

臺灣高雄地方法院刑事裁定

113年度自字第9號

自 訴 人 好消息不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳一杉

自訴代理人 陳樹村律師

王治華律師

被 告 周伯育

賴月猜

共 同

選任辯護人 方浩鍵律師

上列被告因詐欺等案件，經自訴人提起自訴，本院裁定如下：

主 文

自訴駁回。

理 由

一、自訴意旨略以：緣案外人黃煌文於民國112年5月21日委託自訴人好消息不動產仲介經紀有限公司代為出售黃煌文胞兄黃秉鈞所有坐落高雄市○○區○○街000號8樓房地（下稱系爭房地），依渠等委託契約若買賣契約簽訂後，自訴人得向黃秉鈞收取實際成交價格4%之服務報酬。被告周伯育於112年7月7日，向自訴人表示其任職之台慶不動產受買家即被告賴月猜委託購買房屋，被告周伯育遂代表被告賴月猜與自訴人

01 之銷售代表吳寶雯接洽。嗣自訴人見買方有意購買，遂聯繫
02 黃煌文並約定於112年7月8日下午9時30分至自訴人位於高雄
03 市○○區○○路0號之辦公室洽談，詎被告周伯育、賴月猜
04 （以下合稱被告2人）出於免付仲介費，獲取不法利益之犯
05 意聯絡與行為分擔，於112年7月9日凌晨，在自訴人上開辦
06 公室，向自訴人佯稱讓被告周伯育和賣方代表黃煌文到陽台
07 抽菸，致自訴人陷於錯誤允其所請，自訴人一行人在屋內等
08 候。被告周伯育乃向黃煌文約定先稱讓本次買賣破局，並由
09 被告賴月猜與黃煌文私下成交，跳過仲介以免付仲介費。待
10 渠等回到屋內再向自訴人佯稱「雙方價格還是談不攏，宣布
11 買賣破局。」，致自訴人誤信而停止磋商。嗣自訴人因信以
12 為真，認本件雙方買賣破局未成交，直至112年12月15日，
13 自訴人調閱系爭房屋建物謄本，始知買賣雙方早於112年7月
14 9日佯稱破局之翌日，即私下成交，而遂行其免付仲介報酬
15 之目的。因認被告2人均涉有刑法第339條第2項之詐欺得利
16 罪嫌。

17 二、按法院或受命法官，得於第一次審判期日前，訊問自訴人、
18 被告及調查證據；第1項訊問及調查結果，如認為案件有第2
19 52條、第253條、第254條之情形者，得以裁定駁回自訴，刑
20 事訴訟法第326條第1項前段、第3項分別定有明文。蓋自訴
21 案件因未經偵查程序，是以賦予法官於第一次審判期日前審
22 查之權，於自訴有第252條所列各款應不起訴之原因、第253
23 條認為以不起訴為適當之得不起訴原因及第254條於應執行
24 刑無重大關係得為不起訴之原因者，得以裁定駁回自訴，俾
25 免程序上勞費，乃明定法院或受命法官於第一次審判期日
26 前，得審查提起之自訴，有無檢察官偵查結果之應為不起
27 訴、得不起訴之情形。再自訴程序除自訴章有特別規定外，
28 準用公訴章第2節、第3節關於公訴之規定，刑事訴訟法第34
29 3條定有明文。為貫徹無罪推定原則，檢察官就被告犯罪事
30 實，應負舉證責任，並指出證明之方法，為刑事訴訟法第16
31 1條第1項所明定，於自訴程序之自訴人同有適用（最高法院

01 91年度第4次刑事會議決議意旨參照)。從而，自訴人所提
02 證據若無法達到「有罪判決之高度可能性」時，即無傳喚被
03 告進行實體審理之必要，而得逕以裁定駁回之。

04 三、本件自訴人認被告2人涉有上揭犯行，係以系爭建物112年1
05 月11日網路查詢建物謄本登記資料、一般委託銷售契約書、
06 被告周伯育與自訴人銷售代表吳寶雯之LINE對話紀錄、內政
07 部不動產交易實價登錄查詢服務網資料、系爭建物之113年1
08 月29日建物謄本為其論據。

09 四、經查，觀諸自訴人指訴被告之詐欺行為，係「被告周伯育、
10 賴月猜向自訴人佯稱讓被告周伯育和賣方代表黃煌文到陽台
11 抽菸，致自訴人陷於錯誤允其所請」、「待渠等回到屋內再
12 向自訴人佯稱『雙方價格還是談不攏，宣布買賣破局』，致
13 自訴人誤信而停止磋商」等語（參自訴人113年9月27日刑事
14 自訴補充理由狀第2頁）。依其所述，實難認被告周伯育、
15 賴月猜具體有何向自訴人施用詐術之行為，縱使被告周伯育
16 與黃煌文到陽台實際並無抽菸，依一般常情亦無從認為此與
17 交易行為有何重要性而可認為是詐欺行為。又自訴人陳稱被
18 告周伯育向自訴人法定代理人陳一杉佯稱買賣破局而使自訴
19 人陷於錯誤停止磋商，然本案對自訴人負有給付仲介費義務
20 之人為黃秉鈞，被告2人與自訴人並無契約關係，本即對自
21 訴人無任何給付義務。又觀諸自訴人之陳述，其之所以未能
22 取得本可獲得之仲介費，係源自於其委託人黃秉鈞與被告賴
23 月猜另行成立買賣契約而未透過自訴人，縱被告周伯育於11
24 2年7月9日凌晨向自訴人謊稱談判已經破局云云，而致自訴
25 人陷於錯誤停止磋商，被告周伯育、賴月猜亦未能因此從自
26 訴人獲得任何不法利益。準此，縱自訴人自訴之事實均屬
27 實，被告2人所為仍與刑法第339條第2項詐欺得利罪之構成
28 要件不符。

29 五、又任何自訴案件之自訴人，不能在未盡實質舉證責任及說服
30 義務之情況下，於自訴之初期，便以聲請調查證據為由，要
31 求法院進行不利於被告之證據調查。又證據調查之目的係在

01 確認被告被訴犯罪事實之有無，亦即在使法院對於被告被訴
02 案件形成有罪或無罪之實體心證，自不能以證據調查作為特
03 定自訴事實之手段。否則，無異於破壞刑事訴訟之三角關
04 係，使法院宛如自訴人代理人，代替其履行前述責任與義
05 務，致失客觀中立之公平法院角色。本案自訴人聲請傳喚證
06 人即被告賴月猜、證人黃煌文、吳寶雯，以查明被告周伯
07 育、賴月猜與證人黃煌文就系爭房屋買賣之經過為何（參自
08 訴人於113年9月27日提出之刑事自訴理由狀）。惟系爭房屋
09 買賣之經過本應係自訴事實之部分，自無從由自訴人以聲請
10 調查證據之方式加以特定，故該證據調查聲請之目的並非在
11 確認自訴事實之有無，而係在查明自訴事實之內容。參照前
12 揭說明，此證據調查之聲請明顯違背前述刑事訴訟之基本法
13 理，應予駁回，併此敘明。

14 六、綜上所述，自訴人所提出之證據，顯不能證明被告2人涉有
15 自訴人所指之詐欺得利罪嫌，核屬刑事訴訟法第252條第10
16 款犯罪嫌疑不足之情形，揆諸上開說明，並無進行實質審理
17 之必要，爰依刑事訴訟法第326條第3項規定，以裁定駁回本
18 件自訴。

19 據上論斷，應依刑事訴訟法第326條第3項、第252條第10款，裁
20 定如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
22 刑事第九庭 審判長法官 黃建榮
23 法官 黃偉竣
24 法官 謝昫哲

25 以上正本證明與原本無異。

26 如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
28 書記官 周祺雯