

臺灣高雄地方法院刑事裁定

114年度聲自字第53號

聲 請 人

即 告 訴 人 呂雪詩

柯欏潔

代 理 人 陳長甫律師

被 告 李和勳

吳崇源

李元華

上列聲請人因告訴被告詐欺等案件，不服臺灣高等檢察署高雄檢察分署檢察長中華民國114年5月5日114年度上聲議字第1040號駁回聲請再議之處分（原不起訴處分案號：臺灣高雄地方檢察署112年度偵續字第87號、第88號，113年度偵續字第48號），聲請准許提起自訴，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請人即告訴人呂雪詩、柯欏潔（下稱聲請人2人）之原告訴意旨略以：

(一)被告李元華係寶佳集團旗下和築建設股份有限公司負責人；被告吳崇源為址設高雄市○○區○○路000號「富住通不動產仲介經紀股份有限公司」之股東，從事土地仲介業務；被告李和勳以從事土地仲介、投資為業。

(二)聲請人柯欏潔名下有如附表一所示之高雄市○○區○○段000○○00000○○000000○○地號土地（土地持分之範圍均為1/

2，下稱系爭A土地），委由聲請人呂雪詩即聲請人柯欏潔之母處理買賣事宜。被告李元華、李和勳及吳崇源等3人（下稱被告3人）以寶佳集團副董事長暨實際負責人林家宏之土地買賣代理人身分，於民國107年間向聲請人呂雪詩表示欲合作開發如附表一所示之高雄市○○區○○段○地號土地，並有意購買聲請人柯欏潔所有之系爭A土地，及案外人陳添桂、邱螺蘭共同持有1/2權利範圍之高雄市○○區○○段000○00000○00000○0○地號土地，另收購如附表一所示之唐榮鐵工廠股份有限公司（下稱唐榮鐵工廠）及大益營造股份有限公司所有之高雄市○○區○○段000○00000○00000○00000地號等4筆土地（上開土地以下合併稱為系爭B土地）。雙方經洽談後，聲請人呂雪詩先於107年7月3日與被告李和勳簽立合作協議書，再由聲請人柯欏潔於107年7月10日與林家宏簽訂以新臺幣（下同）1億8,483萬8,400元購買系爭A土地，並約定於107年11月30日前與附表一所示7筆土地之所有權人簽訂不動產買賣契約書，否則無條件解約（下稱A契約書）。

(三)嗣因林家宏分別於附表一所示之簽訂合約日期與陳添桂、邱螺蘭、大益公司、唐榮鐵工廠簽訂不動產買賣契約書，且在確認可如期購買如附表一所示之高雄市苓雅區意誠段土地後，即與聲請人柯欏潔重新約定以3億58萬8,400元之價格購買系爭A土地，並簽訂如附表二所示之不動產買賣契約書（仍押原合約日期107年7月10日，下稱B契約書），土地價款分7期支付。

(四)詎被告3人知悉林家宏已將第一期至第三期款項共計共計1億4,787萬1,000元匯至聲請人柯欏潔名下陽信銀行三鳳分行帳戶（帳號詳卷，下稱甲帳戶）、第四期款項5,500萬元及第五期款項1,800萬元分別匯至聲請人柯欏潔名下陽信銀行三鳳分行帳戶（帳號詳卷，下稱乙帳戶），竟共同意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財及業務侵占之犯意聯絡，共同向聲請人呂雪詩謊稱：林家宏說第四至六期款項須領出交由被

告3人保管，被告3人可協助排除地上占用戶、將款項代為轉
交予拆遷補償戶並協助地主點交土地及建物之義務，才可迅
速給付尾款云云，使聲請人呂雪詩陷於錯誤，逕將甲、乙帳
戶之存摺及已蓋用聲請人柯欒潔印鑑之取款條交予被告李和
勳。被告李和勳再於附表三所示時間，將上開款項轉匯至附
表三所示之人帳戶，以此方式掩飾或隱匿犯罪所得來源及去
向，並意圖使他人逃避刑事追訴，而移轉犯罪所得，因認被
告3人涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪、同法第336條第
2項之業務侵占罪、洗錢防制法第19條之洗錢罪等罪嫌等
語。

二、聲請准許提起自訴意旨詳如「刑事聲請准許提自訴狀」所載
（如附件）。

三、按刑事訴訟法之「聲請准許提起自訴」制度，其目的無非係
欲對於檢察官起訴裁量有所制衡，除貫徹檢察機關內部檢察
一體之原則所含有之內部監督機制外，另宜有檢察機關以外
之監督機制，由法院保有最終審查權而介入審查，提供告訴
人多一層救濟途徑，以促使檢察官對於不起訴處分為最慎重
之篩選，審慎運用其不起訴裁量權。是法院僅係就檢察機關
之處分是否合法、適當予以審究。且法院裁定准許提起自
訴，雖如同自訴人提起自訴使案件進入審判程序，然聲請准
許提起自訴制度既係在監督是否存有檢察官本應提起公訴之
案件，反擇為不起訴處分或緩起訴處分之情，是法院裁定准
許提起自訴之前提，仍須以偵查卷內所存證據已符合刑事訴
訟法第251條第1項規定「足認被告有犯罪嫌疑」檢察官應提
起公訴之情形，亦即該案件已跨越起訴門檻，並審酌告訴人
所指摘不利被告之事證是否未經檢察機關詳為調查或斟酌，
或不起訴處分書所載理由有無違背經驗法則、論理法則及證
據法則，決定應否裁定准許提起自訴。

四、經查，本院核閱本件前揭偵查及再議卷宗後，認原不起訴處
分及駁回再議處分，已就被告3人未構成告訴意旨所指詐欺
取財罪、業務侵占罪及普通洗錢罪嫌之理由，論述明確，且

證據取捨及認事用法，均無違背經驗法則或論理法則之處，核無不當。本件駁回聲請准許提起自訴之理由，爰引用原不起訴處分書及駁回再議處分書所載理由，並補充說明如下：

(一)按刑法第339條第2項詐欺得利罪之成立，須行為人主觀上有為自己或第三人不法所有之意圖，客觀上係以詐術使人將本人或第三人之利益交付為構成要件。而所謂以詐術使人交付利益，必須行為人確有施用詐術，被詐欺人因其詐術陷於錯誤而交付利益之因果連結。若其並未施用詐術，或所用方法不能認為詐術，或不致使人陷於錯誤，即不構成該罪。換言之，必須行為人自始意圖不法所有，以客觀上足以使人陷於錯誤之手段，欺矇被害人使為利益之交付或取得財產上之不法利益，始足當之。

(二)本件聲請人呂雪詩於107年7月10日代表聲請人柯欏潔與林家宏指定之代理人簽訂A契約時，另以聲請人柯欏潔之名義與被告李和勳簽立「勞務費確認書」，載明委由被告李和勳協助取得系爭B土地中唐榮鐵工廠所有之土地（即如附表一編號(4)所示土地），並約定以成交價與每坪85萬元間之差額，作為被告李和勳之「土地買賣整合勞務費用」；聲請人呂雪詩亦證稱，若被告李和勳能以每坪85萬元以下之價格取得該等土地，價差即作為其報酬等情，足認聲請人呂雪詩委託被告李和勳價購上開土地時，確有與被告李和勳約定相關勞務委託之對價無訛。

(三)又依被告吳崇源、李元華及協助聲請人呂雪詩仲介系爭A、B土地之證人卓新發、鄧惠方所述，可證本件被告李和勳係負責仲介土地買賣事宜，為聲請人呂雪詩尋覓系爭A土地之買受人，並統籌整合系爭A、B土地之買方來源，居間聯繫及協助議價，且與卓新發、鄧惠方分工合作，渠等並負責轉達聲請人呂雪詩之意見等情。又聲請人呂雪詩亦不爭執，被告李和勳確有將系爭A、B土地整合為同一買家，以提高系爭A土地之售價乙事，復有雙方於107年7月3日簽訂之合作協議書可稽。

01 (四)基此，被告李和勳係受聲請人呂雪詩委託，統籌辦理系爭
02 A、B土地之整合及買賣仲介事務，並於交易過程中居間聯
03 繫、協商價格，衡諸一般不動產交易常情，土地整合涉及協
04 商成本及交易風險，程序非屬單純，實難想像具備土地仲介
05 經驗之被告李和勳，有無償為聲請人呂雪詩提供上開統籌、
06 議價勞務服務之可能。況依前所述，聲請人呂雪詩就委託被
07 告李和勳取得上開唐榮鐵工廠土地部分，既已明確約定以價
08 差作為勞務報酬，則於同一整合交易架構下，為整合大面積
09 土地以獲取更高溢價，就委託被告李和勳整合暨仲介系爭A
10 土地買賣部分，縱未另以書面約定報酬，被告李和勳之報酬
11 計算方式，衡情亦應循相同或類似計算基準，即聲請人呂雪
12 詩與被告李和勳此部分應另有事前約定土地整合之報酬，始
13 告合理。是被告李和勳辯稱其自聲請人柯欏潔名下帳戶提領
14 附表三所示款項，係其提供系爭A、B土地整合暨仲介勞務之
15 報酬，應非無據，且與一般交易經驗相符，自難遽認其有不
16 法所有意圖或詐欺取財、業務侵占、洗錢之主觀犯意，遑認
17 無實際經手該等款項之其餘被告吳崇源、李元華，有構成此
18 等罪名之可能。

19 (五)至聲請人呂雪詩固主張被告3人佯稱附表三所示款項係用以
20 支付系爭A、B土地占用戶之補償金，並委由被告3人協助履
21 行拆遷事宜等情，然卷內尚無其他客觀證據足資佐證，且與
22 證人卓新發所證述：被告李和勳並未負責拆除占用戶，僅須
23 將土地整合買賣成功即足，聲請人呂雪詩最後稱將自行雇工
24 拆除等情節未合，即難認被告3人確有向聲請人呂雪詩佯稱
25 代為收款以受任排除上開土地占用戶而施用詐術之情，揆諸
26 前揭說明，自與詐欺取財罪之構成要件未符。縱聲請人2人
27 就附表三所示款項之數額、用途有所爭執，亦僅屬民事債務
28 履行範疇，宜另循民事程序解決，無從逕以刑事責任相繩於
29 被告3人。

30 五、綜上所述，原不起訴處分暨駁回再議處分意旨，經核認事用
31 法均無違誤，且依現存卷內事證，確未足認定被告3人所涉

上開罪嫌已達起訴門檻。是原不起訴處分暨駁回再議處分之各項理由、結論，既均無不當，聲請人2人聲請准許提起自訴，自無理由，應予駁回。

六、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 115 年 4 月 14 日
刑事第十一庭 審判長法官 黃蕙芳
法官 栗威穆
法官 莊維澤

以上正本證明與原本無異。

不得抗告。

中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
書記官 張宸維

附表一：

土地持 有人	柯儷潔(1)		陳添桂、邱 螺蘭(2)		大益營造公 司(3)		唐榮鋼鐵公 司(4)		備註
高雄市○ ○區○○ 段地號	平方 公尺	坪	平方 公尺	坪	平方 公尺	坪	平方 公尺	坪	
238					323	97.7 1	323	97.71	
239-1					77	23.2 9	77	23.29	
240	397. 5	120. 24	397.5	120. 24					柯儷潔與陳添 桂、邱螺蘭各持 分1/2
240-1							180	54.45	
240-2	66.5	20.1 2	66.5	20.1 2					柯儷潔與陳添 桂、邱螺蘭各持 分1/2

240-3							212	64.13	
240-4	172.5	52.18	172.5	52.18					柯儷潔與陳添桂、邱螺蘭各持分1/2
小計	636.5	192.54	636.5	192.54	400	121.00	792	239.58	(1)+(2)+(3)+(4)=745.66坪
208-2							223.82	67.71	道路用地
簽訂合約日期	107年7月10日		107年8月1日		107年8月1日		107年10月8日標得 107年10月9日簽約		
土地過戶日期	107年10月3日		107年10月18日		107年9月12日		108年1月19日		
土地價款部分	192.54坪*96萬元=1億8483萬8400元 (1)		192.54坪*100萬元=1億9254萬元 (2)		121坪*90萬元=1億890萬元 (3)		1億8608萬888元		不含道路用地，土地價款為239.58坪*69.29=1億6600萬元(4)
103萬元*745.66坪=(A)			7億6802萬元		買方即寶佳集團約定以每坪103萬元購買之土地價款				
(1)+(2)+(3)+(4)=(B)			6億5227萬元		買方即寶佳集團支出之土地價款				
(A)-(B)價差			1億1575萬元		即如附表二備註說明(3)之新舊合約之買賣總價價差				

02 附表二：

編號	契約內容	備註說明
1	買賣總價：3億58萬8,400元	(1)第1期至第3期款項共計1億4,375元匯至告訴人柯儷潔名下陽信銀行三鳳分行帳號000000000000號帳戶。 (2)第4、5期款項共計6800萬元匯至告訴人柯儷潔名下陽信銀行三鳳
2	付款方式：第1期：1,848萬4,000元。 第2期：5,545萬2,000元。 第3期：7,393萬5,000元。 第4期：5,500萬元。	

01

	第5期：1,800萬元。 第6期：1,275萬元。 尾款：6,696萬7,400元。	分行帳號000000000000號帳戶 (3)107年10月9日簽訂第二份契約， 買賣價款由第一份契約之買賣總 價1億8483萬8400元，加上1億15 75萬元，成為本份契約買賣總3 億58萬8400萬元
3	特約條款： 約定於107年11月30日前，應將高 雄市苓雅區意誠段238、239-1、2 40、240-1、240-2、240-3、240- 4地號等7筆土地上地上物、地下 物辦理搬遷、撤銷房屋稅稽登 記，逕由乙方（即告訴人柯欖 潔）搬遷清空完畢點交予甲方， 甲方始為支付尾款予乙方，…。 屆期如乙方無法完成點交事宜， 乙方同意每逾7日甲方得由應繳付 乙方知尾款中扣買賣價金5%作為 違約賠償金，但最高不得逾應給 付乙方之尾款。	

02 附表三：

03

編號	取款帳戶	日期	取款條	轉匯戶名	轉匯金額
1	柯欖潔名下陽信銀 行三鳳分行帳號00 00-000-0000 號帳 戶（乙帳戶）	107年10月17 日	1,570萬元	尤建燐	1,570萬元
2			1,000萬元	曾阿玉	445萬元
3				葉宥佳	555萬元
4			2,430萬元	李思雅	350萬元
5				林千卉	300萬元
6				林千卉	600萬元
7				黃淑美	200萬元
8				魯信光	400萬元
9				謝景坤	580萬元
		小計	5,000萬元		5,000萬元
10		107年12月12 日	1,800萬元	曾阿玉	200萬元
11				葉宥佳	400萬元
12				李思雅	430萬元
13				陳惠真	370萬元

(續上頁)

01

14				李昀輯	400萬元
		小計			1,800萬元
		合計			6,800萬元

02

附件：

03

【刑事聲請准許提自訴狀】