

臺灣新北地方法院刑事裁定

110年度聲判字第91號

聲 請 人 曾千洧
陳雅慧
顏璽恩

陳治安

共 同
告訴代理人 林晉宏律師
被 告 周淑慧

李昆鴻

余正安

上列聲請人等因告訴被告等詐欺案件，不服臺灣高等檢察署110年度上聲議字第4388號駁回再議之處分（原不起訴處分書案號：臺灣新北地方檢察署110年度偵字第3666號），聲請交付審判，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

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交付審判；又法院認為交付審判之聲請不合法或無理由者，應駁回之，刑事訴訟法第258條之1及第258條之3第2項前段分別定有明文。查本件聲

01 請人曾千洧、陳雅慧、顏璽恩、陳治安（下稱聲請人等
02 人），以被告周淑慧、李昆鴻、余正安（下稱被告等人）涉
03 犯詐欺罪嫌向臺灣新北地方檢察署檢察官提出告訴，經該署
04 檢察官於民國110年4月1日以110年度偵字第3666號為不起訴
05 處分。聲請人等人不服，向臺灣高等檢察署（下稱高檢署）
06 檢察長聲請再議，經該署檢察長於110年5月27日以110年度
07 上聲議字第4388號處分書駁回再議之聲請等情，業經本院調
08 取該案卷宗核閱無誤；又前述高檢署處分書係於110年6月9
09 日送達聲請人等人之送達代收人，有高檢署送達證書在卷可
10 稽（見110年度上聲議字第4388號卷第19頁），聲請人等人
11 復於同年6月18日委任律師向本院遞狀聲請交付審判等情，
12 有聲請交付審判書狀上本院收狀戳章可參，則聲請人等人本
13 件聲請為合法，合先敘明。

14 二、聲請人等人原告訴意旨略以：被告周淑慧為敦美開發建設股
15 份有限公司（下稱敦美公司）之負責人。被告李昆鴻為登泰
16 廣告行銷廣告有限公司（下稱登泰公司）之負責人。被告余
17 正安為不動產經紀人。被告周淑慧所屬之敦美公司於104年
18 間，在新北市○○區○○段000○○00000○○00000○○000
19 ○000○○地號土地興建「米蘭文華」房屋預售案（下稱本案
20 建案），被告李昆鴻所屬之登泰公司負責本案建案之廣告行
21 銷，被告余正安擔任不動產經紀人。被告等人共同進行本案
22 建案之銷售業務。詎渠等明知本案建案基地之建築執照所規
23 劃之車道是廣告文案上所示「櫻花步道」（下稱甲路線），
24 而非「消防通道」（下稱乙路線，臨中山路），卻共同意圖
25 為自己不法之所有，並基於詐欺之犯意聯絡，製作不實之廣
26 告文宣，將乙路線謊稱為進出地下停車場之車道，並將甲路
27 線謊稱是「100米櫻沐花道」，致聲請人等人均陷於錯誤，
28 而簽約購買之。嗣聲請人等人向新北市樹林區公所申請在中
29 山路劃設黃色網狀線遭拒，聲請人等人始悉受騙。因認被告
30 等人均涉犯刑法第339條之4第1項2款之等人以上共同詐欺之
31 加重詐欺罪嫌等語。

01 三、原檢察官偵查終結後，認被告等人所涉上開罪嫌不足，應為
02 不起訴處分，其理由略以：

03 （一）告訴意旨認被告等人涉犯詐欺，無非以被告等人包裝甲路
04 線為櫻花步道，隱匿甲路線是車道之事實，並向消費者宣
05 稱乙路線是車道之不實事項為主要論據。惟觀諸本案建案
06 模型固有行人步行於廣告文宣宣稱之「100米櫻沐花道」
07 上、車輛出現在乙路線出入口等示意，然並未指明或限制
08 僅能自何路線出入社區，此有基地圖、竣工圖、廣告文
09 宣、模型示意動態畫面截圖在卷可稽。此外，本案建案完
10 工後，「米蘭文華」社區內之甲、乙路線均可供車輛出入
11 之情，有被告等人提出之社區照片11張附卷可參，而聲請
12 人陳雅慧、顏璽恩、陳治安於偵查中亦均陳稱：社區車輛
13 是從乙路線出入，無人禁止等語不諱。足認社區內住戶本
14 可自乙路線出入社區，是告訴意旨認被告等人以包裝甲路
15 為步道之方式，向聲請人等人傳達乙路線為車道之不實事
16 項，難認有據，自不得逕認被告等人有透過廣告文宣向聲
17 請人等人施行詐術之事實。

18 （二）至告訴代理人於偵查中所指新北市樹林區公所否准在乙路
19 線出入口設置網狀線乙節，按經濟行為本身育有不同程度
20 之風險性，買賣雙方應自行估量主客觀條件即蒐集相關資
21 訊，以作為判斷依據，且不動產價值甚鉅，聲請人等人於
22 購買上開房屋前，理應經相當之風險評估或詢問，而決議
23 購買上開建物，實難在無積極證據足認被告等人對建物狀
24 態有積極誤導或蓄意欺瞞之情形下，遽認聲請人等人購得
25 上開建物係受欺罔而陷於錯誤所為，是被告等人所為核與
26 刑法規定之詐欺構成要件不符，而實屬民事糾葛，自應尋
27 民事途徑解決。

28 四、聲請人等人不服上開不起訴處分，聲請再議意旨略以：

29 （一）系爭建案乙路線之通道，能否符合建築法規管理下作為車
30 道使用？若該路線在建築法規上並非合法之車道用途，如
31 逕行使用是否有遭行政裁罰或遭第三人申請排除之可能？

01 若日後乙路線遭主管機關禁止通行是否會影響系爭房屋價
02 值？此攸關判斷本件有無存在締約詐欺，關鍵是在於乙路
03 線是否屬於合法車道，而此爭執亦非不得透過函詢主管機
04 關乙路線之性質、使用用途為何予以釐清。且聲請人等人
05 亦就此爭執當庭向原檢察官聲請調查證據，卻未見原檢察
06 官函詢，亦未說明何以無須函詢之理由，即遽認本件係屬
07 民事糾葛，聲請人等人自難甘服。

08 (二) 其次，系爭建築之甲路線雖係合法之車道通行路線，但卻
09 因其車道出入口所臨係窄小巷弄而不利車輛進出，必將影
10 響實際銷售價格，是被告等人於締約時刻意隱匿，使聲請
11 人等人無法正確評估。被告等人於締約時確實未明確告知
12 系爭建物之通行車道是甲路線，雖被告李昆鴻辯稱：銷售
13 時只有說甲路線、乙路線都是車道。而被告余正安卻辯
14 稱：合約書上並沒有約定哪一條車道是可以走的等語。兩
15 者即有矛盾，而原檢察官亦未說明其採信其一之理由，且
16 被告等人迄今亦未提出銷售時有向買受人告知系爭建物之
17 通行車道係甲路線訊息之證據，何以竟憑其言詞答辯，遽
18 認其所辯為真實而可採？此亦攸關締約之際，被告等人是
19 否刻意隱瞞事實而使聲請人等人發生錯誤認知而應予釐
20 清。

21 (三) 再者，若被告等人於締約之際有向買受人告知甲路線係供
22 車輛通行之用，則其廣告文宣何以訴求「100米櫻沐花
23 道」？其建案模型於該通道放置行人模型而非車輛模型？
24 並訴求「就像如沐在大自然，未來在社區裡就可以賞櫻，
25 春暖花開之際不用人擠人」？會有社區訴求其特色是在車
26 道上賞櫻？此等悖於常情之說詞，難道無須予以釐清？檢
27 察官對於被告等人於締約之際有無刻意隱匿資訊，而使聲
28 請人等人發生錯誤認知的重要爭執均置之不理，遽認為民
29 事糾葛，實難令人甘服，有發回續行偵查之必要等語。

30 五、高檢署檢察長駁回再議聲請之理由則以：

31 (一) 按詐欺罪之成立，要加害人以有不法取得財物之意思而施

01 以詐術，致被害人陷於錯誤，而為財產上之處分，受有損
02 害，始足當之，若其並未施用詐術，或所用之方法不能認
03 係詐術，或不致使人陷於錯誤者，即不構成本罪；至債務
04 人於債之關係成立後，如有未依債之本旨履行債務之情
05 形，縱令是出於惡意不為履行，苟無足以證明在其債之原
06 因發生之始即具有不法所有意圖之積極證據，亦僅能令負
07 民事之遲延給付責任，尚不得據此即認定債務人有何詐欺
08 之意圖。從而原檢察官所為之不起訴處分，核其證據調查
09 及論斷，並無違背經驗法則、論理法則，採證認事即無不
10 合。

11 (二) 另聲請再議意旨指稱系爭乙路線為消防通道，被告等人刻
12 意隱匿即為詐術之施用等語，經查依聲請人及被告等人檢
13 附之照片，該路線為建築物間之巷道，並非防火巷，且縱
14 為消防通道亦可供人車通行之用，尚難遽此認被告等人之
15 售屋廣告有詐術之施用。是聲請人等人之指摘，尚不足以
16 動搖或影響原處分本旨之認定，故原檢察官以被告罪嫌不
17 足而為不起訴處分之認定，經核並無不合等語。

18 六、聲請交付審判意旨略以：

19 (一) 按刑法第339條第1項之詐欺取財罪之成立，以意圖為自己
20 或他人不法之所有，施用詐術使人將本人或第三人之物交
21 付為要件。而在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履
22 行」行為非單純民事糾紛而該當詐術行為之實行，可分為
23 締約詐欺及履約詐欺，而前者即行為人於締約之際，使用
24 詐騙手段讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤認知，而締
25 結一個在客觀上對價顯失均衡的契約（參最高法院108年
26 度台上字第5289號刑事判決意旨）。而本件系爭乙路線之
27 通道，能否在符合建築法規管理下作為車道使用？若該路
28 線在建築法規上並非合法之車道用途，如逕行使用是否有
29 遭受行政裁罰或第三人訴請排除之可能？若日後乙路線遭
30 主管機關禁止通行，是否影響系爭房屋之價值？此均攸關
31 判斷本件有無存在締約詐欺，而其關鍵在於乙路線是否屬

01 於合法之車道？此爭執亦非不得透過函詢主管機關該以路
02 線之性質、使用用途為何予以釐清。且聲請人等人亦當庭
03 向檢察官聲請調查證據，惟卻未見原檢察官函詢，亦未說
04 明何以無須函詢之理由。

05 (二) 承上，高檢署駁回聲請理由記載「經查依聲請人等人檢附
06 之照片，該乙路線為建築物間之巷道而非防火巷，縱為消
07 防通道亦可供人車通行使用」云云，恐有違背法令之情
08 事。經查系爭通道「建商申請建物使用執照圖說內即為無
09 障礙通道並非車道」乙節，為新北市工務局就系爭通道會
10 勘時所表示之意見，有會勘紀錄可證，足證乙路線並非合
11 法車道。

12 (三) 其次，系爭建物之甲路線係合法之車道通行路線，卻因其
13 出入口車道所臨係窄小巷弄，不利車輛進出而必然影響實
14 際銷售價格，是被告等人於締約時刻意隱匿，使聲請人等
15 人在內之買受人無法正確評估。被告於締約時並未明確告
16 知系爭建物之通行車道係甲路線，而被告李昆鴻與余正安
17 之辯解互有矛盾，原檢察官亦未說明採信其一之理由，況
18 且被告等人迄今均未提出渠等於銷售時有向買受人告知系
19 爭建物之通行車道係甲路線訊息之證據，何以竟憑其言詞
20 答辯而遽認其所辯為真實而可採？而此爭執亦攸關締約之
21 際，被告等人顯係刻意隱匿事實而使聲請人等人發生錯誤
22 之認知。且若被告等於締約之際有向聲請人等人告知甲路
23 線係供車輛通行之用，則其廣告何以訴求「100米櫻沐花
24 道」？其建案模型於該通道係放置行人模型而非車輛模
25 型？並訴求「就像如沐在大自然當中，未來社區裡就可以
26 賞櫻，春暖花開之際不用人擠人」？會有社區訴求其特色
27 是在車道上賞櫻？此等悖於常情之說詞難道無須予以釐
28 清？對於締約之際被告等人有無刻意隱匿資訊，而使聲請
29 人等人發生錯誤認知等重要爭執，均置之不理而遽認係屬
30 民事糾葛，實難令人甘服等語。

31 七、按刑事訴訟法第258條之1規定告訴人得向法院聲請交付審

01 判，核其立法意旨，係法律對於檢察官不起訴或緩起訴裁量
02 權制衡之外部監督機制，此時，法院之職責僅在就檢察官所
03 為不起訴或緩起訴之處分是否正確加以審查，藉以防止檢察
04 機關濫權。復按「法院前項裁定（按：即為交付審判之裁
05 定）前，得為必要之調查。」，同法第258條之3第3項固定
06 有明文，然就本條項所指之「必要之調查」，就法院調查範
07 圍，應以偵查中曾發現之證據為限，不可就聲請人新提出之
08 證據再為調查，亦不可蒐集偵查卷以外之證據（法院辦理刑
09 事訴訟案件應行注意事項第134項）。是就關於告訴人聲請
10 交付審判時始提出之新證據，依上開說明，自非法院於審查
11 交付審判之聲請有無理由時，所得採為判斷之證據資料；而
12 就關於告訴人在偵查中已提出而檢察官未予調查之證據，因
13 屬在偵查中已經顯現之證據，依刑事訴訟法第258條之3第3
14 項規定，法院始得為必要之調查；至於法院於審查過程中發
15 現原先於偵查中未曾顯現之新證據等情形時，則應屬檢察官
16 是否得就該等新證據依刑事訴訟法第260條第1款規定再行起
17 訴之問題。又法院於審查交付審判之聲請有無理由時，除認
18 為告訴人所指摘不利被告之事證未經檢察機關詳為調查或斟
19 酌，或不起訴處分書所載理由違背經驗法則、論理法則或其
20 他證據法則者外，不宜率予交付審判（法院辦理刑事訴訟案
21 件應行注意事項第134項參照）。

22 八、經本院調取本案偵查卷證詳予核閱後，認依本案偵查中曾顯
23 現之證據，聲請人等人指摘被告等人涉犯詐欺罪嫌之不利事
24 證，業據檢察機關詳為調查或斟酌，而原不起訴處分及原駁
25 回再議聲請處分之採證認事，並無何違法或不當之處，且所
26 載理由，亦無何違背經驗法則、論理法則或其他證據法則之
27 情形。並補充如下：

28 （一）依據建築技術規則建築設計施工編第61條，雙車道寬度應
29 為5.5公尺以上，因乙路線寬度不足5.5公尺，無法作為雙
30 車道，因此建商申請建物使用執照圖說內即為無障礙通
31 道，並非車道，有告訴代理人於偵查中之陳述、聲請人等

01 人提供之「研商本區中山路2段50號前分向限制線（雙黃
02 線）開缺口疑義會勘紀錄」中新北市政府工務局之意見等
03 事證可證，此部分之事實已相當明確。

04 （二）然而，前述會勘紀錄中也有提及「有關社區希冀變更車道
05 出入口位置，因建商尚未點交且涉及買賣雙私權，建請社
06 區管理委員會提請建商向新北市政府工務局申請變更」、
07 「有關無障礙通道口（即乙路線與中山路之通道口）社區
08 如需申請於公有人行道設置公共設施，如紅外線警示燈
09 等，可依附件申請表填妥後向本所提出申請」等語，也就
10 是說乙路線仍然可以向新北市政府工務局申請變更為
11 （單）車道，且縱使未申請變更，在現況下社區住戶車輛
12 仍可以繼續從乙路線進出，甚至同意社區在乙路線與中山
13 路之通道口設置紅外線警示燈等輔助車輛進出之設施，只
14 是乙路線與中山路交岔口之雙黃線缺口及網狀線不能設置
15 而已，足認依照相關單位之認定，乙路線是可以進出車輛
16 的。

17 （三）既然依照相關單位之認定，乙路線可以進出車輛，且實際
18 上現在社區住戶車輛也都從乙路線進出，有聲請人等人於
19 偵查中之證述及現場照片可證，則被告等人所製作之建案
20 模型中將車輛放在乙路線上，顯示乙路線可以進出車輛，
21 並無不實之處，難認有何詐術之行使。

22 （四）被告等人雖然在廣告文宣中將甲路線稱為「100米櫻沐花
23 道」、「櫻花步道」，並在建案模型中將人放在甲路線
24 上，顯示甲路線可以供社區住戶散步賞櫻，但此僅為該建
25 案設施功能之示意，如果聲請人等人認為廣告內容有誇大
26 之嫌，應循消費者保護或債務不履行等民事救濟途徑主
27 張。此外，並無證據顯示被告等人有其他積極誤導或蓄意
28 欺瞞之行為，自無詐欺取財罪之適用。

29 九、綜上所述，乙路線確實可以進出車輛，被告等人所製作之廣
30 告文宣並無詐欺，原不起訴處分書及駁回再議處分書以被告
31 等人犯罪嫌疑不足為由，為不起訴處分及駁回再議之聲請，

均已詳予敘明其理由及所憑依據，且論證理由亦無違反經驗法則、論理法則或其他證據法則之處。是本件聲請交付審判，為無理由，應予駁回。

十、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 111 年 1 月 6 日
刑事第十六庭 審判長法官 黃志中

法 官 薛巧翊

法 官 時瑋辰

上列正本證明與原本無異。

本裁定不得抗告。

書記官 楊喻涵

中 華 民 國 111 年 1 月 12 日