

臺灣高雄地方法院刑事判決

114年度自更一字第1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 龔靖鈇律師

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

上列被告因詐欺案件，經自訴人提起自訴，本院判決如下：

主 文

A 0 5、A 0 6均無罪。

理 由

一、自訴意旨略以：緣A 0 2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A 0 2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A 0 5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A 0 6委託購買房屋，被告A 0 5遂代表被告A 0 6與自訴人之銷售代表A 0 1接洽。嗣自訴人見買方有意購買，遂聯繫

A 0 2 並約定於112年7月8日21時30分許至自訴人位於高雄市○○區○○路0號之辦公室洽談，詎被告A 0 5、A 0 6（以下合稱被告2人）出於規避仲介服務報酬，獲取不法利益之犯意聯絡，先由被告A 0 5以房仲從業人員身分主動與自訴人之承辦仲介A 0 1聯繫，就系爭房地進行帶看、價格詢問及交易條件磋商，並明確詢問服務費拆分方式，形成聯賣合作及服務費五五分帳之基礎，嗣於112年7月8日21時30分許雙方至自訴人公司進行價格協商，雙方洽談至翌（9）日凌晨某時許，被告A 0 5藉機到外面陽台抽菸，與賣方代表人A 0 2單獨接觸，取得私下聯繫方式，並向自訴人佯稱「雙方價格還是談不攏，宣布交易破局」，致自訴人誤信而停止磋商。然實際上被告A 0 5於112年7月10日即私下促成買賣雙方繞過自訴人完成交易，使原應由自訴人取得之仲介報酬完全落空。直至112年12月15日，自訴人調閱系爭房地建物謄本，始知買賣雙方早於112年7月10日即以新臺幣（下同）2,680萬元私下成交，而遂行其免付仲介報酬之目的。因認被告2人均涉有刑法第339條第2項之詐欺得利罪嫌。

二、按「被告未經審判證明有罪確定前，推定其為無罪。犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實。」、「不能證明被告犯罪或其行為不罰者應諭知無罪之判決。」，刑事訴訟法第154條、第301條第1項分別定有明文。另按，為貫徹無罪推定原則，檢察官對於被告之犯罪事實，應負實質舉證責任，是刑事訴訟法第161條第1項規定「檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法」，明定檢察官舉證責任之內涵，除應盡「提出證據」之形式舉證責任外，尚應「指出其證明之方法」，用以說服法院，使法官「確信」被告犯罪構成事實之存在，此「指出其證明之方法」，應包括指出調查之途徑，與待證事實之關聯及證據之證明力等事項。而刑事訴訟法第161條規定，係編列在該法第1編總則第12章「證據」中，原則上於自訴程序亦同適用，除其中第161條第2項起訴審查之機制、同條第3、4項以裁定駁回起

01 訴之效力，自訴程序已分別有第326條第3、4項及第334條之
02 特別規定足資優先適用外，關於第161條第1項檢察官應負實
03 質舉證責任之規定，亦於自訴程序之自訴人同有適用（最高
04 法院91年度第4次刑事庭會議決議意旨參照）。準此，自訴
05 人對於自訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責
06 任，倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其
07 指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基
08 於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知。

09 三、自訴意旨認被告2人涉有詐欺得利犯嫌，無非以系爭房地於1
10 12年1月11日網路查詢建物謄本登記資料、一般委託銷售契
11 約書、被告A 0 5與自訴人銷售代表A 0 1之LINE對話紀
12 錄、內政部不動產交易實價登錄查詢服務網資料、系爭房地
13 之113年1月29日建物謄本為其論據。

14 四、訊據被告2人均堅決否認犯行，並委由共同辯護人答辯。共
15 同辯護人則以：本件不動產交易，依照自訴人提出買方議價
16 價格為2,620萬元，但沒有成立，最後買賣雙方以2680萬元
17 成立買賣契約，此價格促成與自訴人無關，所以自訴人聲稱
18 受有2,680萬元乘以4%之損害，所述自相矛盾。依照自訴人
19 提出之委託銷售契約書第9條，違約的是賣方，自訴人本得
20 依委託銷售契約書第9條向賣方請求6%違約金等語，為被告
21 2人辯護（114年度自更一字第1號卷【下稱自更一卷】第46
22 頁）。

23 五、經查：

24 (一)自訴人於112年5月21日受賣方代理人A 0 2之委託，出售系
25 爭房地，被告A 0 5則受被告A 0 6之委託，與自訴人之員
26 工A 0 1於112年7月7日洽談交易事宜，並相約於112年7月8
27 日看屋，嗣被告A 0 5於112年7月10日與A 0 2聯繫簽訂系
28 爭房地之買賣合約，以2,680萬元成交等事實，為被告2人所
29 不爭執，且有一般委託銷售契約書（113年度審自字第4號卷
30 【下稱審自卷】第17至19頁）、被告A 0 5與證人A 0 1之
31 LINE對話紀錄（審自卷第21至69頁）系爭房地交易實價查詢

01 網頁（審自卷第71頁）、系爭房地之建物及土地謄本（審自
02 卷第87至93頁）、系爭房地之移轉所有權登記案件影本（自
03 更一卷第185至199頁）等件可憑，此部分事實，固堪認定。

04 (二)惟查，依上揭被告A 0 5與證人A 0 1之LINE對話紀錄，固
05 然可見被告A 0 5於112年7月7日詢問：「我約一下」、
06 「有確定再跟學姐說」、「想請問拆帳方式呢」，A 0 1答
07 稱是五五拆之後，被告A 0 5則回稱：「了解」、「所以是
08 55拆嗎」，A 0 1復稱：「一般是這樣」（審自卷第27
09 頁），被告A 0 5又詢問：「那有說多少能幹談嗎？」，A
10 0 1稱：「還沒有透露～我如果明天有帶看～再當面問屋主
11 ～看他最近價格有沒有比較可談」等語（審自卷第29頁），
12 是被告A 0 5固有與A 0 1討論如經仲介成交後，仲介服務
13 報酬之拆帳比例，然被告A 0 5僅稱了解，並未因而與A 0
14 1達成交易合意，況由後續對話可知，被告A 0 5於詢問仲
15 介報酬拆帳比例時，買方尚未出價，賣方亦尚未透露接受可
16 幹旋之底價，顯尚未進入買賣價格磋商階段，自無從僅以被
17 告A 0 5曾表示「理解仲介報酬之拆帳比例」，而推論被告
18 A 0 5有何施用詐術之行爲。

19 (三)再就112年7月8日晚間至翌（9）日之洽談過程，證人即自訴
20 人之法定代理人A 0 4於本院審理時證稱：當天公司由我與
21 A 0 1、買方是A 0 5、A 0 6的兩個女兒以及一個男性朋
22 友，A 0 6沒有出現，當天晚上A 0 2說買方的價格沒有到
23 他希望的價格，就沒有其他表示，最後是談到2,620萬元，
24 A 0 2有抽菸習慣，就表示要去外面抽菸，不然他不舒服，
25 A 0 5見狀表示他也有抽菸，去勸說A 0 2能否調降，我們
26 就同意A 0 5去外面陽台，雙方回到辦公室之後，A 0 5有
27 到另一間房間跟A 0 6兩個女兒談，談回來稱買方不加價，
28 A 0 2就很不滿就離開了等語（自更一卷第109至110頁）。
29 證人A 0 1於本院審理時則證稱：7月8日晚上有我本人、A
30 0 4、賣方代表A 0 2，還有買方仲介A 0 5、買方兩個女
31 兒跟一位男性友人在場，A 0 6本人沒有來，她是授權兩個

01 女兒談價錢，整個過程從7月8日晚上9點多談到7月9日凌晨
02 大約2個小時多，因為買賣價格僵持不下，被告A 0 5有說
03 想要跟A 0 2去陽台抽菸再去議價，我們信任是合作想要促
04 成成交的立場，所以有同意讓A 0 5去陽台抽菸談價格，回
05 辦公室後，A 0 2說價格沒辦法再往下，被告A 0 5說買方
06 價格最高就是2,620萬元，所以就宣布破局，A 0 2說既然
07 成交不了，就立刻離開現場等語（自更一卷第118至119
08 頁）。又證人A 0 2於本院審理時證稱：當天晚上達不到我
09 要的價格，我的價格我自己會算，如要收我4%的仲介費我
10 當然反應給買方，我有跟自訴人表示過你們一定要收到
11 4%，我一定會轉嫁給買方，房子價格是我哥哥黃秉鈞的，
12 我當下都會問哥哥這個價格可不可以，如果自訴人願意降
13 2%即52萬元仲介費，也不可能成立，因為我哥哥有明確表
14 示仲介費最高20萬元。7月8日見面談的時候，被告A 0 5有
15 提議叫我繞過自訴人公司，直接跟買方簽約，我當時沒有答
16 應，我收到的訊息是我要賣給誰都可以，因為自訴人跟我是一
17 般約，7月8日有談到當初的2,620萬元，我有再去跟哥哥
18 確認，哥哥不同意等語（自更一卷第133、134、142至147
19 頁）。故依照上開證人證述，固可認被告A 0 5於112年7月
20 8日晚間至翌（9）日凌晨間，有和賣方代表A 0 2到陽台抽
21 菸，且被告A 0 5有向A 0 2提議私下成交，然而買賣契約
22 是否成立，取決於買賣雙方是否達成合意，依自訴人所稱，
23 於洽談時買方出價達2,620萬元，但賣方代表A 0 2仍不同
24 意出價導致交易破局，此顯係賣方自行考量是否因需支付
25 仲介報酬而提高定價所致，是買賣雙方透過仲介洽談時，
26 因價格不合致而未成交既為事實，自無自訴意旨所謂被告
27 A 0 5謊稱談判破局之情形，難謂被告A 0 5與A 0 6有
28 何等具體向自訴人施用詐術之行為。

29 (四)再觀諸卷附一般委託銷售契約書（審自卷第17至19頁），契
30 約雙方分別為：委託人為A 0 2、受託人為自訴人，依該契
31 約書第6條（服務報酬）載明：「買賣契約成立後，受託人

01 得向委託人收取服務報酬，其數額為時繼承交價之百分之肆
02 （最高不得超過中央主管機關之規定），數額空白未記載
03 者，受託人不得向委託人收取服務報酬。委託人簽認買方之
04 議價委託書或邀約書，或買方簽署買賣定金收款憑證者，視
05 為買賣契約成立。如雙方合意解除買賣契約，委託人仍應給
06 付上開之服務報酬」，第9條「違約之處罰」則約定：

07 「一、買賣契約成立後，因可歸責於委託人之事由而解除買
08 賣契約者，委託人應給付依實際成交價百分之六計算之違約
09 金予受託人。二、有下列情刑之一者，視為受託人已完成仲
10 介之義務，委託人應支付以委託銷售總價百分之六計算之違
11 約金予受託人，並一次給付：（一）委託人與受託人覓得之
12 買方私下成交。（二）受託人已提供委託人曾經仲介之客戶
13 名單，而委託人於委託期間屆滿後三個月內，逕與該客戶或
14 其配偶、二親等內之親屬成交者」，是依上開契約約定，負
15 有給付仲介報酬之人為委託人即賣方代表A 0 2，依契約相
16 對性原則，此等契約義務本應僅存在於契約當事人間，即自
17 訴人與委託人A 0 2之間，亦即倘若經自訴人仲介成交，給
18 付仲介報酬之義務人為委託人A 0 2，與被告A 0 5、A 0
19 6均無涉，被告2人本來就沒有給付仲介報酬予自訴人之義
20 務，更無自訴人所謂規避給付仲介服務報酬可言。雖系爭
21 房地事後由A 0 2與被告A 0 6私下成交，固造成A 0 2違
22 反其與自訴人之間委託契約之結果，然此為A 0 2自行衡量
23 利益得失之決定，並非遭被告2人施用何等詐術所致，更無
24 從證明被告2人有何對自訴人施用詐術之行為。

25 (五)又自訴人雖認被告2人涉嫌施用詐術使自訴人繼續提供勞
26 務、及被告A 0 5因而拿到原有之買方仲介費甚至更高報酬
27 等語（自更一卷第215、259頁）。然查，姑且不論自訴人並
28 未證明其於112年7月9日凌晨交易破局後，尚有為委託人A
29 0 2提供何種勞務，縱自訴人確有繼續為委託人A 0 2提
30 供勞務之行為，亦係自訴人依照其與A 0 2間前述一般委
31 託銷售契約所為，顯與被告2人是否與A 0 2私下成交無

01 涉。又被告A05委由辯護人具狀辯稱：被告A05係協助
02 友人購屋，未收取任何服務費用等語（審自卷第123頁），
03 而證人即A06之女兒A03於本院審理時亦證稱：一開始
04 是我委託A05幫我媽媽A06找要購買的房屋，我們沒有
05 付仲介費給被告A05，A05是義務幫忙等語（自更一卷
06 第238、241頁），核與證人A02證稱：我沒有給被告A0
07 5仲介費，被告A05說他兩邊都沒有收仲介費等語（自更
08 一卷第139至140頁）相符，則自訴意旨所稱被告A05拿到
09 更高的仲介報酬乙節，亦屬無據。況且，倘若被告A05確
10 有拿到仲介報酬，亦係基於被告A05受A03之委託關
11 係，基於前述契約相對性原則，此與自訴人與A02間之委
12 託契約顯然無涉，亦即，縱使被告A05因系爭房地私下成
13 交而依照A03之委託向A03收取仲介服務報酬，亦非係
14 「詐得」自訴人應得之不法利益，故自訴意旨認被告2人涉
15 有詐欺得利罪嫌，均屬不能證明犯罪。

16 (六)另自訴人固聲請傳喚承辦系爭房地移轉登記之承辦地政士、
17 及命承辦地政士提出A02與被告A06簽訂之買賣契約私
18 契等語（自更一卷第174頁），然A02與A06之間買賣
19 契約之內容，顯係A02出於自身利益考量而與A06洽談
20 而成，與被告2人是否施用詐術顯然無關，此部分無法推翻
21 被告A05、A06並無施用詐術之認定，故本件實無再行
22 傳喚承辦地政士或調閱買賣私契之必要，併予說明。

23 六、綜上所述，自訴人所提上開各項證據，無從令本院確信被告
24 2人確有前述自訴意旨之犯行，依「罪證有疑、利於被告」
25 之證據法則，應為被告有利之認定。被告之犯行既不能證
26 明，揆諸前揭說明，應為被告無罪之諭知。

27 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項前段，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
30 刑事第十六庭 法 官 李宜穎

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，並應
02 敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
03 內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿
04 逕送上級法院」。

05 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
06 書記官 王愉婷