臺灣臺中地方法院刑事裁定

113年度聲字第3176號

聲 請 人 張朋馳

被 告 倪政暉

上列聲請人因被告違反組織犯罪防制條例等案件（113年度訴字第161號），聲請解除禁止處分登記案件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請意旨略以：聲請人張朋馳與被告倪政暉於民國112年7月13日成立不動產買賣契約，交易如附表所示之不動產，總價款為新臺幣（下同）1250萬元，約定以第一期款125萬元、第二期款125萬元、第三期款1000萬元方式給付。被告僅將前二期款合計250萬元存匯入第一建經履保公司專戶，被告欲以向金融機構貸款之方式給付尾款，為配合貸款銀行要求，聲請人始先行將如附表所示之不動產之所有權先行過戶予被告，未料於銀行核貸撥款前，如附表所示之不動產竟遭到本院112年度聲扣字第39號刑事裁定扣押之禁止處分登記。因被告未依約給付尾款，聲請人遂依法解除契約，同時亦向被告提起請求返還所有權之民事案件。是如附表所示之不動產並非被告之財產，請鈞院解除禁止處分登記等語。

二、按扣押物若無留存之必要者，不待案件終結，應以法院之裁定或檢察官命令發還之。刑事訴訟法第142條第1項前段定有明文。又所謂扣押物無留存之必要者，乃指非得沒收之物，且又無留作證據之必要者，得依上開規定發還；倘扣押物尚有留存之必要者，即得不予發還。又該等扣押物有無留存之必要，並不以係得沒收之物為限，且有無繼續扣押必要，應由事實審法院依案件發展、事實調查，予以審酌（最高法院

01 101年度台抗字第125號裁定意旨參照)。是扣押物有無繼續
02 扣押必要，審理法院自得依職權衡酌訴訟程序之進行程度、
03 事證調查之必要性，而為裁量。

04 三、經查：

05 (一)被告因涉有違反組織犯罪防制條例等案件，前經臺灣臺中地
06 方檢察署檢察官以113年度偵字第8504號提起公訴，現由本
07 院以113年度訴字第161號審理在案(下稱本案)。該案偵查
08 中，業經本院以112年度聲扣字第39號裁定扣押如附表所示
09 之不動產，並經臺中市太平地政事務所(下稱太平地政事務
10 所)於112年10月31日辦理禁止處分登記完畢等情，經核閱
11 本院113年度訴字第161號、112年度聲扣字第39號案卷全卷
12 無訛，復有前開刑事裁定及聲請人提出之不動產買賣契約書
13 影本、價金信託履約保障申請書影本、如附表所示不動產之
14 土地、建物查詢資料在卷可按。

15 (二)又按不動產登記由國家機關作成，其真實之外觀度極強，本
16 應確保其登記之公示性，依土地法第43條之規定，將登記事
17 項賦予絕對真實之公信力。而民法第759條之1第1項規定：
18 「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」
19 查如附表所示不動產所有權，於112年9月20日以買賣為原
20 因，登記於被告名下，嗣聲請人對被告起訴請求應將如附表
21 所示不動產之所有權移轉登記予聲請人或應支付價款之賠償
22 金，經本院於114年2月7日以112年度重訴字第681號判決被
23 告應賠償聲請人1250萬元，並駁回移轉如附表所示不動產之
24 所有權登記予聲請人之請求，有此有上開民事判決卷在卷可
25 稽，足見聲請人雖合法解除買賣契約，被告應返還房屋價
26 額，然如附表所示不動產之所有權狀態，仍然登記於被告名
27 下，是本院尚難憑此逕為撤銷扣押如附表所示不動產之裁定
28 並解除其禁止處分之登記。

29 (三)再依本案起訴書所載，被告與其他共犯自112年4月1日起設
30 立詐欺話務中繼機房，至112年9月27日遭查獲前，總計已獲
31 取不法所得1619萬9038元，且本案機房營運之犯罪所得部分

01 被告佔65%，此觀諸起訴書甚明，是依上開比例計算後，被
02 告之犯罪所得約942萬9375元，然被告及其辯護人就此犯罪
03 所得之計算及比例仍有爭執，是依上開訴訟進行程度所示，
04 如附表所示之不動產，是否均與本案待證事實、沒收範圍全
05 然無涉，仍有不明且尚待查核審究釐清，甚或於判決確定
06 後，亦有執行犯罪所得追徵之可能。故於顧及國家刑事司法
07 權之有效行使、社會秩序及公共利益，與被告之私益受限制
08 程度，為確保日後審理之需要及保全將來執行，自仍有將如
09 附表所示之不動產留存之必要，不宜先行解除其禁止處分之
10 登記。

11 (四)綜上所述，聲請人解除如附表所示之不動產之禁止登記，然
12 如附表所示之不動產既非登記於聲請人名下，而難逕認係聲
13 請人所有。而被告所涉違反組織犯罪防制條例等案件，現由
14 本院審理中，其有無犯罪所得應予宣告沒收或追徵其價額尚
15 待調查審理，始得認定。從而，如附表所示之不動產，仍有
16 予以扣押之必要，是聲請人聲請解除其禁止處分之登記，為
17 無理由，應予駁回。

18 四、依刑事訴訟法第220條裁定如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

20 刑事第十六庭 審判長 法 官 王宥棠

21 法 官 吳逸儒

22 法 官 王宥棠

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀。（應
25 附繕本）

26 書記官 劉燕媚

27 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

28 附表：

29

編號	種類	不動產標示
1	土地	臺中市○○區○○段000地號

(續上頁)

01

2	建物	臺中市○○區○○段0000○號 (門牌號碼臺中市○○區○○○路0段00號2樓之2)
---	----	--