臺灣臺南地方法院刑事裁定

113年度聲自字第25號

聲　請　人　顏榮傑

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

選任辯護人　邱文男律師

被　　告　余瑞芬

000000000000000000

000000000000000000

范朝棟

000000000000000000

000000000000000000

張純良

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

吳聰霖

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

選任辯護人　劉鍾錡律師

被　　告　葉茂盛

000000000000000000

000000000000000000

葉文欽

000000000000000000

000000000000000000

葉競文

000000000000000000

劉小觀

葉慶芳

郭建旻

共　　同
選任辯護人　郭俊銘律師
被　　告　曾美珠

上列聲請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113年度上聲議字第594號駁回再議之處分（原不起訴處分案號：臺灣臺南地方檢察署112年度偵字第30658號），聲請准許提起自訴，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

理　由

壹、程序部分

一、按聲請人不服上級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准許提起自訴；法院認准許提起自訴之聲請不合法或無理由者，應駁回之；認為有理由者，應定相當期間，為准許提起自訴之裁定，並將正本送達於聲請人、檢察官及被告，刑事訴訟法第258條之1第1項、第258條之3第2項分別定有明文。

二、查聲請人即告訴人顏榮傑以被告余瑞芬、范朝棟、張純良、吳聰霖、葉茂盛、葉文欽、葉競文、劉小觀、葉慶芳、郭建旻、曾美珠等11人涉犯加重詐欺未遂、使公務員登載不實犯行，向臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）檢察官提出告訴，經臺南地檢署檢察官偵查後認應為不起訴之處分（112年度偵字第30658號），聲請人不服，聲請再議，經臺灣高等檢察署臺南檢察分署（下稱臺南高分檢）檢察長認原不起訴處分，並無不當，於民國113年3月29日駁回再議（113年度上聲議字第594號），113年4月10日以寄存方式送達聲請人。嗣聲請人於法定期間內之113年4月17日委任邱文男律師為代理人，提出「刑事准許提起自訴聲請狀」，向本院聲請准許提起自訴等情，業據本院核閱相關卷宗無訛，是聲請人本件聲請合於法定程式，先予說明。

貳、實體部分

一、聲請提起自訴意旨（含告訴及再議意旨）略以：

㈠聲請人與被告葉茂盛、葉文欽、葉競文、葉慶芳、郭稻傳（已歿）為坐落臺南市善化區茄拔二小段140地號土地(下稱本案土地）之共有人，被告余瑞芳為本案土地之買方，被告范朝棟為被告余瑞芳之代理人；被告劉小觀為被告葉競文之代理人；被告郭建旻係郭稻傳之代理人，被告張純良、曾美珠為辦理本案土地買賣之地政士；被告吳聰霖為本案土地買賣之仲介居間人。被告葉茂盛、葉文欽、葉競文、葉慶芳及郭稻傳於110年7月下旬將其等欲將本案土地之應有部分出售與被告余瑞芳等節通知聲請人，聲請人爰依土地法第34條之1第4項規定行使優先購買權，被告等人竟基於為自己不法所有之意圖，明知聲請人與被告余瑞芳無契約關係，不需給付簽約金予被告余瑞芳，亦不需給付仲介服務費予被告吳聰霖，卻向聲請人佯稱需備妥簽約金新臺幣（下同）2834萬2500元，包含買賣總價、付款方式、給付仲介服務費、負責承辦之地政士均不得更改等節，幸經律師告知土地法第34條之1第4項等相關規定，聲請人始未受騙，被告等人所為係犯刑

法第339條之4第2項、第1項第2款之三人以上共同詐欺取財未遂罪嫌。

㈡被告等人明知聲請人未放棄本案土地之優先承買權，竟共同推由郭稻傳、被告葉茂盛、葉文欽、葉競文、葉慶芳出具聲請人已放棄優先承購本案土地之切結書，再由被告張純良、曾美珠代辦本案土地過戶登記手續，使臺南市鹽水地政事務所承辦公務員將聲請人放棄優先購買系爭土地的不實事項，登載於執掌的土地登記公文書上，涉犯刑法第214條之使公務員登載不實罪，

㈢最高法院判決就土地法第34條之1第4項「同一價格」之解釋，仍有爭議、未作成統一解釋，檢察官於偵查中對於被告等人提出之答辯，應基於維護聲請人之訴訟權益，讓聲請人表示意見，否則即有偵查不備之疏失。被告等人要求聲請人須依據其等與被告即買受人余瑞芬所訂立之買賣契約「同一條件」履行，與土地法第34之1第4項規定不符，又告訴人無須給付簽約金予被告余瑞芬，是被告等人有以詐術詐騙聲請人財物之犯行。

㈣聲請人並未表示放棄行使優先承購權之意思，被告葉茂盛等人出具「優先購買人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」之切結書，與事實不符，被告等人持該不實之文書，使臺南市政府鹽水地政事務所公務員為不實之登載，已該當刑法第214條之構成要件，檢察官就法律解釋爭議，偏信被告的辯解，未予聲請人行使訴訟攻擊的權利，有偵查不備之疏失，其判斷亦有錯誤。

二、原不起訴處分及駁回再議處分意旨：

㈠臺南地檢署檢察官112年度偵字第30658號不起訴處分書略以：

1.土地法第34條之1有關共有人優先承購權之「同一價格共同或單獨優先承購」，乃指出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，此有最高法院98年度台上字第1285號民事判決可資參照。被告葉茂盛等5人於110年7月28日檢附本

件土地買賣契約書寄送予聲請人。並告以契約內容包括買賣總價、付款方式、給付仲介服務費、產權移轉登記之承辦地政士均不得更改，此與前開最高法院民事判決意旨相符，被告葉茂盛等5人係提醒聲請人有關優先承買之條件，乃屬合法，聲請人據此主張被告葉茂盛等人有詐欺未遂之嫌，顯有誤會。

2.聲請人不願接受原買賣契約之一切條件，聲請人已不得主張對本案土地有優先承購權，被告葉茂盛等人以相同條件將本案土地出售予被告余瑞芬並移轉登記，難認有何不法情事，聲請人既已拒絕以同一條件履行本案土地買賣契約，被告葉茂盛等人於登記申請書記載「優先購買人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，難認有何不實之記載。

3.申請土地權利移轉登記時，優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書備註欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣，此為土地登記規則第97條第1項所明定，核其內容，僅在表彰出賣人以自己名義切結該記載內容屬實，倘屬不實，係由出賣人負相關責任，不影響已為之所有權移轉登記效力，亦非屬應登記於土地登記簿之登記事項，不需登載於公文書，核屬未為公務員所採取之資料，是被告余瑞芬等11人所為，與刑法第214條之使公務員登載不實罪法律要件不符，尚難以聲請人之片面指述，遽對被告等人逕以該罪相繩。

㈡臺南高分檢113年度上聲議字第594號處分書略以：

1.被告葉茂盛等4人寄發臺南新南存證號碼000316號存證信函予聲請人，係為促請聲請人應依原買賣契約之相同條件，以行使土地法第34條之1第4項之優先購買權，並無任何虛偽不實行使詐術之情形，亦非圖謀詐取聲請人支付簽約金、仲介服務費等利益，自與刑法加重詐欺罪之構成要件不符，至聲請人雖援引最高法院關於土地法第34條之14項之其他見解，

認為他共有人可優先承購之條件，應以價格同一價格為限，然此僅係聲請人與被告等11人對於有關法律解釋之爭執，與是否成立詐欺罪責無涉。

2.土地登記申請書之備註欄記載「優先購買人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」，僅在表彰出買人以自己名義切結該記載內容屬實，否則願負法律責任之旨，縱承辦人於辦理登記作業時列為形式審查事項，但上開切結字樣既非屬應登記於土地登記簿之登記事項，而不須登載於公文書，且於辦理登記完畢後，該申請書乃連同其他文件一併整理歸檔，依土地登記規則第19條規定保存於檔案室，並未編列為任何公文書之附件，即與刑法第214條「使公務員登載於職務上所掌之公文書」之要件不合。被告葉茂盛等4人主觀上認為聲請人已不得主張對於本案土地仍有優先購買權，始為上開記載，難認其等有何使公務員登載不實之主觀犯意，又上開切結文字係以「出賣人自己名義」切結該記載內容屬實，並無任何冒用聲請人名義之情形，亦與刑法第210條偽造私文書之要件未合。

3.綜上所述，原檢察官偵查結果認被告等11人犯罪嫌疑不足而為不起訴處分，並無違誤，再議聲請意旨指謫原起訴處分不當，尚難憑採，應認無理由。

三、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑事訴訟法第154條第2項定有明文。再觀諸刑事訴訟法第258條之1修正理由可知，裁定准許提起自訴制度仍屬「對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機制」，其重點仍在於審查檢察官之不起訴處分是否正確，以防止檢察機關濫權。基於體系解釋，法院於審查應否裁定准許提起自訴時，亦應如檢察官決定應否起訴時一般，採取相同之心證門檻，以「足認被告有犯罪嫌疑」為審查標準，並審酌聲請人所指摘不利被告之事證是否未經檢察機關詳為調查或斟酌，或不起訴處分書所載理由有無違背經驗法則、論理法則及證據法則，決定應否裁定准許提起自訴。

四、本院審酌原不起訴處分及駁回再議處分之理由，均已論述詳細，聲請人雖以上開理由聲請准許提起自訴，然查：

㈠所謂詐欺取財罪，乃行為人施用詐術，致相對人陷於錯誤交付財物，行為人獲得財產上不法利益，而相對人因此受有損害。即係以欺罔詐偽之方法，使人陷於錯誤，而得不法之利益，係指行為人自己獲取財上之不應得之財物而言，要以加害者有不法得財之意思而實施詐欺行為，被害者因此行為，致表意有所錯誤而為財產上處分，受有損害，且加害者所用行為，堪認為詐術者，始足當之。

㈡聲請人與被告葉茂盛等人，因本案土地買賣爭議，提起塗銷所有權登記與確認優先承購權是否存在之民事訴訟（下稱另案民事事件），經本院以111年度重訴字第339號受理在案，並於114年11月5日作成判決（下稱另案民事判決），另案民事判決援引最高法院107年度台上字第307號、112年度台上字第1493號判決意旨，判認土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力，因而駁回聲請人於另案民事訴訟之先備位請求，是被告葉茂盛等人係合法通知聲請人行使優先承購權之相關要件，並無施以詐術，臺南地檢署檢察官不起訴處分書、臺南高分檢檢察長處分書亦已詳加說明土地法第34條之1有關「同一價格」存有不同法律解釋空間，難認被告葉茂盛等人有詐欺取財主觀犯意及客觀犯行，是聲請人對被告等人提起加重詐欺告訴，難認有據。

㈢被告葉茂盛等人主觀上認為聲請人因不同意除土地買賣價格以外之其餘條件，已生不行使優先承購權之法律效果，因而出具切結書，該切結書係以自己名義為之，而其等所出具之切結書，僅係確保如有優先承購人請求塗銷土地移轉所有權

登記或損害賠償者，應由出具切結書之人負法律責任，與辦理土地登記移轉之地政事務所無涉，是被告葉茂盛等人所為，亦難認有何使公務員登載不實文書之犯行。

㈣從而，除聲請人指述外，其餘現存證據均不足以推論被告等人有加重詐欺取財未遂、使公務員登載不實文書罪等情，自不能僅憑聲請人單一指述，遽認被告等人涉犯三人以上共同犯詐欺取財、使公務員登載不實等罪嫌。

五、綜上所述，不起訴處分及駁回再議處分，均已就聲請人於偵查或再議時所提出之告訴或再議理由予以斟酌，並細加論述所憑證據及其認定之理由，並無違背經驗、論理法則或其他證據法則之情事，且聲請人聲請准許提起自訴所主張之事實及理由，並無法使本院達到「足認被告有犯罪嫌疑，檢察官應提起公訴」之心證，揆諸前開說明，本件准許提起自訴之聲請為無理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第258條之3第1項、第2項前段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

刑事第六庭　審判長法　官　莊玉熙

法　官　沈芳伃

法　官　陳澤榮

以上正本證明與原本無異。

不得抗告。

書記官　林睿亭

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日