

臺灣屏東地方法院刑事判決

113年度自字第2號

自 訴 人 黃旭斌

代 理 人 鄭伊鈞律師

陳錦昇律師

被 告 吳枝蓮

許吉生

鄭翊中

上 三 人

選任辯護人 吳澄潔律師

張錦昌律師

第 三 人

即 參與人 新年建設有限公司

代 表 人 吳枝蓮

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

許吉生犯詐欺取財罪，處有期徒刑拾月。

參與人新年建設有限公司所有未扣案犯罪所得新臺幣陸拾貳萬捌仟肆佰肆拾貳元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵之。

01 吳枝蓮、鄭翊中均無罪。

02 事 實

03 緣坐落於屏東縣○○鄉○○段000000○000000○000○00000○地  
04 號土地（下稱本案土地）為新年建設有限公司（下稱新年建設）  
05 之代表人吳枝蓮所有，及其上同段452建號建物（門牌號碼：屏  
06 東縣○○鄉○○路0巷00號，遭查封登記時暫編建號436建物；下  
07 稱本案房屋，上開房屋、土地合稱本案房地）為新年建設所有，  
08 嗣因新年建設之債權人陳玉琴以本院108年度潮訴字第1號民事確  
09 定判決為執行名義，於民國109年7月24日依法向本院民事執行處  
10 聲請強制執行本案房地，經本院以109年度司執字第35402號受理  
11 在案，並於109年11月19日完成本案房地之查封程序。許吉生為  
12 新年建設之實際負責人，明知本案房地已遭查封登記，且當時新  
13 年建設對外積欠鉅額債務，無力清償，以出售預售屋之方式無從  
14 解決新年建設之財務困境，使債權人陳玉琴撤回本件強制執行之  
15 聲請，解除本案房地之查封狀態，以辦理房地所有權移轉登記予  
16 承購戶，亦明知房地有無遭查封明顯影響承購戶締約意願及契約  
17 權益甚鉅，屬買賣雙方至關重要之交易事項，其代表新年建設於  
18 交易時，本有告知承購戶之義務，仍意圖為新年建設不法所有，  
19 基於詐欺取財之犯意，於110年3月間與黃旭斌洽談本案房地之買  
20 賣事宜時，故意隱瞞本案房地已遭查封之交易重要事項，使黃旭  
21 斌陷於錯誤，誤認本案房地未遭查封，得以辦理所有權移轉登記  
22 取得所有權，而與新年建設訂立房屋預定買賣契約書，並分別於  
23 110年3月22日交付新臺幣（下同）50萬元予被告許吉生，及於11  
24 0年4月6日匯款230萬元至新年建設所有合作金庫銀行枋寮分行帳  
25 戶（帳號：00000000000000號）。

26 理 由

27 壹、程序部分

28 一、查本判決以下所引用具傳聞性質之證據，經自訴人黃旭斌同  
29 意有證據能力（本院二卷第286頁），被告許吉生及其辯護  
30 人表示沒有意見（本院二卷第286頁），且於本院言詞辯論  
31 終結前均未爭執證據能力（本院一卷第233至241頁；本院二

卷第285至318頁），本院審酌上開證據資料作成時之情況，並無任何違法取證之不適當情形，且對於被告許吉生涉案之事實具有相當之關聯性，依刑事訴訟法第159條之5第1、2項規定，認均具有證據能力。

二、其餘本判決所憑認定被告許吉生犯罪事實之各項非供述證據，查無違反法定程序取得之情，依同法第158條之4規定反面解釋，均有證據能力。

## 貳、實體部分

### 甲、有罪部分

#### 一、認定事實所憑之證據及理由

訊據被告許吉生固坦承於上開時間出售本案房地予自訴人黃旭斌時，未告知自訴人本案房地已遭查封等情，惟否認有何詐欺犯行，辯稱：我覺得我欠陳玉琴1000多萬元，房子蓋起來，1間900萬元，很快就會賣掉，我就有錢還給陳玉琴了等語（本院一卷第235頁）。被告許吉生之辯護人則辯以：①被告許吉生出售本案房地予自訴人後，仍戮力將房屋興建完成（申請房屋門牌號碼、先行動工安全鑑定報告書、混泥土抗壓強度測試報告、使用執照等），其預計完工後，以出售房屋利潤將本案房屋撤銷查封，並將之交付予自訴人，堪認其有依約交付買賣不動產之意思，無詐欺意圖；②陳玉琴所持執行名義之債權金額為1809萬6000元，加計3年利息，本案房屋賣價880萬元，只要賣4幢房屋即足以清償該案債務等語（本院一卷第236、294至298、340至342頁）。經查：

（一）本案房屋、土地分別為新年建設及其代表人吳枝蓮所有，嗣遭新年建設之債權人陳玉琴以本院108年度潮訴字第1號民事確定判決為執行名義，於109年7月24日聲請強制執行，並於109年11月19日遭查封登記，而被告許吉生於110年3月間出售本案房地予自訴人黃旭斌時，未告知自訴人本案房地已遭查封，自訴人與新年建設訂立房屋預定買賣契約書，並分別於110年3月22日、110年4月6日交付50萬元予被告許吉生，及於110年4月6日匯款230萬元至上開新年建設帳戶等情，為

01 被告許吉生所不爭執（本院一卷第235頁；本院二卷第308  
02 頁），復有附表所示之書證可佐，是此部分事實，首堪認  
03 定。

04 (二)按刑法第339條第1項所謂之詐術，並不以欺罔為限，即利用  
05 人之錯誤而使其為財物之交付，亦足當之。此所稱詐術行  
06 為，不以積極之語言、文字、肢體、舉動或兼有之綜合表態  
07 等為限，其因消極之隱瞞行為，致被害人陷於錯誤，亦包括  
08 在內。若行為人有不法所有之意圖，而故意隱瞞部分事實，  
09 致被害人陷於錯誤，行為人則於相關行為過程中伺機或其後  
10 牟取該財物或不法利益，該消極之隱瞞行為，自屬詐術行為  
11 之一種。故具有告知義務，而事實上隱匿不告知，致對方陷  
12 於錯誤而交付財物，亦可成立詐欺罪。私經濟交易行為中，  
13 固然預設交易雙方均係立於平等地位，就該交易之重要事項  
14 達成共識進而締約、履行之情境，然就與該交易至關重大之  
15 事項，乃至於係屬於影響交易相對人有無交易意願之事項，  
16 倘若衡酌交易雙方之主、客觀條件後，其中一方立於該影響  
17 交易重大事項之資訊優勢地位，卻故意隱瞞而未予揭露，致  
18 交易相對人對於該等重大事項未能充分認識而允為交易，則  
19 原所具備交易雙方之自由平等締約模式實已受到破壞，此等  
20 情狀下之交易即已失誠信。是客觀上屬影響交易之重要事  
21 項，自不容許出賣人故意隱瞞或設詞欺騙，出賣人即有將此  
22 事項據實揭露告知之義務，倘其故意隱瞞未予揭露此事項，  
23 縱其非積極對交易相對人散布不實之交易資訊，而僅利用交  
24 易相對人之錯誤情狀與之進行交易，亦應與積極實施詐術之  
25 行為予以相同評價。再依不動產交易習慣，房地是否遭查  
26 封，買賣後得否給付標的物，俱屬交易雙方得否完成締約至  
27 為關心事項，此觀內政部公告之不動產說明書應記載及不得  
28 記載事項、預售屋不動產說明書格式範例即可知土地及建物  
29 權利種類及其登記狀態屬重要交易事項甚明（本院二卷第7  
30 至23頁）。

31 (三)被告許吉生知悉新年建設日後極有可能無法移轉本案房地之

01 所有權移轉登記予自訴人：

02 新年建設之債權人陳玉琴早於109年7月24日聲請強制執行，  
03 已如前述，而本院民事執行處定於109年9月3日會勘，被告  
04 許吉生於該期日到場，會勘範圍包含本案房屋座落之473-36  
05 地號土地，有本院民事執行處109年7月29日屏院進民執壬字  
06 第109司執35402號函（本院二卷第41至42頁）、109年度司  
07 執字第35402號之未保登建物執行（勘測）筆錄及指封切結  
08 （不動產）（本院一卷第93至96頁）可佐，另本院民事執行  
09 處定於109年12月23日會勘（會勘範圍包含暫編建號436建  
10 物，即本案房屋），被告許吉生亦自承可能已看過該會勘通  
11 知（本院二卷第312頁），足見被告許吉生早已知悉本案房  
12 地有遭強制執行拍賣之高度可能，新年建設日後極有可能無  
13 法移轉本案房地之所有權移轉登記予自訴人。

14 (四)新年建設對外積欠鉅額債務，縱使以出售預售屋獲取收入，  
15 本案房地之查封狀態亦難解除：

16 1. 復觀諸新年建設截至110年3月間之債務情形，當時新年建  
17 設之債權人不只開啟本件強制執行程序之主債權人陳玉  
18 琴，尚有併案債權人新惠建設有限公司，抵押權人鑫德水  
19 泥製品有限公司等，有本院民事執行處113年5月29日屏院  
20 昭民執壬111司執字第63021號通知可證（本院一卷第279  
21 至286頁），且鑫德水泥製品有限公司於110年1月11日陳  
22 報之債權額為204萬1900元（本院二卷第43至53頁），110  
23 年1月11日新惠建設有限公司陳報之債權額為1579萬8188  
24 元（本院二卷第55至57、61至95頁），而當時陳玉琴之債  
25 權額已達3172萬57元【1809萬6000元（本金）+1362萬40  
26 57元（自106年5月27日起算日至110年3月1日間之利  
27 息）】（本院二卷第25至32頁），可見新年建設與自訴人  
28 簽約時積欠之債務至少高達4956萬145元【計算式：3172  
29 萬57元+204萬1900元+1579萬8188元】。另遍觀本院109  
30 年度司執字第35402號執行卷宗，自109年7月24日陳玉琴  
31 聲請強制執行本案房地至110年3月被告許吉生與自訴人簽

約期間，未見新年建設有清償債務，或與債權人進行債務協商，亦未撤回本件強制執行之聲請，業據被告許吉生供承在卷（本院二卷第310頁），本案房地仍處於查封狀態，顯見新年建設當時已對外積欠鉅額債務，且毫無清償債務使本案房地塗銷查封登記之舉。

2. 復參以被告許吉生稱其收到的定金都是用在蓋房子等語（本院二卷第311頁），足見新年建設出售預售屋收取之定金非直接用以清償債務，對於債權人撤回本件強制執行之聲請、塗銷本案房地之查封登記毫無助益；再佐以自訴人與新年建設之房屋預定買賣契約書載明「銀行貸款600萬元整，於買賣標的產權過戶完成時付清」，顯見在預售屋塗銷查封並移轉所有權登記予承購戶之前，新年建設無以取得剩餘價金清償債務，自無從以出售預售屋獲取收入之方式解決財務困境，使債權人撤回本件強制執行之聲請，以解除本案房地之查封狀態，並辦理本案房地所有權移轉登記予自訴人。是以，被告許吉生辯稱房屋完工後可迅速售出，並償還債務予陳玉琴等語，及其辯護人辯稱僅需出售4幢房屋即足以清償該案債務等語，均不足採。至被告許吉生辯稱其與自訴人簽約之前大眾銀行已答應放款予新年建設等語（本院二卷第316頁），然其自承銀行沒有撥款（本院二卷第316頁），顯見新年建設之財務困境並未獲得解決，本案房地啟封之日仍遙遙無期，被告許吉生此部分所辯，顯係臨訟卸責之詞，不足憑採。

(五)被告許吉生為新年建設不法所有之意圖，而有詐欺之客觀行為及主觀犯意：

1. 按不動產交易習慣，本案房地有無遭查封，涉及締約後新年建設公司得否順利履約而為所有權移轉登記之至關重要事項，影響買方之締約意願及契約權益自屬重大，不動產一旦經查封，須俟塗銷查封登記，方得辦理所有權移轉登記，況新年建設對外積欠鉅額債務，縱使以出售預售屋獲取收入，本案房地之查封狀態亦難解除，被告許吉生

01 為賣方之全權掌控者，對上開情事知之甚明，其應於締約  
02 時告知自訴人本案房地有無遭查封之義務，竟於簽約或收  
03 受定金等與自訴人接觸之時刻均未告知，顯屬惡意隱匿不  
04 動產買賣交易之重要事項，致自訴人誤信本案房地確無此  
05 影響承買意願及交易價格之查封事由存在，因此陷於錯誤  
06 而交付財物，揆諸上開說明，足認被告許吉生於締約之  
07 初，即懷著不履約辦理本案房地所有權移轉登記之詐欺故  
08 意，而不盡告知義務，對自訴人施以詐術，使其與新年建  
09 設締約，並交付共280萬元之定金予新年建設，自有詐欺  
10 之客觀行為及主觀犯意甚明。

11 2. 再者，自訴人與新年建設固於111年7月17日已解除本案房  
12 地之買賣契約，新年建設自該日起已不負移轉本案房地所  
13 有權予自訴人之義務，惟本案房地最終仍遭拍賣（本院二  
14 卷第183頁），而由拍定人吳清香於113年6月26日得標買  
15 受本案房地，並於113年7月9日取得權利移轉證書，再由  
16 新年建設之債權人分配拍賣所得金額，益徵新年建設與自  
17 訴人於110年3月簽約時，實無力還債以保全本案房地免於  
18 遭拍賣，而自訴人當時給付之280萬元，縱用於「建  
19 屋」，實係用於使新年建設名下財產增值，於強執執行程  
20 序中可以較高之價格拍定，並用以「清償新年建設積欠之  
21 債務」，而非用以「交屋」，可見被告許吉生隱匿本案房  
22 地遭查封之事實，主觀上係基於新年建設之利益考量，而  
23 不顧自訴人之契約及財產利益，其具有為新年建設不法所  
24 有之意圖甚明。

25 3. 從而，被告許吉生故意隱匿本案房地已遭查封之交易重要  
26 事項，使自訴人陷於錯誤而交付財物，且該財物用於增加  
27 新年建設名下財產價值並清償新年建設積欠之債務，被告  
28 許吉生就該財物自有為新年建設不法所有之意圖，堪以認  
29 定。

30 (六)綜上所述，本案事證明確，被告許吉生及其辯護人所辯均屬  
31 卸責之詞，不足採信，被告許吉生上開犯行堪以認定，應依

01 法論科。

## 02 二、論罪科刑

### 03 (一)罪名：

04 核被告許吉生所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。  
05 自訴意旨雖認被告許吉生係犯刑法第339條之4第1項第2款之  
06 3人以上共同詐欺取財罪，然無證據證明被告許吉生本案犯  
07 行之共同參與者達3人以上，要難論以刑法第339條之4第1項  
08 第2款之3人以上共同詐欺取財罪，自訴意旨容有誤會，惟因  
09 基本社會事實同一，且上開罪名業經本院當庭對自訴人、被  
10 告許吉生及辯護人踐行告知義務（本院二卷第285頁），使  
11 自訴人、被告許吉生及辯護人有一併辯論之機會，無礙當事  
12 人訴訟防禦權之行使，爰依刑事訴訟法第300條規定，變更  
13 起訴法條。

### 14 (二)刑罰裁量：

15 被告許吉生身為新年建設之實際負責人，隱瞞本案房地已遭  
16 查封之交易重要事項而對自訴人施以詐術，致自訴人陷於錯  
17 誤，而與新年建設簽訂本件房地買賣契約，並交付280萬元  
18 之定金，財產上所受損害已難認輕微，所為實值非難；復考  
19 量被告許吉生犯後均否認犯行，態度非佳；縱然自訴人事後  
20 已與新年建設解除買賣契約，迄至辯論終結前已於強制執行  
21 程序中受償217萬1558元，有本院民事執行處強制執行金額  
22 分配表、分配結果彙總表、債權人分配金額彙總表可證（本  
23 院二卷第184至208頁），然此並非新年建設主動填補自訴人  
24 之損害，且從自訴人於110年3、4月間交付280萬元之價金至  
25 113年12月31日分配期日為止，已逾3年半，期間被告許吉生  
26 毫無彌補之舉；兼衡被告許吉生之犯罪動機、目的、手段、  
27 自陳之學歷、工作、經濟及家庭狀況（本院二卷第317頁）  
28 等一切情狀，量處如主文第1項所示之刑。

## 29 三、沒收

30 (一)按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之。但有特別規定  
31 者，依其規定；行為人以外之自然人、法人或非法人團體，

01 因下列情形之一取得犯罪所得者，亦同：一、明知他人違法  
02 行為而取得。二、因他人違法行為而無償或以顯不相當之對  
03 價取得。三、犯罪行為人為他人實行違法行為，他人因而取  
04 得。另前2項之沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒  
05 收時，追徵其價額；前2項之沒收，於全部或一部不能沒收  
06 或不宜執行沒收時，追徵其價額。刑法第38條之1第1、2、3  
07 項分別定有明文。又本院依刑事訴訟法第455條之12第3項前  
08 段之規定，已於114年2月25日裁定第三人即新年建設參與本  
09 件沒收程序，並經法定代理人即被告吳枝蓮於本院審理到庭  
10 表示意見。

11 (二)經查，自訴人於110年3月22日交付購屋定金50萬元予被告許  
12 吉生，及於110年4月6日匯款230萬元至上開新年建設帳戶，  
13 又被告許吉生於本院審理稱該50萬元係用於新年建設建屋  
14 （本院二卷第311頁），足認該50萬元為新年建設取得，原  
15 應依刑法第38條之1第2項第3款、第3項之規定，就新年建設  
16 之未扣案犯罪所得280萬元予以宣告沒收或追徵，惟自訴人  
17 已於強制執行程序中受償217萬1558元，應認此部分犯罪所  
18 得已實際合法發還自訴人，爰依刑法第38條之1第5項規定，  
19 不另宣告沒收或追徵，至其餘犯罪所得於62萬8442元，自應  
20 依刑法第38條之1第2項第3款、第3項規定宣告沒收，於全部  
21 或一部不能沒收或不宜執行沒收之情形，追徵之；倘自訴人  
22 有另於強制執行程序受分配、被告許吉生或新年建設事後有  
23 另行償付全部或一部予自訴人之情形，則於其實際償還金額  
24 之同一範圍內，既因該犯罪利得已遭剝奪、該財產利益已獲  
25 回復，而與已實際發還無異，檢察官日後就新年建設之犯罪  
26 所得之沒收指揮執行時，自仍應將該業已償付部分扣除之，  
27 而無庸再執行該部分犯罪所得沒收，乃屬當然，對新年建設  
28 之權益亦無影響，尤無雙重執行或對新年建設重複剝奪犯罪  
29 所得而過苛之虞，附此敘明。

## 30 乙、無罪部分

31 一、自訴意旨略以：被告吳枝蓮為新年建設之負責人，明知登記

01 在其名下之本案土地，及登記在新年建設名下之本案房屋已  
02 於109年11月19日遭查封登記，且其無資力清償債務，竟意  
03 圖為自己不法之所有，隱瞞本案房地已遭查封之事實，夥同  
04 被告許吉生將本案房地出售予自訴人；被告鄭翊中身為地政  
05 士，依地政士法第2條、第26條第1項，應誠信執行業務，不  
06 得不正當行為或違反業務上應盡之義務，卻於辦理自訴人  
07 與被告吳枝蓮、新年建設間買賣事宜時，未告知本案房地已  
08 遭查封乙事，而與被告吳枝蓮、許吉生共同詐騙自訴人，致  
09 自訴人陷於錯誤，與被告吳枝蓮、新年建設簽訂房屋預定買  
10 賣契約書，並於110年3月22日交付購屋定金50萬元予被告許  
11 吉生，及於110年4月6日匯款230萬元至上開新年建設帳戶。  
12 因認被告吳枝蓮、鄭翊中均涉犯刑法第339條之4第1項第2款  
13 之3人以上共同詐欺取財罪嫌等語。

14 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定其犯罪事實；  
15 又不能證明被告犯罪者，應諭知被告無罪之判決，刑事訴訟  
16 法第154條第2項、第301條第1項分別定有明文。

17 三、訊據被告吳枝蓮、鄭翊中均否認有何詐欺犯行，被告吳枝蓮  
18 辯稱：我僅是新年建設掛名負責人，新年建設都是由許吉生  
19 在處理，我不知道新年建設財務狀況、本案房地有被查封登  
20 記等語（本院一卷第235至236頁）；被告鄭翊中辯稱：我不  
21 知道本案房地遭查封登記等語（本院一卷第236頁）；被告  
22 吳枝蓮之辯護人辯以：被告吳枝蓮從未出席參與協商，且自  
23 訴人表姊王清芬與被告吳枝蓮關於本案房屋無法交屋的對話  
24 中，被告吳枝蓮回覆：「我剛打電話給許（即許吉生）了他  
25 說回去會跟他處理他用好了」、「而且你跟我說我也不能做  
26 主你也知道」，足徵被告吳枝蓮僅為新年建設公司名義負責  
27 人，從未參與本案房地買賣過程等語（本院二卷第281  
28 頁）；被告鄭翊中之辯護人辯以：被告鄭翊中並無於109年7  
29 月至110年4月間調閱本案土地登記謄本之紀錄，其不知悉被  
30 告許吉生出售本案房地予自訴人時已為限制登記，且被告鄭  
31 翊中受委任處理之範圍僅是就被告許吉生與自訴人已私下達

01 成房地買賣契約之內容（其2人早已自行議價成交及交付相  
02 關價款，被告鄭翊中根本不知且未參與）去完成訂約之事項  
03 處理等語（本院二卷第282頁）。

04 四、經查：

05 (一)被告吳枝蓮部分：

06 自訴意旨固主張：被告吳枝蓮於隱瞞本案房地已遭查封之事  
07 實，夥同被告許吉生將上開房地出售予自訴人等語，然查，  
08 自訴人於本院訊問自陳其簽約時被告吳枝蓮未在场，未詢問  
09 被告吳枝蓮本案房地有無遭查封，未向被告吳枝蓮反映本案  
10 房地遭拍賣等語（本院一卷第84至85頁），可見自訴人就本  
11 案房地之買賣並未與被告吳枝蓮直接交涉；復觀諸自訴人提  
12 出之房屋預定買賣契約書、自訴人交付購屋定金之收據一紙  
13 （本院一卷第13、16頁），亦未見被告吳枝蓮之簽名，自難  
14 遽認被告吳枝蓮有實際參與被告許吉生與自訴人之買賣過  
15 程，縱被告吳枝蓮有簽收相關執行文書，知悉其名下財產及  
16 新年建設名下財產有已遭債權人聲請強制執行，有被告吳枝  
17 蓮之本院109年度司執字第65402號會勘通知、履勘通知送達  
18 證書可佐（本院一卷第101、109頁），其就被告許吉生簽約  
19 時消極不告知本案房地遭查封之行為，是否有犯意聯絡或行  
20 為分擔，尚有可疑，自難認被告吳枝蓮有自訴意旨所指上開  
21 犯行或詐欺取財犯行。

22 (二)被告鄭翊中部分：

23 1. 自訴意旨固主張：被告鄭翊中身為地政士，依地政士法第  
24 2條、第26條第1項，應誠信執行業務，不得有不正當行為  
25 或違反業務上應盡之義務，卻於辦理自訴人與被告吳枝  
26 蓮、新年建設間買賣事宜時，未告知本案房地已遭查封乙  
27 事，而與被告吳枝蓮、許吉生共同詐騙自訴人等語，然自  
28 訴人所指違反上開義務之法律效果，依地政士法第26條第  
29 2項，僅係民事上應損害賠償責任之範疇，尚難以地政士  
30 簽約時單純未告知買賣標的遭查封即屬詐術之施用，或主  
31 觀上有何不法所有之意圖。

2. 再者，被告鄭翊中、鄭翊中地政士事務所於109年7月至110年4月間，未見有何調閱本案房地登記謄本之紀錄，有中華電信股份有限公司資訊技術分公司113年12月27日資交加字第1130001926號函暨所附109年7月1日至110年4月30日止屏東縣○○鄉○○段000000○000000○000○00000地號及452建號地政電子謄本調閱紀錄可參（本院一卷第425至429頁），是被告鄭翊中辯稱其不知悉本案房地遭查封等語，尚非無據，縱其於被告許吉生與自訴人簽約時未主動告知本案房地已遭查封，是否為故意或過失，仍屬有疑，自難遽認其就被告許吉生簽約時消極不告知本案房地遭查封之行為有何犯意聯絡或行為分擔，是難認被告鄭翊中有自訴意旨所指上開犯行或詐欺取財犯行。

五、綜上所述，本案依自訴人所提出之證據，尚不足以證明被告吳枝蓮、鄭翊中確有自訴意旨所指3人以上共同詐欺取財犯行或詐欺取財犯行，自屬不能證明被告吳枝蓮、鄭翊中犯罪，應為其等無罪之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第299條第1項前段、第300條、第301條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 19 日  
刑事第七庭 審判長法官 涂裕洪  
法官 詹莉筠  
法官 潘郁涵

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由；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）「切勿逕送上級法院」。

中 華 民 國 114 年 5 月 20 日  
書記官 張巧筠

附錄本案論罪科刑法條：

01 中華民國刑法第339條第1項  
02 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之  
03 物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰  
04 金。

05 附表：  
06

| 編號 | 證據名稱                                                                                                                                |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 屏東縣枋寮地政事務所113年12月18日屏枋地一字第1130503949號函（本院一卷第417頁）                                                                                   |
| 2  | 中華電信股份有限公司資訊技術分公司113年12月27日資交加字第1130001926號函暨所附109年7月1日至110年4月30日止屏東縣○○鄉○○段000000○000000○000○00000地號及452建號地政電子謄本調閱紀錄（本院一卷第425至429頁） |
| 3  | 不動產說明書應記載及不得記載事項（本院二卷第7至20頁）                                                                                                        |
| 4  | 預售屋不動產說明書格式範例（本院二卷第21至23頁）                                                                                                          |
| 5  | 本院108年度潮訴字第1號民事判決（本院二卷第25至32頁）                                                                                                      |
| 6  | 本院民事庭109年10月8日屏院進非勇字第109司拍195號函（本院二卷第209頁）                                                                                          |
| 7  | 許吉生109年度司拍字第195號拍賣抵押物送達證書（本院二卷第211頁）                                                                                                |
| 8  | 新年建設有限公司109年10月16日民事陳述意見狀（本院二卷第213至214頁）                                                                                            |
| 9  | 新年建設有限公司之經濟部商工登記公示資料（本院二卷第215頁）                                                                                                     |
| 10 | 本院113年7月9日屏院昭民執壬111司執字第63021號不動產權利移轉證書                                                                                              |

| 自訴人黃旭斌書狀 |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11       | 黃旭斌113年3月5日刑事自訴狀暨所附房屋預定買賣契約書、屏東縣○○鄉○○段000○號建物登記第二類謄本、黃旭斌交付購屋訂金之收據一紙、黃旭斌自110年4月6日匯款230萬元至新年建設有限公司之郵政跨行匯款申請書及鄭翊中辦理黃旭斌與吳枝蓮、新年建設有限公司房地買賣事宜之收據一紙（本院一卷第7至23頁）                                                                                                                           |
| 12       | 黃旭斌113年4月9日刑事自訴狀（二）暨所附最高法院107年台上字第816號刑事判決、最高法院108年台上字第1231號刑事判決、臺灣新北地方法院112年度簡字第6089號刑事判決、臺灣高等法院112年度上易字第1015號刑事判決（本院一卷第41至80頁）                                                                                                                                                  |
| 13       | 黃旭斌113年5月9日刑事自訴狀（三）暨所附本院民事執行處109年度司執字第35402號之未保登建物執行（勘測）筆錄及指封切結（不動產）、本院民事執行處109年12月15日屏院進民執壬字第109司執35402函、吳枝蓮之本院109年度司執字第65402號會勘通知送達證書、屏東縣枋寮地政事務所囑託限制登記完畢通知清單、本院110年2月26日屏院進民執壬字第109司執35402號函、吳枝蓮之本院109年度司執字第35402號履勘通知送達證書、本院110年3月5日執行筆錄、黃旭斌111年7月18日聲請裁定本票強制執行狀（本院一卷第87至117頁） |
| 14       | 黃旭斌113年6月26日刑事自訴狀（四）暨所附土地買賣契約書、房屋買賣契約書、買賣貸款同意書（A9）、自備款付清證明書（A9）、111年1月10日鄭翊中地政士事務所收據、本院民事執行處113年5月29日屏院昭民執壬111司執字第63021號通知、王清芬與吳枝蓮111年6月28日通訊軟體messenger聊天紀錄擷圖（本院一卷第253至291頁）                                                                                                     |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15              | 黃旭斌114年1月6日刑事自訴狀（五）暨所附本院109年度司拍字第195號民事裁定、本院110年度司票字第139號民事裁定、本院110年度司票字第140號民事裁定、本院110年度司拍字第34號民事裁定、本院111年度司票字第511號民事裁定、本院111年度司票字第584號民事裁定、許吉生與王思騏110年10月27日借據及許吉生110年10月27日簽發本票、黃旭斌與新年建設股份有限公司、吳枝蓮111年7月17日簽訂之解除買賣契約協議書及補充協議書（本院一卷第501至529頁） |
| 16              | 黃旭斌114年2月19日刑事自訴狀（六）暨所附本院民事執行處113年11月28日屏院昭民執壬111司執字第63021號函暨所附強制執行金額分配表、分配結果彙總表、債權人分配金額彙總表（本院二卷第175至208頁）                                                                                                                                      |
| 被告吳枝蓮、許吉生、鄭翊中書狀 |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 17              | 吳枝蓮、許吉生、鄭翊中113年6月19日刑事答辯狀（本院一卷第245至248頁）                                                                                                                                                                                                        |
| 18              | 吳枝蓮、許吉生、鄭翊中113年8月20日刑事答辯（二）狀暨所附衛全建材股份有限公司銷貨單及本院108年度潮訴字第1號民事判決（本院一卷第293至326頁）                                                                                                                                                                   |
| 19              | 吳枝蓮、許吉生、鄭翊中113年10月15日刑事答辯（三）狀暨所附屏東縣政府110年4月19日屏府城管字第11006566300號函、社團法人屏東縣建築師公會110年4月15日屏縣建師鑑字第110042號函、混凝土抗壓強度測試報告合格影本、屏東縣政府使用執照（本院一卷第339至391頁）                                                                                                 |
| 20              | 吳枝蓮、許吉生、鄭翊中114年1月2日刑事答辯（四）狀暨所附權利移轉證書及執行命令、本院民事執行處執行金額分配表（本院一卷第431至499頁）                                                                                                                                                                         |
| 21              | 吳枝蓮、許吉生、鄭翊中114年3月刑事答辯（五）狀                                                                                                                                                                                                                       |

|                |                                                                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | (本院二卷第279至282頁)                                                                                                              |
| 謄本及異動索引        |                                                                                                                              |
| 22             | 屏東縣枋寮地政事務所113年5月22日屏枋地一字第1130501650號函暨所附枋寮鄉新龍段473-54、473-36、489、499-8地號土地第一類謄本、土地異動索引及枋寮鄉新龍段452建號第一類謄本、建物異動索引(本院一卷第143至219頁) |
| 本院109司執35402號卷 |                                                                                                                              |
| 23             | 陳玉琴109年7月24日民事聲請強制執行狀(本院二卷第35至39頁)                                                                                           |
| 24             | 本院民事執行處109年7月29日屏院進民執壬字第109司執35402號函(本院二卷第41至42頁)                                                                            |
| 25             | 鑫德水泥製品有限公司110年1月11日民事陳報狀暨所附承攬工程擔保契約、請款單明細、發票及票據(本院二卷第43至53頁)                                                                 |
| 26             | 新惠建設有限公司110年1月11日民事陳述意見狀(本院二卷第55至57頁)                                                                                        |
| 27             | 抵押權設定契約書、支出登記表、匯款申請書(本院二卷第61至95頁)                                                                                            |
| 28             | 本院民事執行處110年2月5日屏院進民執壬字第109司執35402號函(本院二卷第97至100頁)                                                                            |
| 29             | 本院民事執行處110年3月16日屏院進民執壬109司執字第35402號函(本院二卷第103至106頁)                                                                          |
| 30             | 新年建設右線公司詢問價格通知送達證書(本院二卷第107頁)                                                                                                |
| 31             | 吳枝蓮之本院閱卷聲請書(本院二卷第109頁)                                                                                                       |
| 32             | 吳枝蓮之民事聲請閱卷狀(本院二卷第111至112頁)                                                                                                   |
| 33             | 本院民事執行處110年3月30日公務電話紀錄單(本院二                                                                                                  |

|    |                                                          |
|----|----------------------------------------------------------|
|    | 卷第113頁)                                                  |
| 34 | 新年建設有限公司110年民事聲明異議狀(本院二卷第115至117頁)                       |
| 35 | 本院110年9月7日民執事報到單(本院二卷第119至120頁)                          |
| 36 | 本院110年10月5日民執事報到單(本院二卷第123至124頁)                         |
| 37 | 本院110年11月9日民執事報到單(本院二卷第127至128頁)                         |
| 38 | 本院110年12月8日公務電話紀錄單(本院二卷第131頁)                            |
| 39 | 新年建設有限公司清償計畫(本院二卷第137頁)                                  |
| 40 | 合作金庫商頁銀行枋寮分行授信餘額證明書(本院二卷第139頁)                           |
| 41 | 臺灣銀行餘額證明書(本院二卷第141至143頁)                                 |
| 42 | 新年建設有限公司111年1月20日民事聲請狀(本院二卷第145至146頁)                    |
| 43 | 本院民事執行處111年4月27日屏院惠民執壬109司執字第35402號拍賣公告通知(本院二卷第149至155頁) |