
20 竟於104年3月20日，以吉富農公司名義寄發存證信函予聲請
21 人，主張倘聲請人未辦理本件土地移轉登記，將導致吉富農
22 公司受有另外租賃廠房之租金與利息支出之損害，並就前開
23 主張提起民事訴訟，然經本院審理中查知吉富農公司報稅資
24 料中所記載之租金支出與其主張之租金支出相差甚遠，且被
25 告等於存證信函寄出後，於104年4月1日將租賃契約之主體
26 更換為吉富農公司，無非在詐欺聲請人，請查明吉富農公司
27 有無按月給付租金予吉亨公司、三建鋼鋁公司以詐騙聲請
28 人。由上述可見被告等自始即有詐欺之不法所有意圖，當構
29 成詐欺犯行，而被告黃惠蓮為專業之代書，亦未依約要求吉
30 富農公司開立尾款之擔保本票，顯然亦涉有詐欺聲請人之犯
31 行。再者，本案土地係於106年9月25日移轉，被告等則於聲

01 請人提出本件告訴後之110年5月17日方匯款以填補聲請人之
02 損害，並不影響被告等於本件土地移轉時即有不法所有之意
03 圖，原不起訴處分書未就相關時間之差異詳予調查。

04 (二)被告黃惠蓮受聲請人之委託辦理本件土地之買賣過戶，且於
05 本院104年度重訴字第29號案件審理中，曾到庭作證，清楚
06 知悉本件買賣合約尚有價金未完成給付之情事，再者，買方
07 吉富農公司未給付剩餘之價金，構成當然解約之事由，被告
08 等於上開案件上訴期間，尚未判決確定前，即持相關文件至
09 宜蘭縣羅東地政事務所辦理判決移轉登記事宜，已違反地政
10 士法第26條：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行
11 為或違反業務上應盡之義務」等相關規定，嗣又於聲請人寄
12 發存證信函告知被告等違約情形，被告等於收受存證信函，
13 未告知聲請人之情況下，即由被告黃惠蓮於106年9月22日，
14 以臺灣高等法院105年度重上字第130號判決意旨「判決移
15 轉」為登記原因將本件土地移轉予吉富農公司，被告等顯然
16 已構成背信、詐欺等犯行，蓋上開判決內容清楚載明被告需
17 為對待給付，聲請人始有移轉登記之義務，原不起訴處分竟
18 未就被告黃惠蓮之上開作證內容詳加調查，有應調查未予調
19 查之違誤，且違背論理及經驗法則。

20 (三)被告張平和與他人對話中有提及其在本案2筆土地設定抵押
21 權及出售本案2筆土地均係律師教導等語，足證被告張平和
22 與吉安鴻公司就本案2筆土地設定第2、3順位抵押權有虛偽
23 不實之情事，最終拖至110年將本案2筆土地出售予第3人，
24 致聲請人仍需支付第一順位陽信銀行貸款本金與利息之損
25 害。綜上，原檢察官未就本件告訴事實詳盡偵查，有應調查
26 未予調查之違誤，及違背論理、經驗法則之情事，請求發回
27 續行偵查，餘詳如刑事再議狀所載等語。

28 五、高檢署111年度上聲議字第4100號處分書認聲請人再議應予
29 駁回，其意旨略以：

30 (一)聲請意旨雖指摘被告等未於本案契約約定之104年3月25日前
31 繳付第2期款項，被告等明知有資力不足情形，卻仍與聲請

01 人訂立本案契約以詐騙本件土地云云，然聲請人之代表人李
02 志洋於原署偵查中自承當初約定於簽約後3個月內付清所有
03 價金，且約定在辦理移轉登記時，同時辦理設定抵押權向銀
04 行貸款，將貸得之款項清償價金等情，並有本案契約書在卷
05 可參，依該契約書第2條第4項記載「第2期款於買方(即吉富
06 農公司)貸款核發時，同時給付」之規定，可知雙方於簽約
07 時，就吉富農公司之第2期價款付款方式，確係約定由吉富
08 農公司以本件土地辦理抵押借款之方式為之當無疑義。又本
09 案2筆土地買賣之買方即吉富農公司須以抵押借款方式給付
10 價金，係以連件辦理土地過戶及抵押設定方式辦理等情，亦
11 經證人即蕭麗芬於本院104年度重訴字第29號所有權移轉登
12 記等民事案件審理中證述明確，觀諸本案契約特約事項亦記
13 載買賣過戶及抵押設定連件辦理等情，足見吉富農公司應給
14 付之第2期款，被告張平和係與聲請人約定由吉富農公司以
15 本案2筆土地向金融機構申貸，連件辦理土地過戶及抵押設
16 定完成後，以銀行核撥之貸款繳付第2期款無訛，因此自需
17 聲請人協力配合提出相關證明文件以供連件申辦土地過戶及
18 抵押設定登記，始得完成被告之給付款項之義務。惟查，聲
19 請人經「租轉購」程序取得土地所有權後，其土地所有權
20 狀、公司印章等辦理土地登記相關文件仍置於蕭麗芬代書事
21 務所處，並未交由本案2筆土地過戶之承辦代書即被告黃惠
22 蓮之事實，為聲請人所是認，且經證人蕭麗芬及蕭麗芬之助
23 理張嘉惠於上開民事案件審理所為之證述屬實，是聲請人既
24 未將土地所有權狀交付被告黃惠蓮，以供辦理後續之土地登
25 記事項，被告等自無從依約完成後續之抵押貸款以繳清尾
26 款；況吉富農公司於簽約當日將第1期價款（各1,200萬元，
27 合計2,400萬元）匯至經濟部工業局指定之「租轉購」帳
28 戶，亦為聲請人所是認。綜上以觀，實難認被告等於訂約時
29 有何詐欺之不法所有意圖及犯行。

30 (二)聲請意旨另指摘被告未依本案契約特約約定：「如買賣過戶
31 及抵押設定不能連件辦理時，買方應開立未付價款等額全額

01 本票給賣方作為擔保」辦理云云，然查該契約特約事項係約
02 明吉富農公司交付本票之條件，係在「買賣過戶及抵押設定
03 不能連件辦理時」、「於增值稅完稅時開立」，顯見聲請人
04 與吉富農公司簽約時並未約定於簽約後即負有交付本票予被
05 告之義務。本件係因聲請人於取得土地後，並未將相關證明
06 文件交付承辦代書即被告黃惠蓮辦理土地登記等情，業如上
07 所述，實因可歸責於聲請人之事由而延誤辦理，即無所謂
08 「過戶及抵押設定不能連件辦理」之條件成就情形，吉富農
09 公司當無交付本票予聲請人之義務，況吉富農公司縱有未依
10 約履行契約之情事，亦屬訂約後債務不履行之民事範疇，尚
11 與被告等有無觸犯刑罰無關。

12 (三)聲請人未依本案契約將辦理本件土地買賣過戶及抵押設定之
13 相關文件交付吉富農公司或承辦代書即被告黃惠蓮導致接續
14 之過戶及抵押借款手續無法進行，嗣經吉富農公司向本院提
15 起所有權移轉登記等事件之訴訟，由本院以104年度重訴字
16 第29號判決聲請人應將本案2筆土地移轉登記予吉富農公司
17 並交付土地，聲請人不服，提起上訴後，經高等法院於106
18 年3月8日以105年度重上字第130號判決聲請人應將本案2筆
19 土地移轉登記予吉富農公司，且吉富農公司亦同時須給付聲
20 請人2公司各2,908萬7,390元、2,790萬3,020元確定等情，
21 為聲請人所不否認，復有本院104年度重訴字第29號及高等
22 法院105年度重上字第130號民事判決各1份在卷可稽，又本
23 案2筆土地於上開高等法院判決確定後之106年9月25日由被
24 告黃惠蓮辦理以「判決移轉」為登記原因移轉登記予吉富農
25 公司乙節，有羅東地政事務所函覆之土地登記申請書影本1
26 份、土地登記第二類謄本影本2份附卷可考，參以吉富農公
27 司係因聲請人在本案2筆土地上先行設定抵押權予陽信銀行
28 羅東分行，因此在聲請人塗銷抵押權之前，得行使同時履行
29 抗辯拒絕給付第二期款，亦經本院以106年度重訴字第90號
30 判決認定在案，有該民事判決1份在卷可資，是吉富農公司
31 於聲請人塗銷本案2筆土地之最高限額抵押權同時，方須給

01 付上開價款予聲請人，則被告等縱有上述延遲或拒絕給付之
02 情事，亦難推論被告等自始即具有不法所有之意圖，而被告
03 黃惠蓮本於對司法判決之公信力及確信，縱因聲請人上訴而
04 未判決確定，其持一審之判決等相關資料往前開地政事務所
05 辦理判決移轉土地登記事宜，亦難認其有何背信犯行。

06 (四)又聲請人前因認被告張平和與吉富農公司間及吉富農公司與
07 吉安鴻公司間並無借貸關係，被告張平和竟於107年3月20日
08 以吉富農公司負責人之名義，將本件土地分別設定第二順
09 位、第三順位之抵押權予其自身、及被告張建富之吉安鴻公
10 司，而對被告張平和、張建富提出偽造文書等案件之告訴，
11 經宜蘭地檢署檢察官以107年度偵字第6990號案件偵查後認
12 「被告張平和、吉安鴻公司與吉富農公司間確實分別有上開
13 借款債權存在，是被告2人於吉富農公司取得本件土地之所有
14 權後，對本件土地辦理抵押權設定登記以擔保前開債權，
15 即難謂有何使公務員登載不實之犯行可言」，而對被告張平
16 和、張建富為不起訴處分，聲請人2公司不服，聲請再議，
17 經高檢署發回續行偵查，經宜蘭地檢署以108年度偵續字第1
18 9號案件偵查後認「本案被告吉富農公司向被告張平和先後
19 借款2,400萬元、1,640萬元，扣除已返還之640萬元，尚積
20 欠3,400萬元，加計利息後，被告等於107年3月間將上開土
21 地設定4,000萬元之抵押權，要難認係佯以不實債權而設定
22 抵押權予被告張平和。」，仍對被告張平和、張建富為不起
23 訴處分，此有宜蘭地檢署107年度偵字第6990號、108年度偵
24 續字第19號不起訴處分書各1份在卷可查，益見被告並無以
25 上開不實假債權行為對聲請人2公司施以詐術，聲請人2公司
26 亦未因此陷於錯誤而為任何處分財物之行為而受有損害。再
27 者，聲請人因自身資金需求而向陽信銀行貸款並支付本金與
28 利息，此乃借貸關係下所生之債權債務關係，實與被告等在本
29 件已取得所有權之土地上設定抵押權行為無任何關聯性，
30 自無法以聲請人主張被告等事後涉及偽造文書犯行，即臆測
31 被告於簽約之始，主觀上即有詐欺之不法所有意圖，更遑論

01 被告等有何施詐致聲請人陷於錯誤而受有損害之情形。自與
02 刑法第339條第1項詐欺取財罪之構成要件有間。是以，本件
03 純屬雙方之民事糾葛，聲請人應另循民事訴訟途徑救濟，方
04 為正途。綜上所述，被告等所為尚與刑法上之詐欺、背信罪
05 構成要件 不符。本件再議意旨，或係原檢察官已查明，或
06 係聲請人片面推測，核與被告等有無涉犯前開罪嫌無涉，自
07 難資為發回續行偵查之理由。

08 六、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑
09 事訴訟法第154條第2項定有明文。又事實之認定，應憑證
10 據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推
11 測或擬制之方法，以為裁判基礎，最高法院40年台上字第86
12 號判例意旨可資參照。而告訴人之告訴，係以使被告受刑事
13 訴追為目的，是其陳述是否與事實相符，仍應調查其他證據
14 以資審認，亦有最高法院52年台上字第1300號判例意旨可資
15 參照。是以，犯罪事實之成立除有被害人之指述外，仍應調
16 查其他證據以資審認；若無積極證據可得認定犯罪事實，則
17 應為有利於被告之認定。

18 七、聲請交付審判意旨詳附件「刑事交付審判聲請狀」所載，因
19 認原不起訴處分書既有違誤，臺灣高等檢察署檢察長未查上
20 情即將聲請人之再議駁回，亦顯有不當，為此聲請交付審判
21 等語。

22 八、前揭不起訴處分書及駁回再議處分書中已詳細論列說明被告
23 張平和、張建富、黃惠蓮等3人不構成詐欺罪嫌、被告黃惠
24 蓮不構成背信罪嫌之證據及理由，所憑事證復經本院調閱前
25 開卷證查核屬實，而其認事用法亦無何違背經驗法則、論理
26 法則或證據法則之情事，是本院認該不起訴處分書、駁回再
27 議處分書所持之各項理由並無不當，除引用上開不起訴處分
28 書、處分書所載述之理由而不再贅述外，就聲請人本件交付
29 審判之聲請應予駁回之理由，另補充如下：

30 (一)聲請人固指稱：被告張平和、張建富以吉富農公司名義與聲
31 請人簽訂本案契約後，刻意隱匿僅於103年12月26日向合作

01 金庫商業銀行「諮詢」貸款事宜，並未實際辦理貸款業務之
02 事實，導致吉富農公司違反本案契約第2條，最遲應於104年
03 3月25日支付尾款予聲請人之約定，被告黃惠蓮也未依約要
04 求吉富農公司開立尾款擔保本票，被告張平和、張建富卻故
05 意以吉富農公司名義，寄發存證信函，主張吉富農公司因聲
06 請人違約將另外租賃廠房而有租金與利息支出之損害等錯誤
07 訊息，顯然有惡意詐欺聲請人之行為，前開處分書雖認聲請
08 人並未將土地所有權狀交付被告黃惠蓮，致被告等無從依約
09 完成後續之抵押貸款以繳清尾款，然被告等人未實際辦理貸
10 款業務在先，未將土地所有權狀交付予被告黃惠蓮在後，前
11 開處分書顯然有先射箭再畫靶之問題；又被告等人於107年3
12 月20日就本案2筆土地設定高額第二、三順位虛偽不實抵押
13 權之行為，屬於詐欺行為之一部分，前開處分書將此一行為
14 單獨認定其並無詐欺行為，顯然有割裂事實、斷章取義之情
15 事云云。然按債務人於債之關係成立後，若有未依債之本旨
16 履行債務之情形，在一般社會經驗上可能之原因甚多，或因
17 不可歸責之事由無法給付，或因合法對他造主張抗辯而拒絕
18 給付，縱令出於惡意而有遲延給付或不為給付之情事，苟無
19 從證明債務人在債之關係發生時，自始即具有不法所有之意
20 圖及詐欺之犯意，亦僅能令其負民事債務不履行之責任，尚
21 不得據此債信違反之客觀事實，逕予推定債務人主觀上原有
22 不法所有之意圖及詐欺之犯意。查聲請人與吉富農公司簽訂
23 本案契約後，未將土地所有權狀等相關證明文件交付承辦代
24 書被告黃惠蓮等情，為聲請人所不否認（見刑事交付審判聲
25 請狀第15頁），而依現行金融業貸款實務，聲請人此舉確實
26 可能導致吉富農公司無從順利辦理貸款以繳付尾款之情形，
27 則依本案契約第2條第1項、第3條、第4條等約定之履行，聲
28 請人已先有違背契約義務之爭議行為存在，被告等人縱因此
29 而有遲延給付之情事，此等履約爭議，應僅係民事債務之糾
30 葛。又現今社會土地買賣因交易價額龐大，以融資方式進行
31 交易毋寧是常見之交易型態，使資金運用更有彈性，故土地

買賣中買方是否以融資籌得買賣價款，實不足作為認定買方是否有給付買賣價金能力之唯一判斷標準，自不能因買方未如期貸得款項，即認定買方有隱瞞資力之情形，佐以被告張平和於訂約當日已依約給付頭期款2,400萬元，應認其等確有履行本案契約義務之意願，聲請人僅以被告未依約定支付尾款，遽認被告等人自始即具有不法所有意圖甚明云云，即屬無據。又聲請人不僅未將本案2筆土地所有權狀等相關證明文件交付承辦代書被告黃惠蓮，以協助吉富農公司辦理貸款，更分別於104年2月13日、1月19日登記為本案2筆土地之所有權人後，自行於同日設定擔保債權總金額1,920萬元之第一順位最高限額抵押權予陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行），此參本院106年度重訴字第90號民事判決附表一、陽信銀行110年3月2日陽信總授審字第1108920572號函即明。對照本案契約第6條記載賣方（即聲請人）需擔保本案2筆土地無他項權利設定，因此，在聲請人將本案2筆土地之抵押權塗銷前，吉富農公司依法自得行使同時履行抗辯權而拒絕給付全額尾款。綜上，被告等未開立未付價款等額金額之本票給聲請人作為擔保，並且在聲請人塗銷前拒絕給付尾款等舉措，堪認係基於保障自身權益所為，均難推認被告等人訂立契約之初有何施用詐術及聲請人有何因而陷於錯誤而交付財物之情。至被告張平和代表吉富農公司寄發存證信函通知聲請人，因聲請人違約未交付本案2筆土地，導致吉富農公司將另外租賃廠房而有租金與利息支出一節，細繹該存證信函之內容，係吉富農公司通知聲請人履行本案契約義務，否則應賠償吉富農公司租金損害等語，應認係被告等人行使權利之正當方法，被告等人嗣後亦起訴請求聲請人賠償吉富農公司前開租金損害（本院106年度重訴字第38號），該案既經起訴，則聲請人可依法提出答辯，法院亦有審查權限，被告等人主觀上係基於民法合法權利之行使，被告等人並未提出經其偽造之事證為之，難認有何施用詐術之行為。末查，吉富農公司嗣於106年9月25日依確定判決登記

01 取得本案2筆土地之所有權，吉富農公司於107年3月20日就
02 本案2筆土地設定第二、三順位抵押權予被告張平和、吉安
03 鴻公司，其等間確有債權債務關係存在，除業經檢察官駁回
04 再議處分書論述明確，核應屬被告等本於所有權人地位行使
05 權利之正當行為，自無不妥，且此與被告等本案是否詐欺聲
06 請人未見關聯，亦無從據之推認被告等有詐欺犯行，自無調
07 查之必要，即難謂偵查主體有何未盡調查之情形。況被告張
08 平和、張建富是否有聲請人所指使公務員登載不實之不法情
09 事，既經聲請人另案提告，自非本件應審酌之事項，聲請人
10 此部分所指尚不足影響本案之認定，併此敘明。

11 (二)聲請人復指稱：被告黃惠蓮應在吉富農公司未給付第二期款
12 時，即辦理本案2筆土地「過戶」至吉富農公司名下之事
13 宜，已違反地政士法第26條及地政士倫理規範第10條等規
14 定，侵害聲請人之權益而為背信之犯行云云，然查：聲請人
15 與吉富農公司間因履行本案契約之爭議，吉富農公司向本院
16 提起民事訴訟請求聲請人履約，經本院作成104年度重訴字
17 第29號判決，主文略謂：「被告瑩達公司應將宜蘭縣○○鎮
18 ○○段000○○0地號土地所有權移轉登記予原告，並將土地
19 交付原告。被告宇春公司應將宜蘭縣○○鎮○○段000○○0
20 地號土地所有權移轉登記予原告，並將土地交付原告。訴訟
21 費用由被告負擔。」等語。聲請人不服提起上訴，經臺灣高
22 等法院作成105年度重上字第130號判決確定，主文略謂：
23 「原判決關於命上訴人分別交付宜蘭縣○○鎮○○段000○○
24 0地號、同段662之71地號土地，及假執行之宣告，暨訴訟費
25 用之裁判均廢棄。上訴人瑩達公司應於被上訴人給付上訴人
26 瑩達公司新臺幣貳仟玖佰零捌萬柒仟叁佰玖拾元之同時，交
27 付宜蘭縣○○鎮○○段000○○0地號土地予被上訴人。上訴
28 人宇春公司應於被上訴人給付上訴人宇春公司新臺幣貳仟柒
29 佰玖拾萬叁仟零貳拾元之同時，交付宜蘭縣○○鎮○○段00
30 0○○0地號土地予被上訴人。其餘上訴駁回。」等語。而參
31 以土地之所有權之「移轉登記」與「土地交付」，前者為所

有權生效要件，後者為收益權行使要件，兩者顯然不同，應先予辨明。依上述2件判決主文，臺灣高等法院就本案2筆土地所有權「移轉登記」予吉富農公司部分，係維持原審判決，並未命吉富公司為買賣價金之對待給付，自屬不附對待給付而單純命聲請人將本案2筆房地所有權移轉登記予吉富農公司意思表示之判決，是以，吉富農公司自得持該確定判決證明書，單獨申辦所有權移轉登記，無須另檢附已支付價金之證明文件，就「土地交付」部分，則另待吉富農公司支付最後款項予聲請人後，聲請人才「交付」本案2筆房地予吉富農公司占有。聲請人主張被告黃惠蓮應在吉富農公司給付第二期款時，才能同時辦理本案2筆土地「過戶」至吉富農公司名下之事宜，應係對上開民事判決主文有所誤解。從而，被告黃惠蓮持上開命聲請人將本案2筆房地所有權移轉登記予吉富農公司之確定判決等相關資料至羅東地政事務所辦理判決移轉土地登記事宜，於法有據，難認其有何背信犯行。至聲請人另指稱：土地登記申請書左上角有一遭劃掉之收件專用章，該收件專用章清楚記載日期為「105.05.26」，足證被告黃惠蓮於民事前案確定判決尚未做成之105年5月26日，逕持相關資料向地政事務所辦理判決移轉登記事宜云云，然本件土地登記申請書上所蓋之「105.05.26」之收件專用章既已有劃又記號表示錯誤無效，聲請人僅以此劃去之日期戳章，逕予推測被告黃惠蓮當日曾前往辦理移轉登記之事實，要難採認。

(三)至於聲請意旨所指其餘各節，或屬聲請人片面之法律思維，或為個人臆測之詞，或與本案無必然之直接關係，亦不見有何明確證據以實其說。此外，復查無其他積極證據足資證明被告3人確有前述詐欺或背信等犯行，揆諸首揭法條及判決意旨，尚難僅憑聲請人之指訴，遽為不利被告3人之認定，應認被告3人犯罪嫌疑不足。

九、綜上所述，聲請人於偵查中所指摘不利於被告3人之事證，業經檢察機關詳為調查及斟酌，且原不起訴處分書及高檢署

處分書所載理由亦未違背經驗法則、論理法則或其他證據法則，其認定被告3人詐欺取財或背信等之罪嫌不足，於法並無違誤。從而，原檢察官及高檢署檢察長對被告3人予以不起訴處分及駁回再議之聲請，核無不當，聲請人猶執前詞聲請交付審判，惟依現存偵查卷內資料判對，尚未跨越起訴之門檻甚明，是依前揭說明，聲請人對於不起訴及駁回再議之處分加以指摘，求予交付審判，非有理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第258條之3第2項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 4 日
刑事第四庭審判長 法 官 林惠玲
法 官 游皓婷
法 官 楊心希

以上正本證明與原本無異。

本裁定不得抗告。

書記官 邱淑秋
中 華 民 國 111 年 11 月 4 日