

臺灣高雄地方法院刑事裁定

114年度聲自字第35號

聲 請 人 福隆尖端科技股份有限公司

兼 代 表 人 蔡子良

代 理 人 林石猛律師

戴敬哲律師

被 告 張秀

上列聲請人因告訴被告偽造文書等案件，不服臺灣高等檢察署高雄檢察分署檢察長於民國114年3月11日以114年度上聲議字第599號駁回再議之處分（原不起訴處分案號：臺灣高雄地方檢察署113年度偵字第38435號、第38436號），聲請准許提起自訴，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

壹、程序方面：

一、按聲請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准許提起自訴，刑事訴訟法第258條之1定有明文。

二、查本件聲請人即告訴人福隆尖端科技股份有限公司（下稱福隆公司）、蔡子良（下合稱聲請人2人）就被告張秀涉犯偽造文書等罪嫌，向臺灣高雄地方檢察署（下稱高雄地檢署）提出告訴，經檢察官偵查後以113年度偵字第38435號、第38436號為不起訴處分（下稱原不起訴處分），聲請人2人不服而聲請再議，經臺灣高等檢察署高雄檢察分署（下稱高雄高分檢）檢察長認再議為無理由，復以114年度上聲議字第599號駁回再議（下稱駁回再議處分）。嗣聲請人於民國114年3

01 月14日收受駁回再議處分書後，委任律師為代理人，於法定
02 期間10日內之114年3月25日，具狀向本院聲請准許提起自訴
03 等情，業據本院依職權調取上開案卷核閱屬實，並有原不起
04 訴處分書、駁回再議處分書、送達證書及刑事聲請准許提起
05 自訴狀、委任狀等在卷可稽，加計聲請人2人居住在臺南市
06 之在途期間（6日），本件聲請准許提起自訴之程序合於首
07 揭法條規定。至聲請人福隆公司告訴蔡子良偽造文書部分，
08 未經聲請人福隆公司聲請再議，非本案審究範圍，先予敘
09 明。

10 貳、實體方面：

11 一、聲請人2人原告訴意旨略以：被告張秀為案外人林崑海（已
12 歿）之配偶，聲請人蔡子良則為聲請人福隆公司之負責人。

13 （一）緣106年間，因聲請人福隆公司發生財務困難，聲請人蔡子
14 良為解決資金需求，遂求助於案外人林崑海及被告張秀，渠
15 等同意借款新臺幣（下同）9億9,000萬元給聲請人蔡子良，
16 惟要求以聲請人福隆公司名下之臺南市善化區曾文段1001-
17 6、1003、1003-3、1006、1006-3、1016、1023、1026-2、1
18 027-5地號及其上之建物（下稱系爭房地）買賣移轉登記方
19 式作為擔保，雙方並擬定「不動產買賣契約」，且約定以12
20 億9000萬元作為系爭房地買賣契約之價金，並於107年6月19
21 日完成上開契約之簽署。詎被告張秀與聲請人蔡子良竟共同
22 基於使公務員登載不實之犯意聯絡，明知雙方前開契約乃係
23 基於讓與擔保之意思表示而簽立，竟委由代書歐秀梅，以
24 「買賣」為登記原因，向地政機關設定移轉登記，使不知情
25 之承辦公務員，核准被告張秀與聲請人蔡子良所請，將此不
26 實事項登載於其所掌管之公文書，足以生損害於地政機關對
27 土地建物管理之正確性。嗣因聲請人蔡子良懊悔當時犯行，
28 於113年1月2日具狀自首，因認被告張秀共同涉犯刑法第214
29 條之使公務員登載不實罪嫌。

30 （二）被告張秀於上開不動產買賣契約簽立後，明知聲請人蔡子良
31 急需大量資金周轉孔急，處於急迫或難以求助之處境，竟基

於乘他人急迫貸以金錢而取得與原本顯不相當重利之犯意，雖於107年6月19日支付聲請人福隆公司12億9,000萬元系爭房地之價金，惟要求聲請人於107年8月17日再次簽署「專屬委託銷售契約書」，且指示證人即林崑海之特助黃正吉向聲請人取回3億元之預扣利息，以此方式收取年利率39.86%之與原本顯不相當之重利。因認被告張秀涉有刑法第344條第1項之重利罪嫌。

(三)被告張秀明知其與聲請人蔡子良基於讓與擔保之合意，成立信託的讓與擔保之法律關係，且明知其依照信託契約之本旨，負有於信託關係終止時，返還信託物於信託人之義務，竟意圖為自己之利益，基於背信之犯意，於112年4月間，要求聲請人福隆公司搬離系爭房地，並對聲請人福隆公司聲請強制執行，以此方式為違背其任務之行為，致生損害於聲請人之利益。因認被告張秀涉有刑法第342條背信罪嫌。

二、原不起訴處分、駁回再議處分意旨略以：

(一)原不起訴處分意旨略以：

1.被告張秀涉犯使公務員登載不實、背信部分：

(1)觀諸雙方提出之不動產買賣契約書，該契約書確實約定系爭房地之買賣價金為12億9,000萬元，並載有林崑海、被告張秀、聲請人福隆公司暨蔡子良之簽名，是渠等已就買賣系爭房地之契約內容達成合意。又聲請人蔡子良雖提出系爭房地之不動產估價報告，並稱系爭房地估價價值為20餘億元，且稱被告張秀與福隆公司間就系爭房地另成立租賃契約關係，惟租金亦顯不符合一般常情乙節，均無法遽論渠等間所成立者並非買賣契約而是成立信託之讓與擔保法律關係。又衡諸雙方交易標的之不動產金額甚高，且均屬具有社會名望之人，然渠等竟僅請證人即代書歐秀梅準備不動產買賣契約書，而未就成立讓與擔保之法律關係之部分另簽立書面契約，亦無相關對話紀錄、公司備忘錄等資訊留存，且質之聲請人蔡子良亦於偵查中自陳：因為林崑海是三立公司董事長，不會侵占我的土地，且其當時缺錢，才以此種方式為假

買賣，是聲請人未能提出足證被告張秀確實與其成立信託之讓與擔保法律關係之積極證據，縱證人黃正吉證稱雙方確實成立讓與擔保之法律關係等語，惟亦僅有口頭說明，是本件依現有證據資料僅能確定雙方有簽立系爭不動產買賣契約書，就聲請人蔡子良所自首且指述被告張秀涉犯偽造文書之部分，尚未達於通常一般人均不致有所懷疑，並可確信被告張秀犯罪之真實程度，根據「罪證有疑，利於被告」之證據法則，應作有利被告張秀之認定，自難遽認被告張秀有何使公務員登載不實罪嫌。

(2)又既渠等並未成立讓與擔保之法律關係，亦即被告張秀並非受本人即聲請人依信託契約或委任契約之委任而為聲請人處理事務之人，則被告張秀本於系爭房地之所有人之地位，要求聲請人蔡子良遷讓廠房，並據以聲請強制執行乙節，自無從對被告張秀以背信罪責相繩。

2.被告張秀涉犯重利之部分：

聲請人認被告張秀涉犯上開犯行，無非以被告張秀及案外人林崑海給付12億9,000萬元給福隆公司後，後續請林崑海之特助即證人黃正吉向福隆公司收取3億元之利息為論據。惟查，依照前開論述，尚難依照前開不動產買賣契約及聲請人所提出之事證逕予認定渠等間成立借貸或讓與擔保之法律關係，是縱被告張秀確實要求聲請人返還3億元乙情，亦難認性質屬於因借貸而孳生的「利息」；況聲請人蔡子良陳稱：(問：「簽約之前，有無足夠時間審約？或透過公司法務組審閱」?)當時沒有想到等語，然聲請人蔡子良為聲請人福隆公司之法定代理人，且該公司資本額8億8,000萬元，員工285人，有公司網頁查詢結果擷圖在卷，且107年1月間，聲請人福隆公司則已多次向林崑海、被告張秀借款，此有被告張秀提出之借據及本票在卷可參，則考量聲請人蔡子良之年齡、職業、重複向林崑海及被告張秀借款之經驗等情，應有足夠智識足以分辨及評估借款管道之優劣，並衡量借款條件後，本於自由意志而為決定，顯非無經驗之人，實難認聲請

01 人蔡子良有何急迫、輕率、無經驗或難以求助之情事，是
02 以，被告張秀所為核與重利罪之構成要件有間，尚難遽令被
03 告張秀擔負重利罪責。此外，復查無其他積極證據足認被告
04 張秀有何重利犯行，依前揭規定及說明，應認其犯罪嫌疑不
05 足，為不起訴處分。

06 (二)駁回再議處分意旨略以：

07 1.本件原檢察官綜觀偵查所得卷證資料，認「本件依現有證據
08 資料僅能確定雙方有簽立系爭不動產買賣契約書，就聲請人
09 兼被告所自首且指述被告張秀涉犯偽造文書之部分，尚未達
10 於通常一般人均不致有所懷疑，並可確信被告犯罪之真實程
11 度，根據『罪證有疑，利於被告』之證據法則，應作有利被
12 告之認定，自難遽認被告、聲請人兼被告有何使公務員登載
13 不實罪嫌。」、「被告張秀並非受本人即聲請人依信託契約
14 或委任契約之委任而為聲請人處理事務之人，則被告張秀本
15 於系爭房地之所有人之地位，要求聲請人兼被告遷讓廠房，
16 並據以聲請強制執行乙節，自無從對被告以背信罪責相
17 繩」、「考量聲請人之年齡、職業、重複向被告張秀及案外
18 人借款之經驗等情，應有足夠智識足以分辨及評估借款管道
19 之優劣，並衡量借款條件後，本於自由意志而為決定，顯非
20 無經驗之人，實難認聲請人有何急迫、輕率、無經驗或難以
21 求助之情事，是以，被告所為核與重利罪之構成要件有間，
22 尚難遽令被告擔負重利罪責。」等，其推論合於經驗法則、
23 論理法則，核無違誤之處。

24 2.本件聲請人等於刑事聲請再議狀所提「附件1-5」及於刑事
25 聲請再議理由補充狀所提「附件6」供證，核其中「附件1：
26 黃正吉與林崑海的對話紀錄」與高雄地檢署113年度他字第1
27 90號案卷黃正吉庭呈與林崑海之對話紀錄（卷第229-243
28 頁）之證據資料相同、「附件5：被告提出福隆公司簽立之
29 借據」與高雄地檢署113年度他字第191號案卷被告提出福隆
30 公司簽立之借據（卷第331、375頁）」之證據資料相同，核
31 屬重複提出之資料；又所提「附件2：善化溪美郵局110年7

01 月29日第12號存證信函」、「附件3：重測前曾文段1072建
02 號（系爭房地之一）登記謄本、異動索引」、「附件4：110
03 年1月27日授權書、110年3月9日合作備忘錄、110年8月26日
04 授權書、110年10月5日授權書、110年10月27日合作開發契
05 約書、112年3月30日買賣授權書。」、「附件6：台南地方
06 法院113年訴字第537號債務人異議之訴民事案件114年2月13
07 日準備程序筆錄。」等資料所載內容，與本案待證事實並無
08 直接關聯性，無從執此與聲請人等指述相互印證，而使犯罪
09 事實獲得確信，即不足資為聲請人等指述之補強證據。

10 3.聲請人2人之再議理由中，並未提出其他任何足以動搖原不
11 起訴處分書所認定基礎事實之事證，聲請再議意旨所指各
12 節，或係原檢察官已查明僅單純指摘原檢察官就認事用法之
13 證據取捨事宜，或係聲請人2人之主觀意見、臆測之詞，難
14 認有據。本件既經原檢察官逐一敘明不起訴處分所憑之依據
15 及理由，核與卷內所附之相關供述及非供述證據資料相符屬
16 實，聲請人等仍執前詞，指摘原處分為不當，所述難謂為有
17 理由，原檢察官所為不起訴處分，核無不合。本件聲請再議
18 為無理由。

19 (三)聲請准許提起自訴意旨略以：

20 1.依臺南市政府財政稅務局新化分局南市財新字第1063000085
21 號財函、臺灣銀行臺南分行臺南營字第10600037341號函、
22 臺灣臺南地方法院106年度司促字第21266號支付命令，可知
23 聲請人福隆公司於106年間，陸續發生財產遭稅捐稽徵機關
24 禁止處分，難以向金融機構清償貸款，又遭金融機構拒絕展
25 延寬限期，並著手對聲請人福隆公司強制執行，而面臨急迫
26 或難以救助之困境，故聲請人福隆公司為解決上開困境，方
27 尋求被告張秀及案外人林崑海貸予資金。證人黃正吉已明確
28 證述聲請人福隆公司將系爭房地移轉登記予林崑海及被告張
29 秀，目的在於擔保渠等對於聲請人福隆公司之借貸債權，只
30 要聲請人福隆公司清償借貸債務，林崑海及被告張秀即應將
31 系爭房地所有權返還予聲請人福隆公司等語，證人周麗香、

01 曾雅琴於另案民事案件中亦證稱黃正吉有告知系爭房地移轉
02 登記所有權予林崑海及被告張秀，屬於過戶擔保之情況等
03 語。

04 2.依專屬委託銷售契約書第2條，若系爭房地於107年12月1日
05 至108年1月31日間售出，林崑海與被告張秀僅得取得11億40
06 00萬元，尚低於不動產買賣契約書所載價金12億9000萬元，
07 足見福隆公司有返還款項予林崑海及被告張秀，致渠等實際
08 給付聲請人福隆公司之款項低於11億4000萬元之情形。此
09 外，證人黃正吉有向林崑海報告聲請人福隆公司返還款項之
10 情事，此有證人黃正吉與林崑海之LINE對話紀錄擷圖可參，
11 且證人黃正吉亦證稱福隆公司有返還3億元等語，故林崑海
12 及被告張秀實際給付聲請人福隆公司之金額為9億9000萬
13 元，此與借貸「預扣利息」之情形相類，而有別於一般正常
14 買賣，又就該3億元預扣利息設算，年利率高達39.86%。

15 3.依專屬委託銷售契約書所載「在委託期限內與價款符合之情
16 況下，甲方（即被告張秀及林崑海）不得以任何理由拒絕交
17 易，亦不可以任何方式過戶給第三方」、「在委託期限內乙
18 方（即福隆公司）委託銷售標的物銷售價格超過上述期限之
19 銷售價款，就超過部分歸乙方所有」，可知被告張秀及林崑
20 海不得任意使用、處分系爭房地，且於聲請人福隆公司將系
21 爭房地銷售時，被告張秀及林崑海僅得於債權範圍內就系爭
22 房地取償，又系爭房地移轉登記予被告張秀及林崑海後，至
23 被告張秀要求福隆公司遷讓系爭房地前，仍由福隆公司負擔
24 房屋稅、地價稅，上開情形皆顯示讓與擔保之特徵。

25 4.再者，依京瑞不動產估價師聯合事務所於107年5月許就系爭
26 房地所評估之合理價值逾20億元，且聲請人福隆公司曾於10
27 7年5月間與萬利菸草股份有限公司（下稱萬利公司），就系
28 爭房地簽訂買賣契約，其所約定之買賣價金為23億7,800萬
29 元，顯見系爭房地確有20億元以上價值，聲請人福隆公司實
30 無理由以9億9,000萬元將系爭房地賣斷與被告張秀及林崑
31 海，縱以12億9,000萬元計算，亦顯然低於合理價值。

01 5.於聲請人福隆公司將系爭房地移轉登記後，與被告張秀及林
02 崑海簽訂租賃契約，並於被告張秀及林崑海給付款項予聲請
03 人福隆公司前，即要求聲請人福隆公司自107年8月開始支付
04 租金，與一般買賣係買方未付清價款前，賣方毋庸交付買賣
05 標的物之情形不同，況且，雙方所約定之租金，與存款利率
06 相當，而遠低於一般工廠出租之投報率，故實質法律關係並
07 非買賣，而係借貸之讓與擔保。又聲請人福隆公司與被告張
08 秀及林崑海簽訂之租賃契約期間為107年8月9日至109年1月3
09 1日、110年2月16日至112年2月15日，其中109年2月1日至11
10 0年2月15日間，雙方並未成立租賃關係，倘系爭房地之移轉
11 為單純買賣，被告張秀及林崑海實無理由有超過1年之時間
12 使聲請人福隆公司無償占有系爭房地。

13 6.又參以不動產買賣協議契約及訂金收據，簽約日期為109年7
14 月20日，且約定價金為13億元，尚低於委託銷售契約書約定
15 108年2月1日至109年1月31日間銷售之底價14億1,000萬元，
16 顯見並無上開委託銷售契約期滿即由被告張秀及林崑海終局
17 取得系爭房地所有權之「流抵」約定，縱認雙方有流抵約
18 定，依民法第873條之1第2項規定，被告張秀亦應將系爭房
19 地扣除未償債務的剩餘價值，返還予聲請人福隆公司。故被
20 告張秀否認聲請人福隆公司就系爭房地之返還請求權，自有
21 背於其信託任務。

22 7.被告張秀及林崑海於110年6月24日，以買賣為登記原因，將
23 系爭房地移轉登記予中金國際開發股份有限公司（下稱中金
24 公司），經聲請人福隆公司發現後，即於同年7月29日寄發
25 存證信函予林崑海，並敘明「林崑海與張秀實際支付本公司
26 9億9,000萬元整，過戶買方應納稅7,000餘萬元是由本公司
27 支付」，林崑海收受該函後，對於該函所述實際支付9億9,0
28 00萬元，以及買方應納稅款7,000餘萬元之事，皆未提出爭
29 執，且隨後即與中金公司解除買賣契約，而於110年9月16日
30 將系爭房地回復登記為被告張秀及林崑海所有，足徵系爭房
31 地存在讓與擔保之法律關係，致被告張秀及林崑海不得任意

處分。

8.綜上，福隆公司於107年7月間將系爭房地移轉登記予被告張秀及林崑海，確有高度可能係基於讓與擔保之法律關係，被告張秀未以信託為原因申辦移轉登記，足生損害於地籍之管理，且形式上以買賣為原因移轉，並由聲請人福隆公司返還3億元款項予被告張秀及林崑海，使渠等所獲3億元所得不被課徵所得稅，是被告張秀確係犯刑法第214條使公務員登載不實罪。又被告張秀知悉聲請人福隆公司移轉登記系爭房地與被告張秀及林崑海之目的，係在於擔保渠等對聲請人福隆公司之借貸債權，被告張秀竟斷然拒斥聲請人福隆公司對系爭房地之返還請求權（包含擔保物所有權之返還請求權，與擔保物價值超過擔保債權部分之返還請求權），顯已違背其應負之信託任務，而犯刑法第342條之背信罪。另林崑海、被告張秀要求聲請人福隆公司就不動產買賣契約書所載12億9,000萬元，私下返還3億元，實屬預扣利息之情形，年利率高達39.86%，亦顯然為犯刑法第344條之重利罪。

三、按法院認聲請准許提起自訴不合法或無理由者，應駁回之，刑事訴訟法第258條之3第2項前段定有明文。關於准許提起自訴之審查，刑事訴訟法第258條之3修正理由指出：「法院裁定准許提起自訴之心證門檻、審查標準，或其理由記載之繁簡，則委諸實務發展」，未於法條內明確規定，然觀諸同法第258條之1、第258條之3修正理由可知，裁定准許提起自訴制度仍屬「對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機制」，其重點仍在於審查檢察官之不起訴處分是否正確，以防止檢察官濫權。而刑事訴訟法第251條第1項規定：「檢察官依偵查所得之證據，足認被告張秀有犯罪嫌疑者，應提起公訴。」此所謂「足認被告有犯罪嫌疑者」，乃檢察官之起訴門檻需有「足夠之犯罪嫌疑」，並非所謂「有合理可疑」而已，詳言之，乃依偵查所得事證，被告之犯行很可能獲致有罪判決，具有罪判決之高度可能，始足當之。基於體系解釋，法院於審查應否裁定准許提起自訴時，亦應如檢察官決

01 定應否起訴時一般，採取相同之心證門檻，以「足認被告張
02 秀有犯罪嫌疑」為審查標準，並審酌聲請人所指摘不利被告
03 張秀之事證是否未經檢察機關詳為調查或斟酌，或不起訴處
04 分書所載理由有無違背經驗法則、論理法則及證據法則，決
05 定應否裁定准許提起自訴。

06 四、上開不起訴處分及駁回再議處分之理由暨事證，均經本院調
07 閱前開卷宗核閱屬實，而就本件聲請人聲請准許提起自訴之
08 主張，茲分述如下：

09 (一)聲請人2人於刑事聲請再議狀所陳「縱認未有讓與擔保之法
10 律關係存在，證據5之買賣契約，林崑海、張秀透過不知情
11 之地政士用12.9億元辦理實價登錄申報，另卻要求福隆公司
12 返還3億元，而實際上僅給付9.9億元，並藉此使3億元之獲
13 利（不論認定為利息，抑或將來移轉所生之價差）得以規避
14 追查被課徵所得稅，亦有構成刑法第214條之罪之嫌」云
15 云，經查，此部分既並未經原檢察官為不起訴處分，因並無
16 不起訴處分之存在，故此部分自不得聲請再議，先予敘明。

17 (二)被告張秀涉使犯公務員登載不實罪嫌部分：

18 1.聲請意旨雖主張：證人黃正吉已明確證述聲請人福隆公司將
19 系爭房地移轉登記予林崑海及被告張秀，目的在於擔保渠等
20 對於聲請人福隆公司之借貸債權，只要聲請人福隆公司清償
21 借貸債務，林崑海及被告張秀即應將系爭房地所有權返還予
22 聲請人福隆公司等語，證人周麗香、曾雅琴於另案民事案件
23 中亦證稱黃正吉有告知系爭房地移轉登記所有權予林崑海及
24 被告張秀，屬於過戶擔保之情況等語。惟查，證人歐秀梅於
25 偵查中證稱：107年6月19日簽訂不動產買賣契約時我有在
26 場，當下還有蔡子良及他的助理、林崑海跟黃正吉，買賣契
27 約書是我撰擬的，買賣價金是他們討論完後填上的，他們跟
28 我說他們要買賣過戶，請我準備買賣合約書，當場沒有聽到
29 他們談到這是借款原因等語（見高雄地檢署113年度他字第1
30 90號卷第121至122頁），明確證述聲請人蔡子良與林崑海於
31 107年6月19日簽訂不動產買賣契約時，已表明是因買賣而辦

理過戶，而證人歐秀梅僅係本案負責撰擬買賣契約及辦理移轉登記之人，卷內亦無證據足認證人歐秀梅與聲請人2人或被告張秀有何特殊情誼或恩怨關係，是證人歐秀梅實無刻意偏頗一方而致己亦受偽證罪嫌追訴處罰風險之必要，故其證詞應為信實。證人黃正吉固證述聲請人福隆公司將系爭房地移轉登記予林崑海及被告張秀，目的在於擔保渠等對於聲請人福隆公司之借貸債權等語，然此部分僅有證人黃正吉口頭之證述，並無其他證據可為佐證，又證人周麗香、曾雅琴於另案民事案件中所為之證述，亦僅係聽聞證人黃正吉之轉述，並非親自見聞之人，自無從僅以證人黃正吉、周麗香、曾雅琴之證述遽認聲請人福隆公司將系爭房地移轉登記予林崑海及被告張秀，目的在於擔保渠等對於聲請人福隆公司之借貸債權，而對被告張秀以使公務員登載不實罪相繩。

2.聲請意旨另主張：系爭房地經評估之合理價值逾20億元，且聲請人福隆公司曾於107年5月與萬利公司就系爭房地簽定買賣契約，價金為23億7,800萬元，聲請人福隆公司無理由以9億9,000萬元將系爭房地賣斷給被告張秀及林崑海等語。惟查，系爭房地價值甚高，顯非一般人有能力及意願購買，聲請人福隆公司雖曾與萬利公司就系爭房地簽訂價金為23億7,800萬元之買賣契約，然聲請人福隆公司最終並未成功以23億7,800萬元之價格將系爭房地出售予萬利公司，而依聲請意旨所述，可知聲請人福隆公司於106年間，陸續發生財產遭稅捐稽徵機關禁止處分，難以向金融機構清償貸款，又遭金融機構拒絕展延寬限期，並著手對聲請人福隆公司強制執行，而面臨急迫或難以救助之困境，於此情況下，聲請人福隆公司為能儘速脫手系爭房地，以取得現金周轉，而以低於市價之價格出售予林崑海，尚非無法想像，是以，無從以此遽認渠等間所成立者並非買賣契約，而是成立信託之讓與擔保法律關係。

3.聲請意旨復主張：聲請人福隆公司將系爭房地移轉登記後，與被告張秀及林崑海簽訂租賃契約，並於被告張秀及林崑海

給付款項予聲請人福隆公司前，即要求聲請人福隆公司自107年8月開始支付租金，與一般買賣係買方未付清價款前，賣方毋庸交付買賣標的物之情形不同等語。惟不動產之買受人雖然未支付價金，而依物權法之規定，出賣人移轉所有權與買受人之法律行為已生效力者，自不能因買受人尚未支付價金，即謂其所有權未曾取得，系爭房地已於107年7月2日過戶登記予被告張秀及林崑海，有系爭房地謄本在卷可稽（見高雄地檢署113年度他字第191號卷第75至106頁），已由被告張秀及林崑海取得所有權，聲請人福隆公司仍繼續使用系爭房地，並與被告張秀及林崑海簽訂廠房租賃契約書（見高雄地檢署113年度他字第191號卷第395至399頁），租賃期間為107年8月9日至109年1月31日止，聲請人福隆公司自107年8月開始支付租金予被告張秀及林崑海，與常情無違，亦無從以此遽認渠等間所成立者並非買賣契約，而是成立信託之讓與擔保法律關係。

4. 聲請意旨再主張：被告張秀及林崑海於110年6月24日，以買賣為登記原因，將系爭房地移轉登記予中金公司，經聲請人福隆公司發現後，即於同年7月29日寄發存證信函予林崑海，林崑海收受該函後，隨後即與中金公司解除買賣契約，而於110年9月16日將系爭房地回復登記為被告張秀及林崑海所有，足徵系爭房地存在讓與擔保之法律關係，致被告張秀及林崑海不得任意處分等語。然觀之110年7月29日聲請人福隆公司寄予林崑海之存證信函，其內容略以「林崑海先生您好，本公司於民國107年6月19日將名下曾文工業區土地與建物...與林崑海及張秀簽訂的買賣契約書金額為新臺幣一十二億九千元。林崑海與張秀實際支付本公司九億九仟萬元整，且過戶買方應納稅款七千餘萬元是由本公司支付。日前本公司發現林崑海先生已在110年6月15日將曾文工業區土地與建物以買賣方式過戶給第三方。因此本公司要求林崑海及張秀須支付107年6月19日過戶未付款三億元及買方應納稅款七千餘萬元。否則本公司不排除透過訴訟向國稅局舉報相關

事由」，其內容載明聲請人福隆公司是將系爭房地以買賣方式過戶給林崑海及張秀，且過戶時買方應納稅款是由聲請人福隆公司支付等語，苟聲請人福隆公司與被告張秀及林崑海間就系爭房地係成立信託之讓與擔保法律關係，聲請人福隆公司理應會於存證信函內重申此關係，並嚴正要求被告張秀及林崑海不得任意處分系爭房地，惟存證信函內隻字未提兩造間是成立信託之讓與擔保法律關係，林崑海及被告張秀無權處分系爭房地等語，顯與常情不符，又卷內並無證據證明被告張秀及林崑海與中金公司解除買賣契約，而於110年9月16日將系爭房地回復登記為被告張秀及林崑海所有，與聲請人所寄發之存證信函內容必然有所關聯，亦無從據此認定聲請人福隆公司與被告張秀及林崑海間就系爭房地存在讓與擔保之法律關係。

5. 聲請意旨又主張：依專屬委託銷售契約書之內容，可知被告張秀及林崑海不得任意使用、處分系爭房地，且於系爭房地銷售時，被告張秀及林崑海僅得於債權範圍內就系爭房地取償，又系爭房地移轉登記予被告張秀及林崑海後，仍由聲請人福隆公司繳納房屋稅、地價稅，上開情形皆顯示讓與擔保之特徵等語。惟查，聲請人福隆公司與被告張秀及林崑海簽訂「專屬委託銷售契約書」，聲請人福隆公司委託被告張秀及林崑海出售系爭房地，第五條約定「在委託期限內與價款符合之情形下，甲方（即被告張秀及林崑海）不得以任何理由拒絕交易，亦不可以任何方式過戶給第三方...」，第六條約定「在委託期限內乙方（即聲請人福隆公司）委託銷售標的物銷售價格超過上述期限內之銷售價款，就超過部分歸乙方所有...」，可知是因被告張秀及林崑海將系爭房地委託聲請人福隆公司出售，因而約定於委託期間內被告張秀及林崑海不得過戶給第三方，非因聲請人福隆公司與被告張秀及林崑海間就系爭房地存在讓與擔保之法律關係之緣故。聲請意旨以此為由主張聲請人福隆公司與被告張秀及林崑海間就系爭房地存在讓與擔保之法律關係等語，難認有理。

01 (三)被告張秀涉犯背信罪嫌部分：

02 聲請意旨雖主張：專屬委託銷售契約並未有期滿即由被告張
03 秀及林崑海取得系爭房地所有權之「流抵」約定，被告張秀
04 否認聲請人福隆公司就系爭房地有返還請求權，自有背於其
05 信託任務等語。惟查，被告張秀、林崑海與福隆公司間就系
06 爭房地係成立買賣契約，並已移轉登記予被告張秀及林崑
07 海，業如前述，故被告張秀並非受本人即聲請人依信託契約
08 或委任契約之委任而為聲請人處理事務之人，而係系爭房地
09 之所有人，其否認聲請人福隆公司就系爭房地有返還請求
10 權，乃其權利之主張，無從對被告張秀以背信罪責相繩。

11 (四)至聲請意旨其餘主張核與原聲請再議意旨完全相同，據經駁
12 回再議處分書敘明不足以證明被告張秀犯行之理由甚詳，聲
13 請人仍執陳詞重為主張，自無理由，附此敘明。

14 五、綜上所述，本院認原高雄地檢署檢察官所為不起訴處分、高
15 雄高分檢檢察長所為駁回再議處分所憑據之理由，並未有違
16 背經驗法則、論理法則或其他證據法則之情，且以偵查中現
17 存證據，尚無從認定被告張秀犯罪嫌疑已達准予提起自訴之
18 審查標準，聲請人准許提起自訴意旨猶執陳詞，指摘原駁回
19 再議聲請理由不當，然其所執陳之事項亦不足為推翻原駁回
20 再議之理由，揆諸前揭說明，本件准許提起自訴之聲請並無
21 理由，應予駁回。

22 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
23 文。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日
25 刑事第十庭 審判長 法 官 蔣文萱

26 法 官 林怡姿

27 法 官 吳俞玲

28 以上正本證明與原本無異。
29 不得抗告。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
02 書記官 許孟葳