

臺灣高雄地方法院刑事裁定

114年度聲自字第82號

聲 請 人

即 告 訴 人 林瑜晴

代 理 人 古富祺律師

陳中為律師

被 告 謝秉洋

張雅惠

傅靖甯

鍾啟意

張秀琴

上列聲請人因告訴被告等詐欺案件，不服臺灣高等檢察署高雄檢察分署檢察長中華民國114年9月1日114年度上聲議字第2093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檢察官114年度偵字第23769號），聲請准許提起自訴，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請准許提起自訴意旨如附件之刑事聲請准予提起自訴狀及補充理由狀（不含其等附件）所示。

01 二、按告訴人不服上級檢察署檢察長或檢察總長認再議為無理由
02 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
03 由狀，向該管第一審法院聲請准許提起自訴；法院認為准許
04 提起自訴之聲請不合法或無理由者，應駁回之，刑事訴訟法
05 第258條之1第1項及第258條之3第2項前段分別定有明文。查
06 聲請人即告訴人A 0 1（下稱聲請人）以被告A 0 2、A 0
07 3、A 0 4、A 0 5、A 0 6（下合稱被告5人）犯詐欺罪
08 嫌，提出告訴，經臺灣高雄地方檢察署（下稱高雄地檢署）
09 檢察官偵查後，於民國114年7月21日以114年度偵字第23769
10 號為不起訴處分，聲請人不服聲請再議，再經臺灣高等檢察
11 署高雄檢察分署檢察長於114年9月1日以114年度上聲議字第
12 2093號處分書駁回再議，並於114年9月3日將該處分書送達
13 聲請人。聲請人則於114年9月12日委任律師具狀向本院聲請
14 准許提起自訴，業經本院調取前開偵查卷宗核對無誤，並有
15 刑事聲請准予提起自訴狀及其上本院收文章所示日期可憑。
16 從而，本件聲請准許提起自訴合於法定程序要件，合先敘
17 明。

18 三、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
19 雖指出：「法院裁定准許提起自訴之心證門檻、審查標準，
20 或其理由記載之繁簡，則委諸實務發展」，未於法條內明確
21 規定，然觀諸同法第258條之1、第258條之3修正理由，可知
22 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
23 分之外部監督機制」，其重點仍在於審查檢察官之不起訴處
24 分是否正確，以防止檢察官濫權。而刑事訴訟法第251條第1
25 項規定：「檢察官依偵查所得之證據，足認被告有犯罪嫌疑
26 者，應提起公訴。」此所謂「足認被告有犯罪嫌疑者」，乃
27 檢察官之起訴門檻需有「足夠之犯罪嫌疑」，並非所謂「有
28 合理可疑」而已，詳言之，乃依偵查所得事證，被告之犯行
29 很可能獲致有罪判決，具有罪判決之高度可能，始足當之。
30 基於體系解釋，法院於審查應否裁定准許提起自訴時，亦應
31 如檢察官決定應否起訴時一般，採取相同之心證門檻，以

「足認被告有犯罪嫌疑」為審查標準，並審酌聲請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。又刑事訴訟法第258條之3第4項雖規定法院審查是否准許提起自訴案件時「得為必要之調查」，揆諸前開說明，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」，調查證據之範圍，自應以偵查中曾顯現之證據為限，不可就聲請人所新提出之證據再為調查，亦不可蒐集偵查卷以外之證據，應依偵查卷內所存證據判斷是否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」，否則將使法院身兼檢察官之角色，而有回復糾問制度之疑慮，已與本次修法所闡明之立法精神不符，違背刑事訴訟制度最核心之控訴原則。

四、經查：

(一)聲請人原告訴意旨略以：被告A 0 2為坐落於高雄市○○區○○段000地號土地、其上門牌號碼前金區七賢二路146號21樓房屋(下稱本案房地)及該地下第二層編號120號車位(下稱本案車位)之所有權人，被告A 0 3為被告A 0 2之同住親戚，被告A 0 4、A 0 5、A 0 6均為天璘不動產仲介有限公司之不動產經紀人，詎被告A 0 2、A 0 3均明知本案房地及本案車位分別有獨立產權持分與獨立權狀，且為以分別計價方式向建商分別購買，如分別出售，目前合理市價分別為新臺幣(下同)40萬元/坪(房地部分)、250萬元/個(車位部分)，若將車位持份併入本案房地共同共有部分一併出售，目前合理市價為32萬元/坪(房地合併車位)；另被告A 0 4、A 0 5、A 0 6均明知其等身為從事不動產仲介之不動產經紀人，對於上開交易重要事項應負有據實揭露與告知說明義務，竟被告5人共同意圖為自己不法之所有，基於三人以上共同詐欺取財之犯意聯絡，於民國113年7月21日，由被告A 0 3代理被告A 0 2與告訴人A 0 1之代理人簽立本案房地之不動產買賣契約書(下稱本案買賣契約書)時，均刻意

01 隱滿本案房地與本案車位係分別購入、分別計價之事實，且
02 未依交易習慣據實揭露並載明本案車位之共同共有持份、面
03 積與計價方式，卻將本案車位之持分併為本案房地之共同共
04 有持份，而併入一同計算價額，致告訴人陷於錯誤，誤信本
05 案買賣契約書所載之房地持份(權利範圍)與面積均屬本案房
06 地之原始共同共有部分，而不包括本案車位之持份與面積，
07 因而同意以每坪約41萬元之價格購入本案房地，並已依約支
08 付買賣價金頭款192萬元予被告A 0 2。嗣經貸款銀行查詢
09 本案房地及本案車位之登記情形後，主動告知告訴人上開車
10 位併入房地計價方式不符交易常規之異常情形，換算後車位
11 價格竟高達514萬5500元，遠超出合理市價250萬元，不法所
12 得價差為264萬5500元，告訴人始知受騙。因認被告5人均涉
13 犯刑法第339條之4第1項第2款三人以上共同詐欺取財罪嫌。

14 (二)高雄地檢署檢察官偵查終結後，認為：

15 1.訊據被告A 0 2、A 0 3、A 0 4、A 0 5、A 0 6均堅詞
16 否認有何上開詐欺取財犯行，被告A 0 2辯稱：伊沒看過本
17 案買賣契約書，不知道本案房地的販售內容、條件及方式，
18 因伊全權委由伊媽媽即被告A 0 3處理，伊信任、委託被告
19 A 0 3等語；被告A 0 3辯稱：被告A 0 2係伊兒子，是所有
20 權人委託伊去買賣本案房地，過程被告A 0 2沒介入，伊
21 全權委託給房仲李承弘處理，當時買的時候都是合併總價買
22 賣，本次賣房也都房價與車位合併計價，以總價賣出，當初
23 刊登都明確載明車位跟房子是以總價做買賣，刊登廣告含車
24 位總價買賣細節如同警卷被證3廣告刊登資料等語；被告A
25 0 4辯稱：伊係告訴人那邊的行銷業務，被告A 0 2、A 0
26 3是委託業務員李承弘承辦並與伊接洽，從李承弘與伊接洽
27 起至本案買賣契約書簽訂止之期間，均係以本案房屋及本案
28 車位之總價方式(即總坪數46.729坪與每坪單價相乘)來進行
29 買賣議價，並以如警卷被證3廣告刊登資料內所載販售資訊
30 均有向告訴人公公賴育山說明，一開始是戴秀蓮於113年7月
31 12日傳本案房地連結給伊，伊才回覆「這一棟有三間三房平

車出售，這一間就是七賢路城揚，老闆要看嗎」，連結內容如同警卷被證3廣告刊登資料的內容，於113年7月14日伊帶戴秀蓮、賴育山到本案房地的現場，有交付警卷被證3廣告刊登資料給戴秀蓮，並且有說明本案房地相關資訊及本案房地的坪數是有包含停車位坪數給戴秀蓮及賴育山聽，當時現場還有李承弘的另一位搭檔李佳櫻有聽到，被證二 物件個案明細、產權相關注意事項、實價登錄等資料係於113年7月21日簽約時有拿出來讓買賣雙方看並確認簽名，兩家仲介及代書都各自拿一份，伊不承認告訴人所指訴詐欺案件，伊全程都有告知物件所有有車位及沒有車位的價格，有當面告知如果單純合併計價，每坪金額為42萬元左右，但如果車位拉出來計價後，換算每坪金額為48萬元左右，也有告知同格局低樓層113年6月成交1700多萬，如果成交之後總價會多出200多萬元購買，假如告訴人方沒有接受雙方就不會簽名等語；被告A05辯稱：伊是被告A02、A03的經紀人，伊只是審閱不動產說明書，比較謄本及現況說明有沒有問題，中間雙方洽談過程伊不介入，經紀人有在買賣合約書上複核，就是單純看合約書等語；被告A06辯稱：伊係告訴人方的經紀人，伊不承認告訴人所指訴詐欺案件，因洽談合意才會雙方簽署買賣契約，過程中伊也不會介入洽談，伊只是最後在其等談完簽署完之後伊才附和蓋章，伊只是確認謄本及實價登錄等基本資料，不介入洽談買賣內容等語。

2.經查：

- (1)證人戴秀蓮於偵查中證稱：伊係告訴人公公賴育山的特助，當初告訴人委託賴育山買房子，購屋過程伊全程有參與，包括跟被告A04也是由伊直接接洽，過程中伊跟賴育山全程都在場，在113年7月14日被告A04帶伊跟賴育山一起去看屋，賴育山對屋況與地點滿意，伊跟賴育山積極討論本案房地，過程中被告A04只有簡單說該屋總坪數46坪，室內坪數20點多坪，將近21坪，該地行情一坪40萬，屋主方姿態很高，可能要加一點錢，賴育山就說只多一點點錢也有意願

買，於113年7月21日就去仲介公司簽約等語；證人即永義房屋不動產經紀人李承弘於偵查中證稱：被告A 0 2委託伊本案房地買賣，由被告A 0 3代理被告A 0 2，整個過程是由被告A 0 3跟伊接洽，被告A 0 4是帶對方來看房子，應該是跟伊一樣的角色，被告A 0 3說整個房地權狀含車位總價一起售價是1980萬，被告A 0 4本身就知道伊等官網上有刊登本案如同警卷被證3廣告刊登資料內容之房地物件詳細資訊，看到才會找的到伊，伊跟被告A 0 4說伊等整個物件售價就是1980萬，就是以本案房屋及停車位之總價方式(即總坪數46.729坪與每坪單價相乘)來進行買賣議價等語；證人即永義房屋高雄美術擁樂加盟店經理李佳櫻於偵查中證稱：伊是屋主方的仲介之一，於113年7月14日有陪同證人戴秀蓮、賴育山、被告A 0 4去看本案房地物件，現場伊看到被告A 0 4有拿出警卷被證3廣告刊登資料指給證人戴秀蓮、賴育山看並說明內容，伊等下樓看車位時，被告A 0 4介紹車位當下就有講述車位、總坪數多少，對方有回應車位還蠻大的很好停車，被告A 0 4是拿著伊等銷售資訊即警卷被證3廣告刊登資料作說明，在坪數部分是有做說明總坪數是有包含車位的，於113年7月21日伊陪同證人戴秀蓮、賴育山、被告A 0 4、證人李承弘及代書張純銘去簽本案買賣契約書，簽約時有提供被證二 物件個案明細、產權相關注意事項、實價登錄等資料予買賣雙方看，並請買賣雙方確認簽約，買賣雙方的仲介及代書均各自拿一份資料，確保買賣雙方知曉合約內容，一定有給買賣雙方看及簽名等語；證人即本案房地買賣契約書簽約代書張純銘於偵查中證稱：於113年7月21日本案買賣房地簽約時，有提供被證二 物件個案明細、產權相關注意事項、實價登錄等資料予買賣雙方看，並請買賣雙方確認簽約，買賣雙方的仲介及伊均各自拿一份資料，讓買賣雙方知道買賣的標的是什麼，有沒有車位、面積、附近的實價登錄、房子現況等等，確認之後就請雙方簽名等語，復觀以卷附之警卷被證3廣告刊登資料上載「總價

01 【含車位價】 1980萬、建物登記【含車位12.554坪】 46.7
02 29坪；建物登記 46.729坪(內含車位12.554坪)、主建物 2
03 0.673坪、附屬建物 1.289坪、共同使用 12.214坪/車位坪
04 數：12.554坪」；被證二 物件個案明細上載「總價 1980萬
05 元；建坪內含 主建物：20.673坪、地下室：0.000坪、附屬
06 建物：1.289坪、共同使用：12.214坪、車位坪數：12.554
07 坪」等內容，再參以本案房屋廣告刊登資料係於113年7月1
08 2日先由證人戴秀蓮傳送予被告A 0 4，被告A 0 4始知悉
09 本案房屋廣告刊登資料內容，此有告訴人方提供之陳證一
10 證人戴秀蓮與被告A 0 4間對話紀錄、被告A 0 4所提出之
11 被證三、四、五 證人戴秀蓮與被告A 0 4間對話紀錄、本
12 案房屋廣告刊登資料連結等資料在卷可憑，可知本案房屋及
13 車位之買賣議價方式從頭到尾均係以總坪數46.729坪與每坪
14 單價相乘來進行，且該總坪數46.729坪係包含本案車位坪
15 數，而告訴人方至少有歷經3次獲悉該等資訊，分別為113年
16 7月12日證人戴秀蓮傳送本案房屋廣告刊登資料予被告A 0
17 4時、113年7月14日被告A 0 4拿著本案房屋廣告刊登資料
18 向證人戴秀蓮及賴育山說明時、113年7月21日買賣雙方觀看
19 被證二 物件個案明細並簽約本案買賣契約書時等情，是被
20 告A 0 4所辯，尚非子虛。

21 (2)至於被告A 0 2、A 0 3、A 0 5、A 0 6涉犯本案詐欺犯
22 行部分，告訴代理人古富祺律師於偵查中陳稱：主要是告仲
23 介被告A 0 4等語，並參以本案卷內亦查無被告A 0 2、A
24 0 3、A 0 5、A 0 6與被告A 0 4有何行為分擔及犯意聯
25 絡之關聯證據，而告訴人亦未再提供其他具體事證，以實其
26 說或供為調查等情，是尚難僅憑告訴人之單一指訴，遽對被
27 告A 0 2、A 0 3、A 0 5、A 0 6為不利之認定。

28 (3)綜上，本件屬民事糾紛，應另循民事程序以為救濟，被告等
29 所為核與刑法詐欺罪之構成要件有間。此外，復查無其他積
30 極證據足認被告等涉有何上開詐欺取財犯嫌，揆諸首揭法條
31 規定及判例意旨說明，應認其等犯罪嫌疑均不足，而就被告

01 5人均為不起訴處分。

02 (三)原再議駁回處分敘明理由為：

- 03 1.原署傳訊證人戴秀蓮、永義房屋不動產經紀人李承弘、永義
04 房屋高雄美術擁樂加盟店經理李佳櫻、本案房地買賣契約書
05 簽約代書張純銘，以及卷附之警卷被證3廣告刊登資料上載
06 「總價【含車位價】1980萬、建物登記【含車位12.554坪】
07 46.729坪；...」等內容，再參以本案房屋廣告刊登資料以
08 觀，難認被告有施用詐術至聲請人陷於錯誤之情形，本案係
09 買賣所衍生之糾紛。
- 10 2.至於被告A02、A03、A05、A06部分，本案卷內
11 亦無渠等有何詐欺行為分擔及犯意聯絡。原處分認為本件屬
12 民事糾紛，被告等所為與刑法詐欺罪之構成要件不符。經
13 核，並無違誤。
- 14 3.原檢察官認為被告等詐欺罪嫌不足，並於原處分書敘明不起
15 訴處分所憑之依據及理由。經核原處分並無不當或違誤之
16 處。聲請人之再議理由中，並未提出其他任何足以動搖原不
17 起訴處分書所認定基礎事實之事證，再議理由僅單純指摘原
18 檢察官就認事用法之證據取捨事宜，即非有據。聲請人仍執
19 陳詞，指摘原處分不當，為無理由。

20 (四)聲請人雖以附件所示之理由聲請准許提起自訴，惟上述不起
21 訴處分、駁回再議處分之理由暨事證，經本院調閱相關偵查
22 案件全案卷宗核閱後，認檢察官就聲請人所指摘之事項已為
23 必要之調查，又其處分理由並無違法不當或違反論理法則、
24 經驗法則及其他證據法則之違誤，除業經不起訴處分、駁回
25 再議處分論述明確之部分外，本院補充說明如下：

- 26 1.刑事訴訟法第258條之3第4項雖規定法院審查是否准許提起
27 自訴案件時「得為必要之調查」，其調查證據之範圍，應以
28 偵查中曾顯現之證據為限，不得蒐集偵查卷以外之證據，否
29 則將與刑事訴訟法第260條之再行起訴規定，混淆不清，亦
30 將使法院兼任檢察官而有回復「糾問制度」之虞，已如前
31 述。是聲請人認本案尚應函請高雄市政府地政局鹽埕地政事

務所調閱相關建物登記資料、再請天璘不動產仲介有限公司提出本件調件聯賣約定書相關資料、向貸款銀行即京城商業銀行嘉義分行函查鑑價相關資料、向中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會函詢相關事項，以分別證明被告5人本案犯行，業已超出偵查中曾顯現證據為限之調查範圍，屬於蒐集偵查卷以外之證據，參諸前開說明，於法尚有未合，故此部分聲請准許提起自訴之理由，自無可採。

2. 聲請意旨雖一再主張本案房地與本案車位之交易相對人、不動產仲介人員，有義務將車位與房地之價格各自揭露，否則將使聲請人未能以合理市價（250萬元/個）購得本案車位而受有損害云云。惟本院衡以不動產交易之價格，涉及買方對於特定物件之喜好程度、賣方對於成交是否迫切、市場交易熱絡與否、不動產坐落之位置、樓層、格局等諸多因素，端賴買賣雙方依照私法自治原則自行議定價格，本無所謂合理市價存在，否則所有不動產交易就直接以該合理市價作為最終交易價格即可，交易雙方豈有磋商價格之必要，不動產交易價格又如何有所謂之漲跌產生？是聲請意旨所稱本案車位之合理市價為250萬云云，無非係以其主觀上認定之應有價格作為提起訴訟之依據，與我國不動產交易價格遵循自由市場機制、不受政府管制而無所謂公定價格之情狀炯不相符，本自無從資為被告5人不利之認定。況且，細究本案不動產買賣契約書，實已載明「本案買賣標的物包括地下第二層車位、平面式、坡道式、有建物產權持份、固定位置使用、有車位編號120」等語明確（警卷第28頁），就此等買賣契約白紙黑字載明之事項，聲請人自不得諉為不知，非但足認聲請人指稱誤信本案買賣契約書所載之房地持份（權利範圍）與面積不包括本案車位之持份與面積在內云云（刑事聲請准許提起自訴狀第3頁(二)），與前開客觀事證不符，顯無足採，更可見被告5人並未隱瞞本案交易標的物包含本案車位在內之意，自無從率以詐欺取財之罪責相繩。此外，聲請意旨雖稱被告A 0 4無法提出曾提供本案交易包含車位之書面

01 資料給聲請人之證據，且就其交給聲請人簽名之現況說明書
02 及實價登錄資料亦無提及或說明房地坪數係包含車位，而指
03 稱其有不作為詐欺之行為云云，然本案不動產買賣契約書已
04 載明買賣標的物包含本案車位在內，業如前述，再觀諸卷附
05 永義房屋透明房價一覽表／成交行情表（其上有聲請人之代
06 理人簽章；簽立日期為113年7月21日；他卷第21、217頁）
07 所載，就區域相關實價登錄資料，其中部分成交價僅單純記
08 載價格、部分成交價則在後方註記「P」之字樣，且該書面
09 下方載明前述「P」之字樣為「不動產交易包含車位者」等
10 語明確，已難認有何隱瞞成交總價可能包含車位在內之情
11 形；況參諸卷附標的物現況說明書（其上有聲請人之代理人
12 簽章；簽立日期為113年6月30日；他卷第22頁），關於「是
13 否有停車位併同出售」一欄，業經勾選「是」，同時載明車
14 位編號、有車位管理費等細節，益徵本案交易過程當中，已
15 透過標的物現況說明書揭露交易標的房地坪數有包含車位無
16 訛，是聲請人指稱相關文件均未記載本件交易房地坪數包含
17 車位云云，與前述書證所載顯然不符，自無從遽為被告A0
18 4或其餘被告不利之認定，併此說明。

19 五、綜上所述，本件原檢察官以被告5人所為與刑法詐欺罪之構
20 成要件有間，尚無證據足以證明其等有何告訴意旨所指罪
21 嫌，依刑事訴訟法第252條第10款之規定為不起訴之處分，
22 以及上級檢察署檢察長認聲請再議為無理由，而為駁回再議
23 之處分，均無違背經驗法則、論理法則或其他證據法則之
24 處，是聲請人聲請准許提起自訴，經核為無理由，應予駁
25 回。

26 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
27 文。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
29 刑事第三庭 審判長法官 曾鈴嫻
30 法官 戴荃宇
31 法官 姚億燦

01 以上正本證明與原本無異。

02 不得抗告。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

04 書記官 洪裕展

05 附件：