

臺灣臺北地方法院刑事判決

108年度易字第348號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被 告 黃文峰

選任辯護人 張本皓律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（107年度調偵字第182
0號），本院判決如下：

主 文

黃文峰無罪。

理 由

壹、公訴意旨略以：被告黃文峰於民國105年間，為址設臺北市
○○區○○○路0段000號11樓之2「正文建設股份有限公司」（下稱正文公司）之登記暨實際負責人，並掌握該公司大多數股份。緣告訴人簡經緯因有在臺北市中正區杭州南路1
段附近地點，購買房屋自住之迫切需求，且為縮短取得房屋
居住之時程，不惜以現金或等同現金方式給付買賣價金，其
於105年11月下旬，得知正文公司正在銷售建案名稱為「正
文仁愛」（下稱本案建案）之大樓房屋後（該建案座落在臺北
市中正區中正段一小段79地號，因正文公司與該地號所有權
人「社團法人傳神居家照顧協會」，簽訂有合作興建房屋契
約書，而得以銷售該建案房屋。又正文公司於105年6月間，
已提供上開建案中包含門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0
0巷00號6樓之1房屋（暨座落土地應有部分）在內等共計13
戶房地及機械式停車位15個作為擔保品，向安泰商業銀行
【下稱安泰銀行】貸得款項新臺幣【下同】3億500萬元，並
於105年6月24日，就該等房地逐一戶別設定最高限額抵押權
予前述銀行），遂與該建案代銷人員詢問相關買賣事宜，而

該等代銷人員則透過正文公司業務部經理李雨芳，將此等購買訊息及相關需求內容，向上傳遞予被告知悉。豈料，被告見告訴人購屋心切，且其將來給付買賣價金之來源，因非向金融機構辦理貸款，無須設定抵押權予金融機構，遂認有機可趁，明知前開土地上已設定前開最高限額抵押權予安泰銀行，竟仍意圖為自己及正文公司不法所有，基於詐欺取財之犯意，隱匿前開房地業經設定最高限額抵押權之交易上重要事項，透過不知情之李雨芳指示該等代銷人員，繼續與告訴人洽談相關買賣事宜(其中關於價金等買賣契約重要條款內容，最終均由被告拍板決定)，施此詐術手段，致使告訴人陷於錯誤，誤以為本案房地係完整而無任何他項權利負擔之所有權，進而口頭應允簽約，隨後被告便指派李雨芳於105年12月9日出面，以正文公司之名義，與告訴人締結房地買賣契約書，而雙方契約內容主要為：由告訴人以總價2900萬元，購買上開建案中門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷00號6樓之1房屋(暨座落土地應有部分)及機械式停車位(1個)；至於「正文公司」除應辦理所有權移轉登記手續外，更應於收受買賣價金後，優先清償相關債務，藉以塗銷前述房地之抵押權設定。嗣告訴人旋將買賣價金及相關規費、稅捐等費用交由正文公司人員收執，該等款項最終並均由被告支配花用。而被告於正文公司取得前述買賣價金後，雖有透由李雨芳通知三普地政士事務所(負責人為蕭錫鴻，本件實際處理者為該事務所員工陳姻撰)，辦理前述房地所有權移轉登記相關事宜，但為遮掩前述犯行避免曝光，被告除於接獲李雨芳轉達三普地政士事務所人員通知，表示前述房地之安泰銀行抵押權尚未塗銷，要如何處理解決等訊息後，向李雨芳虛偽陳稱會自行處理云云，造成前述房地固於105年12月26日，由正文公司以買賣為登記原因，將所有權辦理移轉登記予告訴人，並於105年12月28日完成交屋，惟前述房地之最高限額抵押權仍然存在外(擔保債權總金額為尚未清償之2600萬元)；另於多次接獲安泰銀行人員來電詢

01 問，為何前述房地未依循往例，於以買賣為由移轉所有權登
02 記後，清償相關借款以塗銷先前抵押權時，被告竟均謊稱告
03 訴人尚未付款，仍在向金融機構辦理貸款當中云云。嗣因正
04 文公司自106年8月27日起，即未依約向安泰銀行繳納貸款本
05 金及利息(截至106年10月份為止，所積欠本金為2億4049萬
06 元)，經安泰銀行屢次催討未果，遂本院聲請拍賣前述房
07 地，告訴人因接獲該法院通知須表示意見後，始知悉上情等
08 情，因認被告涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌等語。

09 貳、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不
10 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
11 條第2項、第301條第1項分別定有明文。再刑事訴訟法第161
12 條第1項規定：檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並
13 指出證明之方法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事實，應負
14 提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足
15 為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法
16 院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被
17 告無罪判決之諭知（最高法院92年台上字第128號判例要旨
18 參照）。又認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極
19 證據不足為如此認定時，即應為有利於被告之認定，更不必
20 有何有利之證據；事實之認定，應憑證據，如未能發現相當
21 之證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，
22 以為裁判之基礎（最高法院30年上字第816號、40年台上字
23 第86號判例要旨參照）。

24 參、公訴意旨認被告涉嫌詐欺罪嫌，係以被告供述；告訴人指
25 訴；證人張麗君(被告妻子，106年2月14日起為正文公司之
26 登記負責人)、李雨芳、蕭錫鴻及陳姻撰之證述；房地買賣
27 契約書、補充協議書、銀行支票、發票、保固服務卡、交屋
28 結算明細表、交屋稅費分算表、三普地政士事務所代繳規費
29 等明細表、證人張麗君與李雨芳間通訊軟體LINE對話擷圖照
30 片、登記申請書及買賣移轉契約書；安泰銀行往來總約定
31 書、增補額度書、土地及建物登記謄本、抵押權設定及變更

01 契約書、授信申請書及資料表；拍賣抵押物聲請狀、拍賣抵
02 押物事件之法院通知；正文公司申請增資及變更登記文件、
03 105年12月7日股東臨時會及董事會議事錄、會計師資本額查
04 核報告書、資本額變動表、減資明細表、股東繳納現金股款
05 明細表、安泰銀行放（存）款當期交易明細表、正文公司支
06 出明細表；安泰銀行在本院107年度重訴字第461號民事事件
07 （嗣於上訴後次遞經臺灣高等法院109年度重上字第264號判
08 決及最高法院110年度台上字第2144號裁定在案，下稱民事
09 事件）提出之答辯（三）狀為主要論據。

10 肆、訊據被告固坦承正文公司銷售前開房地予告訴人時，其為公
11 司負責人，而前開房地於出售告訴人前已有正文公司設定予
12 安泰銀行之最高限額抵押權存在，正文公司出售後未依約塗
13 銷抵押權登記，後經安泰銀行聲請拍賣抵押物而致經正文公
14 司已移轉登記為告訴人所有之前開房地遭拍賣而為第三人取
15 得等情，惟被告否認詐欺犯行，辯稱：買賣契約上已寫明告
16 訴人購買的房地有抵押權設定登記，我並沒有隱瞞。我未將
17 告訴人交付的價金清償以告訴人購得房地為擔保向安泰銀行
18 貸得款項，係因當時正文公司有很多費用要支應，我想正文
19 公司還有房子可以賣，會陸續有資金進來，還是可以清償對
20 安泰銀行之債務而塗銷告訴人購買房地上的抵押權，但因正
21 文公司與合建地主之社團法人傳神居家照顧協會發生爭執，
22 正文公司可以出售的房子都被假扣押，導致沒有售屋資金進
23 帳，公司營運困難，才會沒有辦法塗銷抵押權登記，我沒有
24 詐欺犯意等語。辯護人主張：被告於告訴人購屋過程未曾與
25 告訴人接觸，而告訴人繳納之價金係與正文公司其他資金混
26 同，被告自得自行支配用途，況正文公司在出售房地予告訴
27 人後，仍有出售同建案之其他房地，並塗銷在該等房地產上之
28 安泰銀行抵押權登記，也持續清償對安泰銀行之貸款債務，
29 後無法將告訴人購買房地之抵押權債務清償後塗銷登記，乃
30 因正文公司周轉不靈所致，並非自始即消極不告知告訴人抵
31 押權登記存在而意圖詐騙等語。

01 伍、合先說明事項

02 一、告訴人於105年12月9日與當時被告擔任負責人之正文公司簽
03 訂不動產買賣契約書（簽約程序由該公司業務部經理李雨芳
04 處理），購買正文公司與地主（社團法人台灣傳神居家照顧
05 協會）合建之本案建案中門牌號碼臺北市○○區○○○路0
06 段00巷00號6樓之1房地（即同區中正段一小段2325建號及坐
07 落之同小段79地號應有持份與停車位編號16，下合稱本案房
08 地），並於105年12月9日、16日及22日分次付畢買賣價金及
09 稅費共2909萬元，於105年12月26日辦畢本案房地所有權移
10 轉登記，於105年6月28日完成交屋等情，經證人即告訴人指
11 述在卷（他卷第233-234頁，調偵卷第387頁，本院易字卷二
12 第267、274-275頁），核與證人李雨芳證述內容（他卷260-2
13 61頁，調偵卷第388頁，本院易字卷二第284、293頁）大致
14 相符，並有本案房地之不動產買賣契約書及附件、補充協議
15 書、付款支票、土地登記申請書、建築改良物所有權買賣移
16 轉契約書、土地所有權買賣移轉登記契約書、建物登記謄
17 本、保固服務卡、交屋結算明細表、交屋資料（交屋手冊）及
18 證人李雨芳、黃心怡間LINE對話擷圖照片（他卷第45-83、87
19 -93、103-105、123、129-151、155-161頁）可據，並為被告
20 所不爭執。

21 二、正文公司在告訴人購得本案房地前之105年6月22日提供包含
22 本案房地在內之前開建案中13戶房地及15個機械車位為擔
23 保，向安泰銀行為建築融資而借款3億500萬元，並逐戶設定
24 還款得塗銷抵押權登記之金額，得分戶清償塗銷，共設定3
25 億6697萬元之最高限額抵押權予安泰銀行（本案房地上之抵
26 押權設定登記案號為105年中正二字第020690號，下稱本案
27 抵押權）等情，有安泰銀行往來總約定書、額度書、本案房
28 地之土地及建築改良物抵押權設定契約書、變更契約書可參
29 （偵字卷第49-51頁，本院易字卷三第229-253頁），復為被
30 告所不爭執。

31 三、正文公司收受告訴人交付之價金後，並未將之用於清償以本

案房地為擔保所借得之抵押債務，致本案抵押權登記並未塗銷。嗣於106年10月25日安泰銀行以正文公司自106年8月27日起未繳貸款，而聲請拍賣本案房地在內之抵押物，經本院106年度司拍字第592號裁定准許，後於108年2月14日由第三人拍定取得等情，業據被告坦承在卷（本院易字卷一第149、235、237、473頁），並有民事拍賣抵押物聲請狀、安泰銀行催告書、裁定及執行命令（他卷第163-167頁，偵字卷第55-63頁，本院易字卷一第185-187頁，本院易字卷三第255頁）可憑，亦為被告所不爭執。

四、以上各情均可認定，皆合先說明。

陸、本件茲應審究者為：被告有無於告訴人簽約購買本案房地時刻意隱瞞本案抵押權？被告未將告訴人支付之價金用於清償抵押債務以塗銷本案抵押權設定登記，是否基於詐欺取財犯意所為？茲分述如下：

一、關於被告有無隱瞞本案抵押權部份

（一）告訴人與正文公司於105年12月9日簽訂之不動產買賣契約書第4條第4項約定載明「乙方（指正文公司，下同）已有他項權利之設定登記，亦應於支付交屋款後，優先代為清償，並將塗銷證件交予受任之地政士辦理塗銷登記」（他卷第48頁），佐以該契約第6條第5款第2目約定「塗銷原抵押權之代辦費由乙方負擔」（他卷第49頁），又簽約當日告訴人即將雙方簽署完畢之契約書攜回，業據證人即告訴人證述在卷（本院易字卷二第276頁），足見本案房地於簽約前有本案抵押權存在一事，在簽約時藉由登載在契約上而以書面方式告知告訴人並供其留存。

（二）又依上揭契約書前言所載，告訴人簽約前於105年12月4日將契約攜回審閱5天以上，逐條閱讀，並經告訴人簽名確認（他卷第46頁）。雖證人即告訴人及證人黃心怡於本院審理時均證稱其等於105年12月4日看屋時，並未自代銷人員拿到契約攜回審閱，直至105年12月9日簽約時才看到契約，契約上審閱日期係李雨芳於簽約當日回填等語（本院易字卷二第

265-266、278、281-282頁），指稱告訴人未曾於簽約前審閱契約，惟：

1. 證人李雨芳於本院審理時證稱：看屋客戶有付小訂的話，代銷人員就會把契約拿給客戶審閱，客戶會拿到單子，往後推時間才是簽約日期。我在本案房地買賣契約上寫的契約審閱期是跟告訴人簽約當天確認的，告訴人要是沒拿契約回去審閱，我不可能跟他們說可以直接在契約上回填審閱日期等語（本院易字卷二第296頁），與告訴人及證人黃心怡之前揭證詞有別。

2. 依代銷本案建案之金鼎揚廣告有限公司（下稱代銷公司）111年2月11日函（本院易字卷二第353頁）所載，告訴人於105年12月4日給付訂金時，該公司人員已將買賣契約書交予告訴人攜回審閱5日，核與證人李雨芳上揭所陳代銷公司收受訂金時之交付契約審閱流程相合。復觀諸告訴人偵查中提出之代銷公司收受包括訂金在內款項後交予告訴人之價格參考表（他卷第125頁）內容，已註明應於簽約時備妥之物件，包括「合約書審閱本」在內，可認代銷公司前開函件所述已於告訴人給付訂金時交付契約書供其審閱乙情，非無依據，益徵證人李雨芳上開所證應為可採。

（三）基上，可認被告於告訴人簽約購買本地房地之前及當時，先後透過代銷公司交付契約供告訴人審閱及簽約程序，以契約之書面方式告知本案抵押權之存在。公訴意旨主張被告刻意隱瞞本案房地有本案抵押權之設定，致告訴人陷於錯誤而認本案房地無他項權利負擔存在，而決意購買等語，並非可採。

二、關於被告有無詐欺取財犯意部份

（一）公訴意旨雖主張被告得悉告訴人係以現金給付買賣價金而不辦理貸款，認有機可趁而起詐欺犯意，隱瞞本案抵押權存在而指派李雨芳與告訴人簽約等語。而證人即告訴人、證人黃心怡於本院審理時固均證稱簽約時有跟李雨芳說不貸款（本院易字卷二第271、281頁）。然告訴人於簽約同時，亦簽署

代辦貸款委託書，委託正文公司就其購買本案房地代其向金融機構辦理抵押貸款（他卷第57-58頁）。雖證人黃心怡證稱代辦貸款委託書是李雨芳堅持下所簽署，李雨芳說沒用到就作廢等語（本院易字卷二第281頁），惟證人李雨芳於偵查及本院審理時證稱：105年12月9日簽約當日我才見到告訴人夫妻，我有拿配合的銀行窗口給他們看，看他們要找哪家辦貸款，可以先評估，他們說希望過年前搬進去，說可能會用現金買賣。而代辦貸款委託書是要跟銀行貸款才會簽，如果不要貸款就可以不要簽等語（調偵字卷第388頁，本院易字卷二第298頁），指告訴人於簽約當時係表示可能會用現金買賣，且未在告訴人表示不貸款之情況下要告訴人簽署代辦貸款委託書。而觀之告訴人提出本案告訴之106年11月23日刑事告訴狀所載「告訴人原本亦考慮貸款」、「李雨芳表示可介紹台新銀行貸款」（他卷第7頁），是證人李雨芳前開所證應非虛構，足認告訴人與證人李雨芳碰面簽約時尚未決定買賣價金全以現金支付而不用貸款，則前揭公訴意旨主張被告於告訴人簽約時獲悉其將以現金全額付款而起意隱瞞本案抵押權存在而詐騙告訴人，即難憑採。

（二）又告訴人支付全數價金後，正文公司出售本案建案中門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00巷00號5樓之5房地予楊慧瑛，而楊慧瑛貸款金額尚不足以塗銷該房地設定予安泰銀行之抵押權所擔保之抵押債務，正文公司於106年1月26日給付安泰銀行669萬4000元，以塗銷該房地之抵押權設定登記等情，有安泰銀行電子郵件（通知正文公司補足差額）、地籍異動索引、土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、正文公司銀行帳戶存款當期交易明細表可據（調偵字卷第443-453頁、本院易字卷一第389-396頁），且正文公司尚持續清償對安泰銀行之貸款至106年8月27日（合先說明事項之三），可見正文公司於105年12月9日與告訴人簽約之際非無資力。又正文公司於106年8月17日遭本案建案合建地主聲請假扣押（案列本院106年度司執全字第736號），經本

01 院調取該案案卷核閱無誤，於10日後之106年8月27日即無法
02 償還對安泰銀行之借款，終致安泰銀行申請拍賣本案房地在
03 內之抵押物(合先說明事項之三)，是被告辯稱正文公司乃因
04 突遭合建地主假扣押而無法繼續出售房子，致周轉不靈，始
05 未能清償本案房地抵押債務而塗銷本案抵押權登記等語，當
06 非無據，自不能以本案房地之抵押權設定登記於告訴人簽約
07 後始終未塗銷，遽認被告於告訴人與正文公司簽約時確有意
08 圖不法所有之詐欺犯意。

09 (三)證人劉碧珍(三普地政士事務所人員)於本案房地過戶後，
10 有告知證人李雨芳本案房地抵押權尚未塗銷，要盡快處理等
11 情，經其二人分別證述一致在卷(民事事件二審卷二第14
12 頁，調偵字卷第389頁)。而證人李雨芳復證稱本案房地辦
13 好過戶，其聽聞證人劉碧珍所述，於105年12月底告知被告
14 此情，被告覆稱「這二天會處理」等語(調偵字卷第389
15 頁)，亦據被告坦認在卷(本院卷一第236頁)。另證人汪
16 壽昌(經辦正文公司借款之安泰銀行人員)在民事事件中亦證
17 稱：106年1月我知道本案房地已過戶便通知被告，被告說買
18 方辦理房貸中，106年2月、3月、4月我都有再問本案房地辦
19 貸款進度，並表示是否需要安泰銀行辦購屋貸款？被告都說
20 不需要，說會代墊本案房地貸款並辦理清償塗銷等語(民事
21 事件一審卷三第398-399頁)，被告雖辯稱只向證人汪壽昌
22 稱會清償，沒說買方在辦銀行貸款等語(本院卷一第236
23 頁)，然不爭執證人汪壽昌向其詢問本案房地過戶後抵押權
24 登記塗銷事宜。準此，可認被告於105年12月底早知本案房
25 地已過戶完畢，但未塗銷原有安泰銀行設定抵押權之情，且
26 證人汪壽昌尚多次提醒，被告卻仍拖延未處理，致正文公司
27 違約且情節非輕，惟究無從以其履約態度輕忽有欠誠信，即
28 反推被告有如公訴意旨所指在與告訴人簽約時即基於詐欺取
29 財犯意，圖隱匿本案抵押權，利用告訴人當時欲全額支付現
30 金之機會，詐取告訴人所付價金等情。

31 柒、綜上所述，依卷內證據資料，尚不足以證明被告就正文公司

01 出售本案房地予告訴人涉及詐欺取財犯行，自應為有利於被
02 告之認定，而為其無罪判決之諭知。

03 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

04 本案經檢察官黃筵銘偵查起訴，檢察官林秀濤到庭執行職務。

05 中 華 民 國 111 年 3 月 21 日
06 刑事第八庭 審判長法官 解怡蕙

07 法官 許凱傑

08 法官 李陸華

09 上正本證明與原本無異。

10 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
11 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
12 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
13 逕送上級法院」。告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備
14 理由請求檢察官上訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正
15 本之日期為準。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原
16 狀。

17 書記官 張閔翔

18 中 華 民 國 111 年 3 月 22 日