臺灣新北地方法院刑事裁定

111年度聲判字第63號

聲　請　人　三田青物業管理顧問有限公司

000000000000000000

代　表　人　簡宗信

送達代收人　郭執中　住新北市○○區○○路0段000巷0弄0號0樓

訴訟代理人　吳弘鵬律師

被　　告　簡明輔

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

曾芷庭

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列聲請人因被告詐欺案件，不服臺灣高等檢察署檢察長於中華民國111年4月26日所為111年度上聲議字第3684號駁回再議之處分（原不起訴處分案號：臺灣新北地方檢察署111年度偵字第11062號），聲請交付審判，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

理　由

一、按告訴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。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第1項、第258條之3第2項前段分別定有明文。查本件聲請人三田青物業管理顧問有限公司以被告簡明輔、曾芷庭涉犯詐欺罪嫌，向臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官提出告訴，經該檢察署檢察官為不起訴處分（111年

度偵字第11062號）後，聲請人不服，聲請再議亦經臺灣高等檢察署檢察長於民國111年4月26日以111年度上聲議字第3684號處分書為再議駁回之處分，又前揭臺灣高等檢察署處分書，於同年5月6日合法送達於聲請人後，嗣聲請人委任律師為代理人，並於同年5月13日具狀向本院聲請交付審判等情，業經本院調閱上開案件卷宗核閱無訛，並有前述不起訴處分書、駁回再議處分書、送達證書、委任狀及刑事聲請交付審判狀上之本院收狀章戳在卷可稽，是本件聲請交付審判程序合於首揭法條規定，先予敘明。

二、聲請人原告訴及聲請交付審判意旨：

㈠原告訴意旨略以：被告簡明輔、曾芷庭共同意圖為自己不法之所有，由被告曾芷庭委託被告簡明輔刊登新北市○○區○○段00地號土地（下稱本案土地）出租廣告，聲請人公司當時之實際負責人簡宗信（現為代表人）於107年11月至同年12月12日間某時，在網路上看到前揭廣告後與被告簡明輔聯繫，被告簡明輔向簡宗信佯稱：其可代為於1至2個月期間內將本案土地（原為農業區用地）申請變更作為停車場使用，且本案土地可劃設388個停車位云云，致簡宗信陷於錯誤，使聲請人於107年12月12日與被告曾芷庭就本案土地簽訂土地租賃契約（下稱本案租約），致聲請人給付新臺幣（下同）共計389萬4,100元（含3個月之押金與108年1至4月租金）及8張聲請人所開立之支票與被告曾芷庭。然聲請人嗣後發現本案土地欲變更為停車場使用，須耗時達10個月以上，亦僅能設立約308個停車位。因認被告2人均涉犯刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌。

㈡本件聲請交付審判意旨略以：

1.被告曾芷庭於107年12月14日委任被告簡明輔刊登之本案土地出租廣告標明「停車場」、「2500坪適合停車場」，簡宗信因誤信該廣告為真實而與被告簡明輔聯繫，見面談論契約細節時，被告曾芷庭交付車位配置圖，該圖明確表達出本案土地可規劃約388車位，始使簡宗信陷於錯誤，相信本案土

地有規劃388個停車位之可能，並據以粗估承租後之利潤，進而使聲請人與被告曾芷庭簽訂本案租約。而該契約成立後，簡宗信向專業之建築師諮詢，知悉停車場之設立須有土地所有權人全體同意及身分證件等，始可辦理，故簡宗信向被告簡明輔要求提供相關文件以便主管機關申請，惟被告簡明輔卻多次拖延，且最後所提供之土地使用同意書，並未載明經全體所有權人同意，顯見被告2人有詐欺故意，並施用前開詐術，致使簡宗信無從確認本案土地是否能通過變更審查，且主管機關之審查期間至少需耗時10個月以上問題，而使聲請人受有財產上之損害。

2.被告2人明知聲請人承租本案土地係為用以向主管機關申請並規劃為停車場，待本案租約簽立後，被告2人藉故拖延出具土地所有權人全體同意書，等待時日越久，聲請人耗損之成本越高，已逾聲請人原對本案土地規畫作為停車場營業計劃之利潤預估；且被告2人嗣後出具之土地同意書，竟無全體土地所有人之簽名，致聲請人無從完備申請停車場之要件，可見被告2人於簽立契約前，自始並無使聲請人將本案土地規劃為合法停車場之意願，係為獲取租金利益而施以詐術，致簡宗信陷於錯誤，進而使聲請人受有財產上損害。上述被告2人之行為，自該當刑法第339條第1項詐欺取財罪，故為此向本院聲請交付審判。

三、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判，此係對於檢察官不起訴或緩起訴裁量權制衡之一種外部監督機制，法院僅就檢察官所為不起訴或緩起訴之處分是否正確加以審查，以防止檢察機關濫權。依此立法精神，同法第258條之3第3項規定：法院就交付審判之聲請為裁定前，得為必要之調查。所謂得為必要之調查，係指調查證據之範圍應以偵查中曾顯現者為限，不可就新提出之證據再為調查，亦不可蒐集偵查卷以外之證據，否則將與刑事訴訟法第260條之再行起訴規定混淆不清（臺灣高等法院91年4月25日刑庭會議法律問題研討意見參照）。又法院於審查交付審判

之聲請有無理由時，除認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酌，或不起訴處分書所載理由違背經驗法則、論理法則或其他證據法則者外，不宜率予交付審判（法院辦理刑事訴訟案件應行注意事項第134項參照）。至上開所謂告訴人所指摘不利被告之事證未經檢察機關詳為調查，係指告訴人所提出請求調查之證據，檢察官未予調查，且若經調查，即足以動搖原偵查檢察官事實之認定及處分之決定；倘調查結果，尚不足以動搖原事實之認定及處分之決定者，仍不能率予交付審判。次按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑事訴訟法第154條第2項定有明文。又事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為認定基礎；認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據。

四、按刑法第339條第1項詐欺取財罪之成立，以意圖為自己或他人不法之所有，施用詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行為非單純民事糾紛而該當於詐術行為之實行，可分下述二類：㈠「締約詐欺」，即行為人於訂約之際，使用詐騙手段，讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在客觀上對價顯失均衡的契約。其行為方式均屬作為犯，而詐欺成立與否之判斷，著重於行為人於締約過程中，有無以顯不相當之低廉標的物騙取被害人支付極高之對價或誘騙被害人就根本不存在之標的物締結契約並給付價金；㈡「履約詐欺」，又可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出於不法之意圖對被害人實行詐術，而於被害人向行為人請求給付時，行為人以較雙方約定價值為低之標的物混充給付（如以膺品、次級品代替真品、高級貨等），及所謂「不純正履約詐欺」即行為人於締約之初，自始即懷著將來無履約之惡意，僅打算收取被害人給付之價金或款項。其行為方式

多屬不純正不作為犯，詐術行為之內容多屬告知義務之違反，故在詐欺成立與否之判斷，偏重在由行為人取得財物後之作為，由反向判斷其取得財物之始是否即抱著將來不履約之故意（最高法院109年度台上字第5289號刑事判決意旨參照）。

五、訊據被告曾芷庭堅詞否認有何詐欺之犯行，辯稱：我與被告簡明輔為男女朋友，我沒有跟聲請人公司的任何人或簡宗信談論過本案土地要申請做停車場使用，或是有規劃388個停車位的事；我知道聲請人對我提起民事訴訟，但我未實際去法院開庭，是由被告簡明輔委請律師替我處理等語。被告簡明輔則未於偵查時到庭或具狀提出答辯。經查：

㈠被告曾芷庭委託被告簡明輔刊登本案土地出租廣告，簡宗信於107年11月至同年12月12日間某時，在網路上看到前揭廣告後與被告簡明輔聯繫，嗣聲請人於107年12月12日與被告曾芷庭就本案土地簽訂租約，聲請人共給付389萬4,100元及8張聲請人所開立之支票與被告曾芷庭，為被告曾芷庭所不爭執，並有證人簡宗信於偵訊時之證述可佐（見他字卷第54頁反面至第55頁），復有網路廣告擷圖、LINE對話紀錄擷圖、土地租賃契約書及支票影本等件在卷可稽（見上聲議字卷第5至7頁、他字卷第7至16頁），是此部分之事實，堪以認定。

㈡證人簡宗信固於偵訊時證稱：我是聲請人之股東兼實際負責人，我只有於簽約那天與被告曾芷庭見過面，但於簽約前後主要都是與被告簡明輔洽商；我在一開始簽約時不知道本案土地為農業用地，本案土地簽約後已經交給我管理，但就是停車證辦不下來；被告2人於簽約前沒有跟我說本案土地已經申請核准可以設立停車場，但被告簡明輔有答應要幫我辦相關的申請，本案土地可以設立停車場並規劃有388個停車位是被告簡明輔的構想等語（見他字卷第54頁反面至第55頁）。然依本案土地廣告之內容，其上除記載「停車場佳」及「2500坪適合停車場」外，也明確記載本案土地類別係

「農地」，適用範圍為「農作、住宅、加工廠、中小企業」等文字，此有聲請人提出之本案土地網路廣告擷圖附卷可參（見上聲議字卷第5頁）；且本案租賃契約第五條第（二）點約定：「承租人以停車場、親子遊樂園、攤集場、辦活動等營業事宜所須繳納稅捐及房屋稅，由承租人自行負擔。」；第六條第（一）點約定：「承租人須遵守該出租標的之土地分區使用之規定，並依申請核可之營業許可項目經營，…」，此有本案租賃契約在卷可稽（見他字卷第7頁）；復參酌證人簡宗信與被告簡明輔之LINE對話記錄，證人簡宗信在申請停車場不順利的情況下，曾經在108年1月12日詢問被告簡明輔本案土地「可以申請高爾夫球練習場嗎？」等語，此有LINE對話紀錄擷圖附卷可佐（見上聲議字卷第6至7頁）。依上事證，可知證人簡宗信於本案租約簽訂之前，顯已知悉本案土地係農地，該土地除停車場外，亦可做其他符合土地分區使用目的之用途，證人簡宗信偵訊中稱其簽約時不知道本案土地為農地之證述，顯非事實；又依前揭本案租賃契約第五條第（二）點之約定及LINE對話紀錄，可知本案土地於簽約時或許有約定作為停車場使用，但仍有變更用途之可能，實際用途係承租人取得土地使用權再依規劃申請而定，此等事實亦為證人簡宗信所明知；另證人簡宗信固有於簽約前取得被告簡明輔提供的停車位配置圖（見他字卷第6頁），然該圖繪製十分簡略，且其上亦有「約388車位」等手寫文字，又該停車位配置圖並未做為本案租賃契約之附件而成為契約之一部分，是依當時雙方簽約之客觀情形，該停車位配置圖僅是雙方磋商之參考，堪以認定。聲請人公司為專業之物業管理顧問有限公司，證人簡宗信為聲請人公司之實際負責人，當有專業能力及資源評估本案租約之各種風險，況且，聲請人亦自承經專業建築師評估後，本案土地可以作為停車場使用，只是申請時間需10個月以上，所能規劃之車位僅308個（見他字卷第2頁反面），足見本案租賃契約尚有履行之可能，本案不能以聲請人申請停車場之不

順遂，即反推被告2人於簽約時係施用詐術。綜上所述，本案土地締結之際，被告2人並無使用任何詐騙手段，讓聲請人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在客觀上對價顯失均衡的契約，即本案並無「締約詐欺」之情形。聲請人主張被告2人締約時主觀上有詐欺故意，並施用詐術，使證人簡宗信陷於錯誤，尚嫌速斷。

㈢又本案租約於107年12月12日成立後，被告簡明輔經證人簡宗信催促，始提出本案6位土地所有權共有人之土地使用同意書，此有LINE對話紀錄擷圖、108年1月8日土地使用同意書及本案土地登記第二類謄本在卷可稽（見上聲議字卷第6至10頁），是此部分事實，堪以認定。依上開事證，被告簡明輔於本案租約成立後約1個月時間取得土地使用同意書，並交付與聲請人，雖有延宕，但應非藉故拖延。另依聲請人提出之停車場申請作業評估說明書及相關法規（見他字卷第17至44頁），似無本案土地申請作停車場使用應得全體共有人同意之相關規定，而依土地法第34條之1規定「共有土地之處分，以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之」，被告2人難謂未依本案租約履行義務，又依卷內資料，聲請人並未提出持上開土地使用同意書向主管機關申請停車場遭駁回之具體事證，是聲請人稱因為土地同意書上沒有全體土地所有人之簽名，才導致聲請人無從完備申請停車場之要件，並非無疑。綜上各情，被告2人已於締約後約1個月時間提出上開土地使用同意書，足認本案被告2人並非於締約之初，僅打算收取聲請人給付之價金或款項，自始懷著將來無履約之惡意，即本案並無所謂「不純正履約詐欺」之情形。聲請人主張被告2人藉故拖延出具土地所有權人全體同意書，自始並無使聲請人將本案土地規劃為合法停車場之意願，難論有據。

六、綜上所述，依卷存資料，本件尚難認定被告2人有何詐欺取財犯行，本院無從憑聲請人之指訴，即遽為不利被告2人之認定，而以上開罪名相繩。原偵查、再議機關依偵查所得證

據，認定被告2人犯罪嫌疑不足，而先後為不起訴處分及駁回再議聲請之處分，核其理由，並無違背經驗、論理法則或其他證據法則，認事用法亦未見有何違法或不當之處。聲請人執前詞聲請交付審判，均不足認定原不起訴處分及再議駁回處分之理由所有不當，揆諸上開說明，本件交付審判之聲請為無理由，應予駁回。

七、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　　12　　月　　13　　日

刑事第十庭　審判長法　官　連雅婷

法　官　黃園舒

法　官　陳宏璋

上列正本證明與原本無異。

本裁定不得抗告。

書記官　許維倫

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　20　　日