

臺灣臺南地方法院刑事裁定

110年度聲判字第77號

聲請人 林順富
代理人 方勝新律師
被告 張博鈞

蔡文松

上列聲請人即告訴人因告訴被告詐欺等案件，不服臺灣高等檢察署臺南檢察分署檢察長駁回再議之處分（110年度上聲議字第1831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，刑事訴訟法第258條之1第1項定有明文。查本件聲請人即告訴人（下稱聲請人）林順富前以被告張博鈞、蔡文松2人涉犯刑法第339條第1項詐欺、第335條第1項侵占等罪為由提起告訴，經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢）檢察官以110年度調偵字第1285號案件為不起訴處分，聲請人聲請再議後，復經臺灣高等檢察署臺南分署（下稱臺南高分檢）檢察長於民國110年11月16日以110年度上聲議字第1831號處分書駁回再議，該處分書並於110年11月18日送達聲請人；聲請人隨於同年月26日委任律師具狀向本院聲請交付審判等情，有臺南地檢檢察官110年度調偵字第1285號不起訴處分書、臺南高分檢

檢察長110年度上聲議字第1831號處分書、送達證書、蓋有
本院收狀章之刑事聲請交付審判狀各1份附卷可稽，故本件
聲請程序符合上開法律規定，合先敘明。

二、聲請交付審判意旨略以：

(一)聲請人與永翔建設股份有限公司（下稱永翔公司）簽訂購買
臺南市○○區○○○○○段00000號預售屋，屬預售屋購
（俗稱紅單）買賣，而紅單轉賣實屬正常之交易行為，聲請
人將自己購買預售屋之權利轉售予范秋妹，完全符合房屋買
賣合約書第10條第5項，聲請人與被告2人之間實為換約，並
無違反原預售屋契約之約定，根本沒有適用房屋買賣合約書
第16條第2項之情形，被告2人顯然明知對聲請人沒有任何違
約金請求權，仍向聲請人施以詐術要求收取違約金，自行沒
收聲請人所有之部分訂金新臺幣（下同）10萬4,800元，此
行為顯然屬於對聲請人施以詐術後又將聲請人應有之財產自
行移轉為自己所有，故被告2人之行為該當詐欺罪無疑。另
被告2人共同合意不將屬應退還聲請人之訂金退還，反而以
上開不法手段占為己有之行為，顯屬意圖自己不法所有而將
自己持有他人之物占為己有，亦該當侵占罪無疑。

(二)被告2人就如何計算違約金4萬9,800元及賠償金5萬5,000元
全未交代，且109年9月10日聲請人有請訴外人范秋妹至現場
買屋，聲請人與被告間實為換約，根本不可能有解約或違約
之情形。又被告2人雖一再稱聲請人逾期給付價金請求解
約，然依房屋買賣合約書第6條第2項：「二、如甲方逾期五
日仍未依前項規定繳清期款或已繳納之票據無法兌現時，甲
方應加付按逾期款項部分每日萬分之二計算之遲延利息於補
繳期款時一併繳付乙方；如逾期三十天未繳，雙方同意依本
契約第十七條違約之處罰規定處理，但前項情形賣方同意緩
期支付者，不在此限。」、第17條第1項：「本契約與土地
預定買賣契約共存，雙方若有違反其中之一者視同全部違
約；如其中之一無效或解除契約，視為全部解除契約」，可
知縱使聲請人真的有逾期給付時，前5日沒有罰則，超過5日

01 後每日亦僅罰40元（計算式：第二期款20萬元 $\times$ 2/10000=40
02 元），縱使超過30日，亦僅是永翔公司得同時解除房屋及土
03 地買賣契約，而無任何處罰之約定，聲請人根本不可能為了
04 每日40元之罰款而轉換為承擔解約需賠償74萬4,4000元違約
05 金之情形，顯然被告2人所述與事實不符，不足採信。

06 (三)又證人許祐道於偵查中證稱：「蔡文松跟我說換約可能會產
07 生公司損失」等語，參酌聲請人與證人許祐道之LINE對話紀
08 錄載「蔡董回應...@1%手續費49800（不用520萬），@差額2
09 2萬部分，1.5%=1.1萬（營業稅），@二稅合一/22萬 $\times$ 20%=4.
10 4萬，合計/4.98+1.1+4.4=10.48萬，這筆錢會先扣，22萬利
11 潤要等交屋後才能領（好好跟他談）」，可知被告蔡文松確
12 實是告知聲請人上開事項而預扣聲請人之費用，且上開LINE
13 對話紀錄所計算之金額亦與被告2人所扣聲請人之金額相
14 符，可證被告蔡文松於偵查中稱該款項屬違約款云云與事實
15 不符。再依房屋買賣合約書第10條第5項：「本約簽訂日起
16 甲方即為產權登記人，非經乙方同意不得更換買受人為他
17 人，本項轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，乙方得收取
18 土地總價款千分之一之手續費...」，可見雙方原約定換約
19 時僅能收取土地總價款（不包括房屋價款）千分之一之手續
20 費，故聲請人將買受人變更為范秋妹之行為至多僅需給付永
21 翔公司3,486元（計算式：土地價金3,486,000元/1,000=3,4
22 86元），然被告2人卻巧立名目向聲請人收取10萬4,800元，
23 其行為顯然屬詐欺行為。

24 (四)是被告2人犯罪嫌疑已臻明確，原不起訴處分及駁回再議處
25 分認定事實及適用契約條文皆有錯誤，又駁回再議處分載
26 「被告蔡文松、張博鈞與聲請人林順富協商後，雙方簽定同
27 意書」，然事實上聲請人從未與被告2人簽訂任何同意書，
28 駁回再議處分更顯然有認定事實錯誤之情形，顯有違法之
29 處，請求依法予以交付審判等語。

30 三、按法院認交付審判之聲請不合法或無理由者，應駁回之，刑
31 事訴訟法第258條之3第2項前段定有明文。而刑事訴訟法第2

58條之1規定，聲請人得向法院聲請交付審判，揆其立法意旨，係法律對於「檢察官不起訴裁量權」制衡之一種外部監督機制，法院之職責僅在就檢察官所為不起訴之處分是否正確加以審查，藉以防止檢察機關濫權。是刑事訴訟法第258條之3第4項規定：「法院為交付審判之裁定時，視為案件已提起公訴。」，則交付審判之裁定自以訴訟條件俱已具備，別無應為不起訴處分之情形存在為前提。依此立法精神，同法第258條之3第3項規定法院審查聲請交付審判案件時「得為必要之調查」，其調查證據之範圍，自應以偵查中曾顯現之證據為限；而同法第260條對於不起訴處分已確定或緩起訴處分期滿未經撤銷者得再行起訴之規定，其立法理由說明該條所謂不起訴處分已確定者，包括「聲請法院交付審判復經駁回者」之情形在內，是前述「得為必要之調查」，其調查證據範圍，更應以偵查中曾顯現之證據為限，不得就聲請人新提出之證據再為調查，亦不得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，亦將使法院兼任檢察官而有回復「糾問制度」之虞；且法院裁定交付審判，即如同檢察官提起公訴使案件進入審判程序，是法院裁定交付審判之前提，必須偵查卷內所存證據已符合刑事訴訟法第251條第1項規定「足認被告有犯罪嫌疑」檢察官應提起公訴之情形，亦即該案件已經跨越起訴門檻，否則，縱或法院對於檢察官所認定之基礎事實有不同判斷，但如該案件仍須另行蒐證偵查始能判斷應否交付審判者，因交付審判審查制度並無如同再議救濟制度得為發回原檢察官續行偵查之設計，法院仍應依同法第258條之3第2項前段規定，以聲請無理由裁定駁回。是法院於審查交付審判之聲請有無理由時，除認為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外，不宜率予裁定交付審判。又刑事訴訟法第251條第1項規定所謂「足認被告有犯罪嫌疑」之起訴條件，雖不以確能證明被告犯罪，而毫無合理懷疑之有罪判決之確信為必要，惟仍須依偵查所得之證據資

料，足認被告有受有罪判決之高度可能，始足當之。

四、經查：

(一)聲請人原告訴意旨略以：被告蔡文松為永翔公司之總經理，被告張博鈞為永翔公司之董事長。聲請人於109年4月初，在臺南市○○區○○○00000號，向被告蔡文松購買永翔公司之臺南市○○區○○○段00000號預售屋房地（售價498萬元），聲請人當場給付訂金30萬元，並約定第二期款項20萬元。嗣聲請人尋得買主范秋妹，雙方約定以520萬元轉賣予范秋妹，聲請人與被告蔡文松、張博鈞，於109年9月10日，在上址，由聲請人與永翔公司解約，再由永翔公司與范秋妹簽約（價金520萬元），聲請人認被告2人應返還訂金30萬元與換約差價22萬元（計算式：520-498=22），然被告2人竟基於詐欺、侵占之犯意，表示必須扣除手續費、營業稅及兩稅合一合計10萬4,800元，被告蔡文松以支票給付19萬5,200元（已扣除上開10萬4,800元，計算式：30萬元-10萬4,800元=19萬5,200元），並表示差價22萬部分，要等到110年8月31日過戶時才能給付，並出具同意書1張。聲請人認為扣除上開手續費、營業稅及兩稅合一合計10萬4,800元不合理，且該同意書並非其親自簽名，因認被告2人涉犯刑法第339條第1項詐欺罪嫌、同法第335條第1項侵占罪嫌。

(二)案經臺南地檢檢察官認被告2人之犯罪嫌疑尚有不足而為不起訴處分，原不起訴處分意旨略以：

1. 訊據被告蔡文松、張博鈞於偵查中堅詞否認有何上開犯嫌，辯稱：聲請人於109年5月3日跟我們公司購買臺南市○○區○○○段00000號預售屋房地，約定價金498萬元，當場給付訂金30萬元，但聲請人之後要求解約，表示有證人范秋妹會用520萬元跟我們購買上開預售屋，但依據合約約定，解約之違約金以498萬之百分之15計算，共計74萬7,000元，聲請人請我們不要扣這麼多，最後我們同意違約金以4萬9,800元及賠償金5萬5,000元計算，合計10萬4,800元，聲請人給付之訂金30萬元扣除10萬4,800

元，故我們退還19萬5,200元，這也已經開了支票給聲請人，支票號碼為TKA0000000，這些賠償都是契約有約定好的；於109年9月10日，聲請人偕同證人范秋妹，一同前來公司，證人范秋妹與我們公司簽訂上開預售屋房地之買賣合約，價金520萬元，聲請人表示證人范秋妹是他介紹來的，希望將該22萬元之差價給他賺，公司同意後，我們就開立了1張同意書，同意書清楚載明，22萬之差價將於110年8月31日，交屋給證人范秋妹後再交付給聲請人，上面的聲請人的名字，前後文是「此致林順富先生」，這是表示我們公司同意聲請人之請求的意思，而「負責人：張博鈞」就是永翔公司之負責人，被告張博鈞有授權被告蔡文松處理這件事情，被告蔡文松就在上面代理被告張博鈞簽名等語。

2. 觀諸永翔公司與聲請人簽立之房屋買賣合約書第16條（違約之處罰）第2項約定：「甲方（即聲請人）違反本契約規定者，乙方（即永翔公司）得逕行解除本契約，同時解除甲方__所簽訂之土地預定買賣契約書，乙方得另行處分該房屋，且得沒收房屋總價款之百分之十五，作為乙方重新出售本戶所需各項費用之抵償及損害之賠償金及違約金，甲方絕無異議」（見警卷第187頁），與被告蔡文松、張博鈞上開所辯完全相同，是原本之違約金高達74萬7,000元，被告蔡文松、張博鈞最後僅扣除10萬4,800元，退還聲請人19萬5,200元，最後結果反而有利於聲請人，實難認被告蔡文松、張博鈞有何詐欺、侵占之犯嫌。

(三)嗣聲請人提起再議，經臺南高分檢檢察長認聲請人再議無理由而予以駁回，原駁回處分意旨略以：

1. 依永翔公司與聲請人簽立之房屋買賣合約書第16條（違約之處罰）第2項約定，雙方約定之違約金原高達74萬7,000元，而被告蔡文松、張博鈞與聲請人協商後，雙方簽定同意書，故永翔公司僅扣除10萬4,800元，並退還聲請人19萬5,200元，故此部分同意書之簽定，應屬雙方民事契約

之自由約定，且客觀上觀之，該同意書亦較原先契約書對聲請人有利，故實難認被告蔡文松、張博鈞有何詐欺、侵占之犯嫌。

2. 至聲請人請求查證永翔公司是否有申報轉讓預售屋契約二稅合一稅、營業稅，然此部分係牽涉到永翔公司是否有漏報稅捐之情形，與被告2人是否涉及詐欺等犯嫌無涉，又此部分亦無傳喚證人許佑道及調解委員到庭作證之必要。本件原檢察官偵查已臻完備，並無積極證據證明被告2人有聲請人指訴之罪嫌，聲請再議為無理由。

(四)經本院依職權調取本件相關偵查卷宗核閱後，認原不起訴處分及駁回再議處分並無違誤：

1. 就本件永翔公司與聲請人解除上開預售屋房地買賣契約後，被告2人就聲請人原先給付之訂金其中10萬4,800元不予返還之原因及雙方協商經過，業據被告蔡文松於警詢及偵查中供稱：我是永翔公司之總經理，相關業務都是我全權處理，依契約規定，聲請人於109年9月3日要支付第二期款20萬元，但聲請人付不出來，跟公司要求解約，表示有范秋妹願意以520萬元向我們購買原先他買的預售屋，但依照合約約定，解約之違約金及賠償金以房屋總價款498萬元之百分之15計算，共計74萬7,000元，聲請人要求我們不要扣這麼多，最後我們同意以違約金4萬9,800元及賠償金5萬5,000元達成協議，合計10萬4,800元，聲請人給付之訂金30萬元扣除10萬4,800元，故我們退還19萬5,200元，並有開立支票給聲請人，支票號碼為TKA0000000（兌現日期為109年9月21日）等語；被告張博鈞於警詢及偵查中供稱：我是永翔公司的董事長，我有授權被告蔡文松處理房地買賣相關事務，那10萬4,800元是聲請人跟公司解除買賣契約的違約金及賠償金等語而詳為說明，而觀諸永翔公司與聲請人簽訂之房屋買賣合約書最末備註「開工款於109年9月3日前繳付新台幣貳拾萬元正」（警卷第195頁），聲請人於警詢中亦稱：我與永翔公司簽約，約定繳

01 付第二期款20萬元，我後來並未給付20萬元等語（警卷第
02 35頁），核與被告蔡文松上開供述相符，足見永翔公司與
03 聲請人間上開預售屋房地買賣契約之解除，係因聲請人不
04 予繳納第二期款並欲將房屋轉手給范秋妹而要求解約之
05 故，且被告2人上述計算聲請人原應給付之違約金及賠償
06 金共計74萬4,000元之計算方式，亦合於房屋買賣合約書
07 第16條第2項所約定：「甲方（即聲請人）違反本契約規
08 定者，乙方（即永翔公司）得逕行解除本契約，同時解除
09 甲方與（空白）所簽訂之土地預定買賣契約書，乙方得另
10 行處分該房屋，且得沒收房屋總價款之百分之十五，作為
11 乙方重新出售本戶所需各項費用之抵償及損害之賠償金及
12 違約金，甲方絕無異議」（警卷第187頁），而聲請人與被
13 告蔡文松協商後，就須收取之違約金及賠償金，從原本高
14 達74萬4,000元之金額降至10萬4,800元，被告2人最後僅
15 將聲請人原先繳付之訂金30萬元扣除10萬4,800元，退還1
16 9萬5,200元予聲請人，亦有上開支票存根及發票存卷可佐
17 （警卷第73、77頁），是被告2人辯稱聲請人違約在先，
18 其等依契約之約定本可收取違約金和賠償金，經過協商後
19 向聲請人收取違約金及賠償金共計10萬4,800元，由聲請
20 人先前繳付之訂金30萬元中扣除等語，尚非無稽，自難認
21 被告2人有何意圖為自己不法所有而施用詐術致聲請人陷
22 於錯誤並處分財產，或不法侵占之情事。

- 23 2. 聲請意旨雖主張依照房屋買賣合約書第6條第2項約定，聲
24 請人逾期給付價金僅需繳付罰款，不可能為了避免繳付罰
25 款而承擔解約須賠償違約金之風險，被告2人所述與事實
26 不符，不足採信；且聲請人將紅單轉賣予范秋妹，係屬正
27 常交易行為，合於房屋買賣合約書第10條第5項之約定，
28 並無違反原預售屋契約之約定云云。惟聲請人並非有意繼
29 續履行買賣契約給付價金之義務而要求延期之情形，而係
30 另尋得買家而無意繳付價金要求解約，如前所述，聲請意
31 旨以聲請人依房屋買賣合約書第6條第2項約定逾期未繳之

01 罰款金額遠低於違約金，而推論被告2人所述與事實不
02 符，已難憑採。又聲請人與永翔公司就上開預售屋房地已
03 簽訂正式之房屋買賣合約書及土地買賣合約書，並非紅
04 單，且觀諸房屋買賣合約書第10條第5項係約定：「本約
05 簽訂日起甲方即為產權登記人，非經乙方同意不得更換買
06 受人為他人，本項轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，
07 乙方得收取土地總價款千分之一之手續費...」，而本件
08 係聲請人不予繳納第二期款20萬元，且無意繼續履行買賣
09 契約繳納價金，欲將房屋轉手給范秋妹而向永翔公司要求
10 解約在先，如前所述，尚難僅因永翔公司後續與范秋妹簽
11 約，遽認有何符合上述約定所謂業經永翔公司同意而更換
12 買受人之情形，聲請人認為永翔公司已同意更換買受人，
13 被告2人則認聲請人違約在先而解約，此應係雙方對於契
14 約解釋與認知有所歧見、各執一詞，純屬民事糾紛，無從
15 以聲請人主觀之感受及想法，遽謂被告2人有何不法詐欺
16 或侵占之行為。

- 17 3. 再者，刑法上詐欺罪之規範用意，係禁止於經濟行為中使
18 用詐騙之方法取得不法利益，而經濟行為本身原寓有不同
19 程度之不確定性或交易風險，交易雙方本應自行估量其
20 主、客觀情事及蒐集相關資訊，以作為其判斷之參考。本
21 件聲請人要求解約，嗣與被告蔡文松協商後，就永翔公司
22 須收取之違約金及賠償金，從原本高達74萬4,000元之金
23 額降至10萬4,800元，被告2人最後僅將聲請人原先繳付之
24 訂金30萬元扣除10萬4,800元，退還19萬5,200元予聲請
25 人，則10萬4,800元既係雙方協商後之結果，最後結果亦
26 有利於聲請人，堪認係經聲請人評估後而達成之協議，而
27 上開金額本可由被告2人自行評估解約並另與他人簽訂契
28 約過程中可能產生之成本或其他費用而計算，聲請意旨徒
29 以被告2人未交代上開10萬4,800元如何計算，以及聲請人
30 與訴外人許祐道間上開LINE對話紀錄所顯示手續費、營業
31 稅等費用之計算內容，遽為指摘被告2人顯係巧立名目詐

取違約金云云，亦不足採。至駁回再議處分所載「被告蔡文松、張博鈞與聲請人林順富協商後，雙方簽定同意書，故永翔公司僅扣除10萬4,800元，並退還聲請人19萬5,200元」，雖誤載「雙方簽定同意書」，惟所指雙方同意事項即聲請人經協商後，永翔公司僅扣除10萬4,800元，與上述客觀事證相符而無違誤之處，聲請意旨據此指摘駁回再議處分認事用法全然有誤，尚難憑採。

五、綜上所述，本件檢察機關依據偵查結果，認為聲請人指訴被告2人涉犯詐欺、侵占之犯罪嫌疑均不足，因而分別依刑事訴訟法第252條第10款為不起訴處分及依同法第258條前段駁回再議之聲請，於法尚無不合，復無違背經驗法則、論理法則或其他證據法則之情事。又經本院依職權調閱全卷審核結果，亦認依現有證據所能證明被告2人所涉嫌疑，尚不足以跨越起訴門檻，是本案亦未存有應起訴之犯罪事實及理由。聲請人猶執前詞聲請交付審判，指摘原不起訴處分及原駁回處分之理由不當，核無理由，揆諸前揭說明，本件交付審判之聲請應予裁定駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第258條之3第2項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
刑事第七庭 審判長法官 黃琴媛
法官 孫淑玉
法官 吳彥慧

以上正本證明與原本無異。
不得抗告。

書記官 張儷瓊
中 華 民 國 111 年 4 月 11 日