臺灣新竹地方法院刑事判決

114年度易字第1400號

公　訴　人　臺灣新竹地方檢察署檢察官
被　　告　蔣德坤
000000000000000000
000000000000000000
選任辯護人　胡林凱律師
被　　告　曾于倫
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
選任辯護人　彭宣瑚律師
　　邱懷祖律師
　　張婉娟律師

上列被告等因詐欺等案件，經檢察官提起公訴（114年度偵續字第94號），本院判決如下：

主　文

蔣德坤、曾于倫均無罪。

理　由

一、公訴意旨略以：

㈠被告蔣德坤係新竹縣○○鎮○○段○0000○0000○0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人；被告曾于倫則係住商不動產關西加盟店即名流開發有限公司之不動產經紀營業員。告訴人蔡國旭於民國113年5月間，因見系爭土地出售資訊，欲購地搭建溫室種植哈密瓜，遂委由被告曾于倫與地主即被告蔣德坤接洽。被告曾于倫於113年6月13日與被告蔣德坤洽談系爭土地買賣事宜。被告蔣德坤、曾于倫2人均明知系爭土地中第1839、1841地號全部及第1838地號部分土地位於經濟部水利署劃設公告之鳳山溪河川區域範圍內，依法不得申請搭建溫室、資材室等農業設施，且被告曾于倫亦明知告訴人購買系爭土地之目的即在搭建前開農業設施種植哈密瓜，

竟共同意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，隱匿系爭土地大部分位於河川區域、無法供告訴人前開購地目的使用之重要交易資訊。被告曾于倫並於「不動產委託銷售標的現況說明書」之「土地開發案應填寫項目」第13項「是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍？」、第14項「是否位屬水利法劃設公告之河川區域範圍？」、第18項「是否屬自來水法規定之水質水量保護區?」等欄位勾選「否」，向告訴人表示系爭土地並無上開使用限制，致告訴人陷於錯誤，同意以總價新臺幣（下同）990萬元購買系爭土地。嗣告訴人與被告蔣德坤於113年6月24日，在被告曾于倫及不知情之代書劉念慈在場下簽訂土地買賣契約，並將前開現況說明書列為契約附件，告訴人其後並依約給付990萬元之買賣價金。嗣告訴人於113年8月下旬向關西鎮公所申請農業設施使用時，經告知系爭土地因位於河川區域而不得申請前開農業設施，始知受騙。

㈡被告蔣德坤原欲以1,000萬元出售系爭土地，嗣經被告曾于倫與告訴人議價後，以990萬元成交。被告蔣德坤因成交價格降低10萬元，而向被告曾于倫表示仲介費亦應減少2萬元。被告曾于倫為彌補其仲介費損失，竟另意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，於113年6月24日簽約當晚致電告訴人，佯稱被告蔣德坤因降價10萬元出售，希望告訴人另補貼2萬元予被告蔣德坤，致告訴人陷於錯誤，誤認該2萬元係交付被告蔣德坤之款項，而於同日晚間9時57分許，以網路銀行匯款2萬元予被告曾于倫，委其轉交被告蔣德坤。被告曾于倫收受後並未轉交被告蔣德坤，從中牟利。

㈢因認被告蔣德坤、曾于倫（就前開一、㈠部分）共同涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌、被告曾于倫（就前開一、㈡部分）另涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌等語。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條第2項、第301條第1項分別定有明文。刑事訴訟法所謂認

定犯罪事實之證據，係指足以認定被告確有犯罪行為之積極證據而言，該項證據自須適合於被告犯罪事實之認定，始得採為斷罪資料。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，以為裁判基礎。又檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法院29年度上字第3105號、40年度台上字第86號、92年度台上字第128號刑事判決意旨參照）。末刑法第13條、第14條分別規定故意及過失之主觀要件，詐欺取財罪並無處罰過失行為之規定。是行為人縱有查證不足、說明錯誤或違反專業注意義務，仍須有積極證據證明其具有詐欺故意及不法所有意圖，始得以詐欺取財罪相繩。

三、檢察官認被告蔣德坤、曾于倫均涉犯詐欺取財罪嫌，無非係以被告蔣德坤、曾于倫之供述、證人即告訴人蔡國旭之指訴、證人劉念慈之證述、系爭土地113年6月24日土地買賣契約書、系爭土地113年6月22日不動產買賣價金履約保證申請書、系爭土地不動產委託銷售標的現況說明書、經濟部水利署第二河川分署113年8月29日水二管字第11350016900號函、新竹縣○○鎮○○000○0○00○○鎮○○○0000000000號函、被告曾于倫與告訴人之LINE對話紀錄、內政部不動產交易實價查詢服務網頁、告訴人與被告曾于倫之LINE對話紀錄轉帳截圖、經濟部水利署第二河川分署114年8月4日水二資字第11418010370號函暨所附資料(偵續卷第97至121頁)、水利署全球資訊網之「水利空間資訊服務平台」網頁資料等件，為其主要論據。

四、訊據被告蔣德坤、曾于倫均否認有何詐欺取財犯行。被告蔣德坤辯稱：其不知系爭土地位於河川區域及相關使用限制，亦不知告訴人購地係欲搭建溫室種哈密瓜，相關交易事項均

信賴仲介及代書處理；另其僅因成交價降低而要求被告曾于倫減少仲介費，被告曾于倫嗣確有交付2萬元予其等語。辯護人則為被告蔣德坤辯護稱：相關交易事項被告蔣德坤均信賴仲介及代書處理，並無證據證明被告蔣德坤知悉系爭土地之使用限制，或與被告曾于倫具有詐欺之犯意聯絡及行為分擔等語；被告曾于倫則辯稱：其交易前已查詢相關土地資訊，惟未查得系爭土地位於河川區域，並無故意隱匿；另告訴人所匯2萬元已交付被告蔣德坤，並未據為己有等語。辯護人則為被告曾于倫辯護稱：被告曾于倫已盡其所知去查證系爭土地有無位於河川區域，並無詐欺故意；且2萬元確已交付被告蔣德坤，亦無不法所有意圖等語。經查：

㈠有關公訴意旨一、㈠部分

1.系爭土地中第1839、1841地號全部及第1838地號部分土地，確位於依水利法劃設公告之鳳山溪河川區域範圍；被告曾于倫製作之現況說明書，就第14項「是否位屬水利法劃設公告之河川區域範圍？」欄位勾選「否」，其記載與客觀事實不符等情，為被告蔣德坤、曾于倫所不否認，並有系爭土地113年6月24日土地買賣契約書、113年6月22日不動產買賣價金履約保證申請書、不動產委託銷售標的現況說明書(他卷第6至21頁)、經濟部水利署第二河川分署113年8月29日水二管字第11350016900號函(他卷第31頁)、系爭土地土地登記謄本、地籍圖謄本（他卷第22至25頁），此部分事實應可認定。

2.又依不動產經紀業管理條例第22、23條規定，不動產說明書係重要交易文件，經紀人員執行業務時，並應以不動產說明書向交易相對人解說；而不動產說明書應記載及不得記載事項亦將土地是否位於依水利法劃設公告之河川區域列為土地開發之應記載事項。被告曾于倫既為不動產經紀營業員，且不否認其知悉告訴人欲購買農地搭建溫室種植哈密瓜，自應就系爭土地之使用管制狀況詳加查證。其未能查得系爭土地位於河川區域，即在現況說明書前開欄位上勾選「否」，業

如前述，應認其專業查證確有不足。然依本案調查所得，系爭土地於土地登記第一類謄本使用地類別標示為「農牧用地」，所有權登記原因為分割繼承（他卷第22至25頁），而是否位於公告河川區域，尚須向相關管理機關函詢，或利用特定水利資訊系統進一步查詢始能確認。則被告曾于倫於本院供稱，其當時已利用地籍圖資網路便民服務系統及國土測繪服務雲等相關國土查詢系統查詢，惟均未查得系爭土地位於河川區域，且在本案發生前並不知道另有水利署相關系統可供查詢等語（本院卷第251至263頁）。經本院勘驗被告曾于倫提供其搜尋地籍圖資網路便民服務系統、國土測繪圖資服務雲、經濟部水利署網頁等網站操作結果，以被告曾于倫所稱其當時使用之查詢方式，確未能直接顯示系爭土地位於公告河川區域等情，有本院勘驗筆錄在卷可參（本院卷第235至236、第265至276頁），足認其所辯因依該等系統查詢而未獲得相關資訊，客觀上並非不可能。卷內復無其他積極證據足證其於交易前已知悉或具體懷疑系爭土地位於河川區域，自難僅以其應進一步查證而未查證，推認其具有詐欺故意。

3.公訴人固以地籍圖資訊系統已有不得作為使用分區判定之警語，且另有經濟部水利署水利空間資訊服務平台之查詢系統可以地號查得河川區域資訊，主張被告曾于倫捨此不查，至少具有不確定故意。惟卷內既無證據證明被告曾于倫在交易前已知悉系爭土地位於河川區域，或曾取得足使其懷疑系爭土地具有此項限制之資訊，尚不能僅因其身為專業仲介「應再查而未查」，即推論其係明知或預見現況說明書可能記載不實，仍有意或容任其發生。此部分所能認定者，至多係被告曾于倫未盡其專業上應有之查證義務，尚不足提升為刑法上之詐欺故意。

4.至被告即系爭土地地主蔣德坤並非不動產相關專業人員，其供稱系爭土地係繼承取得，其長期在外面工廠工作，土地委由鄰居耕作，僅知該處附近有溪流及系爭土地為農業用地，

並不知道土地位於公告河川區域及相關使用限制等語（本院卷第248至250頁）。系爭土地於出售前仍供種植稻米使用，且其是否位於河川區域復無從由土地登記謄本直接得知；卷內亦無證據證明被告蔣德坤曾經主管機關告知或以其他方式知悉前開限制，自不能僅以其為土地所有權人或曾至土地除草，即推認其明知系爭土地位於公告河川區域。又縱認被告蔣德坤於簽約時曾聽聞告訴人購地係欲搭建溫室、資材室，亦不足進一步證明其已知系爭土地不能作此使用。又卷內並無被告蔣德坤、曾于倫2人曾討論系爭土地屬河川區域、其使用限制或如何向告訴人隱匿上情之通訊、對話或其他證據。被告曾于倫於交易前攜帶茶葉前往拜訪被告蔣德坤，至多屬仲介接洽地主之業務行為，亦不足據以推認被告二人具有共同詐欺之犯意聯絡。

5.公訴人另以被告蔣德坤繼承土地後不久即予出售、願負擔交易相關稅捐，以及系爭土地成交單價高於鳳山溪上游另筆土地等節，佐證被告2人之詐欺故意。然土地出售原因及價格均可能受管理需求、交易條件、坐落、面積、地勢、臨路及市場需求等諸多因素影響；在欠缺其他積極證據下，尚不足由此反推被告2人係明知系爭土地受有前開限制而故意隱瞞。

6.從而，被告曾于倫就系爭土地之查證及說明雖有不足，惟「依專業應予查知而未查知」與「明知或預見資訊不實而仍故意欺瞞」尚屬有別；被告蔣德坤部分復無積極證據足證其明知系爭土地受有前述限制，更不足證明被告2人具有共同詐欺之犯意聯絡。此部分犯罪尚屬不能證明，自無從對被告2人以詐欺取財罪相繩。

㈡有關公訴意旨一、㈡部分

1.告訴人蔡國旭於113年6月24日晚間匯款2萬元予被告曾于倫後，被告曾于倫確有將2萬元交付被告蔣德坤，此經被告2人於審理中之供述一致（本院卷第250至258頁），並有卷附被告2人間有「00000000土地買賣簽約完畢，已收到于倫退佣

金2萬元整」等訊息內容可佐（本院卷第59頁）。則被告曾于倫收受告訴人所匯2萬元後，確已將同額款項交付被告蔣德坤，故公訴意旨所指其收受後未予轉交而自行牟利之情節，與客觀金流不符。惟被告曾于倫未自行保有該款，固不足當然排除其為第三人不法所有之意圖，仍應審究其向告訴人所稱被告蔣德坤要求支付2萬元一節是否虛偽。

2.被告蔣德坤於審理中雖稱其原意僅係要求被告曾于倫減少仲介服務費（本院卷第250至251頁），然其於偵查中曾供稱有向被告曾于倫表示要向告訴人取得2萬元（偵續卷第51頁背面），並稱該款可能係買賣差價，對款項之原因前後所述不一。依此，尚難僅憑其審理中之陳述，即認被告曾于倫向告訴人所為說明係屬虛偽。

3.又依被告曾于倫於本院提出之服務費確認單（本院卷第339頁），可認其原得向被告蔣德坤收取39萬6,000元服務費，業經刪減6,000元後，實際收取39萬元。則服務費確認單所示實際折讓數額為6,000元，與公訴意旨所稱被告曾于倫原應減免2萬元仲介費而由告訴人代為填補之情節，尚非一致。依現有證據，尚不足認定告訴人所支付之2萬元，係用以填補被告曾于倫原應減免之2萬元服務報酬，使被告曾于倫因此保有該2萬元之財產利益。被告蔣德坤雖於審理中供稱將前開2萬元理解為被告曾于倫之「退佣」，然其亦供稱當時僅向被告曾于倫表示服務費太高應予減少，「當初沒有現在講得這麼清楚」（本院卷第255頁）。足見雙方對該2萬元之性質及給付原因，未必具有一致之認識。

4.是尚難認被告曾于倫就2萬元支付原因所為說明係屬虛偽，然該款既確實交付被告蔣德坤，現有證據復不足逕認被告曾于倫因而保有原應減免之仲介報酬或另取得其他財產利益，自難認其具有為自己或第三人不法所有之意圖，自無從對被告曾于倫此部分以詐欺取財罪相繩。

五、綜上所述，被告曾于倫辦理系爭土地交易之查證、說明固有不足，然公訴人所舉證據尚不足證明被告曾于倫對系爭土地

位於河川區域一事具有詐欺故意，亦不足證明被告蔣德坤明知上情並與被告曾于倫具有共同犯意聯絡；至2萬元部分，亦不足證明被告曾于倫具有不法所有意圖，上開情形至多涉及被告曾于倫有無違反專業注意義務，以及被告2人是否應負其他民事責任，尚無法以詐欺取財罪相繩。是本案依卷存事證，尚無法使本院就被告蔣德坤、曾于倫被訴犯嫌，形成毫無合理懷疑之心證，揆諸前開規定及說明，依法應為被告2人無罪之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

本案經檢察官林鳳師提起公訴，檢察官陳興男、廖宇晨到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

刑事第八庭　法　官　楊景琇

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　　115　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　黃則諭