

臺灣臺中地方法院刑事判決

109年度易字第2333號

公 訴 人 臺灣臺中地方檢察署檢察官
被 告 詹士逸

選任辯護人 林伸全律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（109年度偵字第2379
7），本院判決如下：

主 文

詹士逸無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告詹士逸明知並無資力於關島（GUAM）興
建別墅販售，竟意圖為自己不法所有，於民國106年4月間於
臺中市某處向告訴人江政哲謊稱其所經營之沃土開發有限公
司（Richland Development LLC，下稱沃土公司）將於關島
興建別墅10棟販售，每棟售價為美金（下同）38萬元，並提
供別墅型錄供告訴人參考。另於同年5月17日約邀告訴人及
友人黃瑜婷前往關島參觀興建別墅所坐落之土地，致使告訴
人陷於錯誤誤認被告有資力興建別墅，而於106年8月5日於
臺中市西屯區市○○○路000號咖啡館與被告簽訂買賣契約
書，約定於107年12月31日前裝修完成後交付與告訴人。告
訴人於同年8月21日匯款30萬元至被告所指定之AZN GUAM. IN
C銀行，收款人名稱：RICHLAND DEVELOPMENT LLC，收款帳
號0000000000號內，另被告於107年4月16日通知告訴人繳款
8萬元，告訴人於107年4月30日匯款5萬2000元至被告第一商
業銀行，帳號0000000000號（起訴書誤載為0000000000）帳
戶內，於107年10月4日在臺中市○○區○○路○段000號餐
廳將2萬8000元交付與被告。告訴人於107年10月4日交付全
額房款後，陸續詢問被告關於別墅興建進度，於108年7月後

01 被告即避不見面，後經友人告知關島工地並未動工，告訴人
02 始知受騙上當。因認被告涉犯刑法第339條第1項詐欺取財罪
03 嫌等語。

04 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
05 能證明被告犯罪，或被告之行為不罰者，應諭知無罪之判
06 決；刑事訴訟法第154條第2項、第301條第1項定有明文。次
07 按刑事訴訟法上所謂認定犯罪事實之證據，係指足以認定被
08 告確有犯罪行為之積極證據而言，如未能發現相當證據或證
09 據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判基
10 礎。而刑事訴訟上證明之資料，無論其為直接或間接證據，
11 均須達到通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實
12 之程度，始得據為有罪之認定，若關於被告是否犯罪之證明
13 未能達此程度，而有合理懷疑之存在，致使無從形成有罪之
14 確信，根據「罪證有疑，利於被告」之證據法則，即不得遽
15 為不利被告之認定（最高法院29年上字3105號、76年台上字
16 第4986號判例可資參照）。又按刑事訴訟法第161條第1項規
17 定：檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之
18 方法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及
19 說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪
20 之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被
21 告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決
22 之諭知（最高法院92年台上字第128號判例意旨參照）。再
23 按刑法第339條之詐欺罪，係以行為人於客觀上施用詐術使
24 人陷於錯誤，並於行為之初，即已意圖為不法之所有或意圖
25 得財產上之不法利益，為其構成要件。又債務人於債之關係
26 成立後，如有債務不履行之情形，在一般社會經驗上可能之
27 原因甚多，縱令出於惡意而有遲延給付或不為給付之情事，
28 苟無足以證明其債之關係發生時自始故意藉此從事財產犯罪
29 之積極證據，根據刑事訴訟法第154條之規定，仍不得僅以
30 債信違反之客觀事態，推定債務人自始有詐欺取財或詐欺得
31 利之犯意。

01 三、公訴意旨認被告詹士逸涉犯刑法第339條第1項詐欺取財罪
02 嫌，無非係以被告於偵查中之供述、告訴人於偵查中指述、
03 買賣契約書及銀行交易明細等為其主要論據。

04 四、訊據被告堅詞否認有何上開犯行，辯稱：我一開始就有告訴
05 告訴人在這案件我是缺資金的，所以才會用成本的價格賣
06 給他，我們只是要將房子做好，當時這個房子市價大概是45
07 萬左右，蓋好之後可以賣出獲利等語；其辯護人並以：被告
08 在104年9月就有跟沃土公司購買公司股權、土地，並且已有
09 取得公司合法登記證，買賣公司時，尚且有包括建築師關於
10 建案設計契約、圖說，足以證明被告於106年8月5日簽約前
11 確實有要經營土地開發、建案開發事宜。依照被告入出境資
12 料顯示，被告於103至108年間前後有26次前往關島紀錄，足
13 以證明被告有心在關島經營建案。另參酌相關土地整地、埋
14 設管線照片，被告確實有在系爭土地上為開發行為。又依澳
15 盛銀行交易紀錄可知，被告於收受告訴人匯款30萬美元後，
16 確實有在106年8至12月間陸續支付本件開發案的相關支出，
17 本件被告並無詐欺行為。一般營造實務，有三種方式，第一
18 種方式是先建後售，一般成屋買賣，第二種是先售後建就是
19 預售屋，第三種邊建邊售，也就是本件狀況，除了上述先建
20 後售建商有足夠成本外，其餘二種都是建商沒有足夠資力，
21 一邊募集資金，一邊做營建，本件狀況也是這樣，被告有心
22 在關島推動系爭建案，因資金不足找告訴人投資，被告希望
23 藉由告訴人投資吸引其他買家，關注建案讓建案可以順利推
24 展，但後來因為相關資金未到位，所以建案無法繼續。無法
25 以告訴人與被告簽約之初，被告資金不夠這點就推論被告存
26 心是要詐騙告訴人，因為很多建商在開案之初本來就資金不
27 足，只是有一些相關模式可以運用，才能讓建案順利完工，
28 結論本案只是債務不履行問題，並非是有詐欺不法犯意及犯
29 行等語，為被告辯護。經查：

30 (一)被告確實有於106年4月間提供別墅型錄供告訴人參考，並於
31 同年5月17日約邀告訴人前往關島參觀興建別墅所坐落之土

01 地，雙方於106年8月5日簽訂房屋買賣契約書，告訴人於同
02 年8月21日匯款30萬元至被告所指定之AZN GUAM. INC銀行，
03 帳號0000000000號帳戶內；復於107年4月30日匯款5萬2000
04 元至被告第一商業銀行，帳號0000000000號帳戶內，及於1
05 07年10月4日交付2萬8000元與被告等節，業經被告於審理時
06 坦承不諱(見易字卷一第224至225頁)，核與告訴人於偵查中
07 指述情節大致相符(見他字卷第139至140、189至190頁)，並
08 有沃土公司提供之「關不住的浪漫島嶼」房屋型錄、SALE A
09 ND PURCHASE AGREEMENT買賣合約書、網路匯款水單、中國
10 信託商業銀行匯出匯款交易憑證、第一商業銀行總行110年1
11 2月20日一總營集字第142563號函檢附被告第一銀行北台中
12 分行帳號0000000000號帳戶106至108年之交易明細資料、1
13 11年11月4日法外決字第11100216300號函檢附調取之ANZ GU
14 AM. INC銀行，戶名：RICHLAND DEVELOPMENT COMPANY LLC、
15 帳號：0000000000號帳戶歷史交易紀錄、開戶資料(見他字
16 卷第9至99、101至129、131至133頁、易字卷一第255至29
17 7、易字卷二第31至135頁)，此部分事實先堪認定。

18 (二)本件應審究者，係被告未如期完工告訴人指定之房屋並過戶
19 給告訴人，是否基於詐欺取財之犯意，或為單純之債務不履行
20 行，而屬單純民事糾葛，公訴意旨雖以被告迄今均未完成建
21 案，所提出之整地、埋管照片亦不知究竟位在何處而無法與
22 本案其所詐稱之關島建案連結，被告所稱之包商不知何人、
23 哪位台商朋友幫付進貨料之現金忘記了、在台灣使用現金向
24 哪家公司訂淨水器不記得了，被告自始至終均無法提出任何
25 實體之支出金流明細，僅是空口自己陳述資金之流向，並無
26 其他佐證，顯見被告自始即有詐欺告訴人之犯意而為本件犯
27 行等情，認定被告有詐欺之犯行。然查：

28 1、被告在邀約告訴人簽立本件房屋買賣合約前，確實有出資承
29 接沃土公司，承接內容包含公司變更登記、土地移轉及設計
30 合約移轉等部分，業據被告於偵查中供述明確(見他字卷第2
31 46至247、331至332頁)，且有TERRITORY OF GUAM DEPARTME

01 NT OF LAND MANAGEMENT核發之「CERTIFICATE OF TITL
02 E」、GOVERNMENT OF GUAM DEPARTMENT OF REVENUE AND TA
03 XATION核發之「Limited Liability Company Certificat
04 e」、ARTICLES OF ORGANIZATION FOR RICHLAND DEVELOPME
05 NT L.L.C.、Certificate of Acknowledgment of Executio
06 n of an Instrument、AMENDED ARTICLES OF ORGANIZATION
07 FOR RICHLAND DEVELOPMENT COMPANY LLC、Studio e Devel
08 opment簽訂之CONTRACT FOR PROFESSIONAL SERVICES、上開
09 文件中文譯本（見他字卷第249至275頁、易字卷一第59至85
10 頁）在卷可稽，此部分事實應堪認定。

11 2、刑法上詐欺罪之立法意旨，係以禁止於經濟行為中使用不當
12 之方法得利為規範目的，而經濟行為亦因其行為本質及類
13 型，而於交易領域中有其特有之行為特性，法律原則上固應
14 保障交易之秩序，惟於具體案例中，亦應顧及交易雙方為交
15 易行為時，是否有具體情事，足認其違背正當之經濟秩序，
16 而應予以制裁。否則，經濟行為本身原寓有不同程度之不確
17 定性或交易風險，交易雙方本應自行估量其主、客觀情事及
18 搜集相關資訊，以作為其判斷之參考。被告雖於準備程序中
19 供稱：當初購買公司的時候，本來是有投資人答應要投資，
20 結果等我購買完關島的土地跟公司後，他就反悔了，時間是
21 104年9月等語，足認被告在知悉其資金不足的情況下，始要
22 約告訴人投資，然被告與告訴人簽約時，確實有告知告訴人
23 其資金短缺，故希望告訴人以購買房屋之方式投資（即被告
24 所稱「吃屋」）乙情，業據證人即告訴人江政哲於偵查中證
25 稱：被告在台中聚會的場合，跟我說可以購買關島的別墅，
26 利潤非常可觀，當初被告跟我要約購買房子時，有告知我他
27 資金不足，請我投資房子，他說會用成本價賣給我，房子完
28 成後可以出售賺價差或是代為出租等語明確（見他字卷第13
29 9、189至190頁），核與被告所辯情節大致相符，故被告與告
30 訴人雖簽立買賣契約，但告訴人當初購買房屋之目的，係為
31 投資獲利，且採取之方式為被告興建房屋，房屋完成後再由

01 告訴人出售賺取價差或是出租，是被告辯稱告訴人係「吃
02 屋」等情，並非虛構，應屬可信。依告訴人於偵查中所述，
03 被告既已事先告知告訴人其資金不足之情事，告訴人仍選擇
04 投資，顯見告訴人應已考量過獲利與風險，而為相當之評
05 估。

06 3、又被告與告訴人有2次共同前往關島視察房屋座落之土地，
07 時間分別為106年5月17日及106年11月間，告訴人第一次前
08 往關島時，現場僅為一片草地，尚未整地，嗣告訴人於106
09 年8月21日匯款30萬至沃土公司帳戶後，告訴人於106年11月
10 再次前往時，該處已有整地及埋設管線乙情，業據證人即告
11 訴人於偵查中證稱：在106年5月17日我有跟被告一起去關島
12 參觀別墅所在的土地，當時就是一片草地，尚未整地，在10
13 6年11月還有去過一次關島，當時已經有整地等語明確(見他
14 字卷第139至140頁)，且有現場照片以資佐證(見他字卷第30
15 1至325頁)，依現場照片觀之，被告除整地外，確實有開挖
16 溝槽埋放管線之作為，並非於告訴人匯款後毫無工程進度。
17 又經本院職權調取沃土公司上開帳戶交易明細，告訴人於10
18 6年8月21日匯款30萬元後，被告確實有以該帳戶內的金額，
19 開立支票支付興建別墅之相關費用，此有法務部111年11月4
20 日法外決字第11100216300號函檢附調取之ANZ GUAM. INC銀
21 行，戶名：RICHLAND DEVELOPMENT COMPANY LLC、帳號：00
22 00000000號帳戶歷史交易紀錄、開戶資料、支票影本(見本
23 院卷二第31至135頁)在卷可佐，是被告於收取告訴人匯款
24 後，確實有將款項用於別墅開發，難認被告有何詐欺之犯
25 行。

26 4、本件被告雖於資金短缺的情況下，仍要約告訴人以「吃屋」
27 之方式投資，然其並無向告訴人隱瞞資金短缺，於告訴人匯
28 款後即有支出款項為興建本案房屋所用，告訴人亦有評估過
29 獲利與風險等情事，已如前述。另經營事業者，遇到虧損或
30 周轉不靈之情形，並非均會馬上結束事業；向他人調借資
31 金，或低價銷售產品以維持現金流量，而繼續經營事業之情

01 況亦非罕見，況房屋交易市場，本即有資金未完全充足，即
02 對外銷售，而以買受人繳交之款項支付興建房屋之費用，此
03 為預售屋市場之模式，故尚難以被告明知資金不足，仍要約
04 告訴人投資，即推論被告主觀上已知給付不能而仍施用詐術
05 騙取告訴人支付款項，而有詐欺之情。

06 五、綜上所述，依卷存證據尚不足以證明被告明知其無資力興建
07 別墅販售，竟意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意，
08 隱瞞其財務狀況，向告訴人施用詐術，而獲取本件之房屋價
09 金，故其雖有事後無法依約完成房屋交付告訴人之情形，亦
10 僅屬事後債務不履行之民事問題，尚難僅以告訴人之指訴及
11 上開證據，遽令被告負詐欺之罪責。公訴意旨認被告涉犯刑
12 法第339條第1項詐欺取財罪，核屬不能證明，此外，復查無
13 其他積極證據足認被告有何前開犯行，揆諸前開說明，自應
14 為被告無罪之諭知。

15 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

16 本案經檢察官鄒千芝提起公訴，檢察官黃元亨到庭執行職務。

17 中 華 民 國 111 年 12 月 21 日

18 刑事第六庭 審判長法官 田德煙

19 法官 王曼寧

20 法官 郭勁宏

21 以上正本證明與原本無異。

22 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
23 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
24 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
25 逕送上級法院」。

26 告訴人或被害人對於判決如有不服，具備理由請求檢察官上訴
27 者，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

28 書記官 黃昱程

29 中 華 民 國 111 年 12 月 21 日