

臺灣臺北地方法院刑事判決

109年度易字第934號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官
被 告 林明科

選任辯護人 呂函諭律師
連堂凱律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（107年度偵續字第149號），本院判決如下：

主 文

林明科無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告林明科係宇馥建設股份有限公司（原名羽富建設股份有限公司，下稱宇馥公司）之實際負責人，亦為臺北市○○區○○段0○段○0000地號（權利範圍為9/10）、第32-11地號土地（以下合稱本案土地，分則逕稱該地號）之所有權人。其明知於民國99年間，與第32-9地號（權利範圍1/10）之土地地主周婀娜、宇馥公司以合建方式在本案土地興建「上品硯住宅建案」（下稱上品硯建案）及擔任起造人之一，被告其後將本案土地設定抵押權及信託登記予合作金庫商業銀行以融資借款新臺幣(下同)2億元，及與宇馥公司共同變更起造人為合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾建經公司），爾後前揭建案施工部分由源聯營造股份有限公司（下稱源聯公司）承攬，締約方式為被告、宇馥公司、源聯公司及由吳國輝所經營之巨濠建設股份有限公司（下稱巨濠公司）四方於102年6月28日簽立「建造工程承攬契約書」，總工程費暫定為1億元，由巨濠公司先行出資，依

01 工程進度付款至源聯公司帳戶，宇馥公司則應在取得上品硯
02 建案之使用執照前，支付本息、服務費合計1億6,500萬元予
03 巨濠公司，並將上品硯建案扣除周婀娜權利範圍之剩餘權利
04 作為巨濠公司之出資保障，倘屆期未清償，則該等權利均歸
05 巨濠公司所有。然被告於上品硯建案之興建期間，陸續再對
06 外借款以支應建案工程款及宇馥公司開銷，且無法償還上述
07 借款及辦理塗銷抵押權設定、信託，對外銷售之預售屋亦無
08 履約交屋能力。又依約定，於興建至交屋期間出售上揭不動
09 產，應由買方將價金匯入合眾建經公司之履約專戶，以確保
10 前開權利人受償，以及買方順利取得產權，被告因資金短
11 絀，竟意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意，得知告
12 訴人王文欣經信義房屋仲介股份有限公司(下稱信義房屋公
13 司)居間介紹，欲購買上品硯建案之7樓、夾層，卻於104年7
14 月12日向告訴人佯稱：其擁有上品硯建案權利，上品硯建案
15 現已建築完成，將於104年10月底取得使用執照並完成第一
16 次總登記，可於105年1月31日交屋，如欲以9,180萬元價格
17 購買，須將價金匯入其指定帳戶而非契約所載合眾建經公司
18 受託信託財產專戶等語，致告訴人陷於錯誤，誤信依被告指
19 示匯款，將可清除前述不動產上負擔，順利取得完整所有
20 權，乃先於同年月24日，簽定房屋預定買賣合約書、土地預
21 定買賣合約書（下稱本案買賣契約），並以9,180萬元價金
22 購買上開預售屋及地下1層4號車位（下稱本案房地），並分
23 別於104年7月24日、7月28日、8月13日及8月31日陸續支付
24 現金及匯款（含信義房屋公司轉匯部分）至被告指定之宇馥
25 公司第一商業銀行城東分行帳號第00000000000號帳戶（下
26 稱宇馥公司帳戶）共計3,736萬0,320元。嗣告訴人屆期無從
27 取得本案房地之所有權，始知受騙。因認被告涉犯刑法第
28 339條第1項之詐欺取財罪嫌。

29 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；又
30 不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第15
31 4條第2項、第301條第1項分別定有明文。次按認定犯罪事實

01 所憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，
02 然而無論直接證據或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通
03 常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，
04 始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合
05 理之懷疑存在，無從使事實審法院得有罪之確信時，即應為
06 被告無罪之判決（最高法院76年台上字第4986號判例意旨參
07 照）。再按刑事訴訟法第161條第1項規定，檢察官就被告犯
08 罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法。因此，檢察官
09 對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任
10 。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指
11 出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於
12 無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法院92
13 年台上字第128號判例意旨參照）。又依刑事訴訟法第154條
14 第2 項規定，有罪判決書理由內所記載認定事實所憑之證據
15 ，須經嚴格證明之證據，在無罪判決書內，因檢察官起訴之
16 事實，法院審理結果認為被告之犯罪不能證明，所使用之證
17 據不以具有證據能力之證據為限，故無須再論述所引有關證
18 據之證據能力（最高法院100 年度台上字第2980號判決意旨
19 參照）。

20 三、次按刑法第339 條第1 項詐欺取財罪之成立，以意圖為自己
21 或他人不法之所有，施用詐術使人將本人或第三人之物交付
22 為要件。在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行
23 為非單純民事糾紛而該當於詐術行為之實行，可分下述二：
24 (一)「締約詐欺」，即行為人於訂約之際，使用詐騙手段，讓
25 被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在
26 客觀上對價顯失均衡的契約。其行為方式均屬作為犯，而詐
27 欺成立與否之判斷，著重於行為人於締約過程中，有無以顯
28 不相當之低廉標的物騙取被害人支付極高之對價或誘騙被害
29 人就根本不存在之標的物締結契約並給付價金；(二)「履約詐
30 欺」，又可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出
31 於不法之意圖對被害人實行詐術，而於被害人向行為人請求

給付時，行為人以較雙方約定價值為低之標的物混充給付如以膺品、次級品代替真品、高級貨等），及所謂「不純正履約詐欺」即行為人於締約之初，自始即懷著將來無履約之惡意，僅打算收取被害人給付之價金或款項。其行為方式多屬不純正不作為犯，詐術行為之內容多屬告知義務之違反，故在詐欺成立與否之判斷，偏重在由行為人取得財物後之作為，由反向判斷其取得財物之始是否即抱著將來不履約之故意（最高法院109年台上字第5289號判決參照）。

四、公訴意旨認被告涉犯詐欺取財罪嫌，無非係以被告於警詢及偵查中之供述、告訴人於警詢及偵查中之指訴、證人即合眾建經公司負責人顏文澤於偵查中之證述、證人即合眾建經公司承辦業務江昶賢於偵查中之證述、證人即合眾建經公司法務劉上賢於偵查中之證述、證人吳國輝於偵查中之證述、證人即源聯公司負責人蕭瑞璋於偵查中之證述、證人即信義房屋公司新生店業務員邱繼立於偵查中之證述、證人即信義房屋公司法務陳于歡於偵查中之證述、證人即合庫金庫商業銀行埔墘分行授信部門襄理高明尚於偵查中之證述、不動產信託契約書、建築經理委任契約書、合作金庫商業銀行106年3月20日合金總託字第1061101610號函、土地登記第二類謄本（地號全部）、臺北市大安地政事務所105年11月30日北市大地籍字第10532010400號函、臺北市政府都市發展局建造執照、建造執照變更設計附表（101建字第0018號）、105年12月19日北市都建字第10540364600號函暨卷宗影卷2宗、建造工程承攬契約書、本院107年度易字第668號刑事判決、證人吳國輝庭陳匯款明細表及匯款收執聯、102年11月22日協議書、郵局存證信函用紙（台北中崙存證號碼002833號）、102年11月22日信託指示通知書、合作金庫商業銀行信託部103年1月6日託字第1031100004號函及102年12月20日函稿、臺灣臺北地方檢察署檢察官106年度調偵字第1236號、107年度偵字第24381號、第9360號、偵續字第431號、調偵緝字第264號等不起訴處分書、臺灣高等檢察署107年上聲議字第

5712號、108年度上聲議字第9103號等處分書、臺灣臺北地方法院107年度聲判字第238號刑事裁定、105年度司票字第1860號、第4639號等民事裁定、文韜法律事務所105年11月4日105文仁竹律字第1104號函、臺灣士林地方法院105年度司票字第6871號民事裁定、被告提出支票及臺灣票據交換所退票理由單、本案買賣契約、信義房屋買賣定金契約暨收據、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證(客戶收執聯)、第一商業銀行城東分行匯入匯款買匯水單、106年3月14日一城東字第00036號函、109年2月26日刑事陳報狀、第一商業銀行城東分行109年2月24日一城東字第00023號函、建國分行109年4月24日一建國字第00030號函、104年9月14日宇馥公司大安區『上品硯』案104年8月1預售屋買賣自備款價金查核報告書、105年9月9日及同年月12日之預售屋買受人會議紀錄、郵局存證信函用紙(台北中崙存證號碼000131號)、105年1月30日信託指示通知書、合作金庫商業銀行信託部103年1月6日託字第1031100004號函、105年3月17日切結書、105年3月22日協議書、臺灣臺北方法院所屬民間公證人趙原孫事務所105年度北院民公原字第0126號公證書為其主要依據。

五、訊據被告固不否認其係宇馥公司之實際負責人，其於104年7月24日與告訴人簽定本案買賣契約，以9,180萬元價金出售本案房地與告訴人，告訴人陸續於104年7月24日、7月28日、8月13日及8月31日支付現金及匯款至其指定之宇馥公司帳戶共計3,736萬0,320元等情，惟堅決否認有何詐欺取財之犯行，辯稱：我確實有要將本案房地出售予告訴人，是吳國輝沒有依建造工程承攬契約書之約定履行，所以才導致無法將本案房地登記給告訴人等語。辯護人並為被告辯護：(一)被告並無刻意隱瞞起造人變更為合眾建經公司之事實，蓋建築執照存根屬於內政部營建署建築管理資訊系統之公開資訊，且信義房屋公司業已提供不動產說明書、標的物現況說明書供告訴人審閱。(二)被告出售上品硯建案2至7樓房地及車位所得之價金至少5億5080元，足以清償對吳國輝、合作金庫銀

行之借款，進而清除本案房地之負擔並移轉本案房地所有權予告訴人。(三)本案房地係以讓與擔保之形式，作為對吳國輝之擔保，而依102年11月22日協議書第3條第5項之約定，被告有權出售本案房與告訴人，且吳國輝應配合解除本案房地之買賣契約並配合相關程序，以使本案房地之買受人變更為告訴人，然吳國輝拒不履行，被告始通知告訴人將價金匯入宇馥公司帳戶，故被告並無詐欺取財之犯意等語。從而，本案即應審究：(一)被告於訂約之際，是否行使詐騙手段，致告訴人陷於錯誤而締結本案買賣契約，即本案有無「締約詐欺」之情形？(二)被告於締約之初，是否自始即懷著將來不履約之惡意，即本案有無「不純正履約詐欺」之情形？

六、經查：

(一)被告係宇馥公司之實際負責人，告訴人經信義房屋公司居間介紹，於104年7月24日與宇馥公司簽訂本案買賣契約，約定以9,180萬元價金購買本案房地，宇馥公司應於房屋使用執照核發後4個月內即105年1月31日辦理所有權移轉登記完畢。告訴人嗣於104年7月24日、7月28日、8月13日及8月31日陸續支付現金及匯款（含信義房屋公司轉匯部分）至被告指定之宇馥公司帳戶共計3,736萬0,320元，然宇馥公司屆期並未依約移轉本案房地與告訴人等情，為被告所坦認，核與證人即告訴人王文欣於本院審理時之證述相符（見本院卷二第204至206頁），且有本案買賣契約（見他字卷一第23至87頁）、匯出匯款憑證（見他字卷一第91至93頁）可證。是此部分事實，首堪認定。

(二)被告係有權出售本案房地，並非行使詐騙手段，致告訴人陷於錯誤而簽訂本案買賣契約：

1.被告原為臺北市○○區○○段0 ○段○○○○地號（權利範圍為9/10）、第32-11 地號土地之所有權人，且為宇馥公司之實際負責人，其於99年間與第32-9地號土地（權利範圍1/10）之土地所有權人周婀娜、宇馥公司以合建方式在本案土地上興建上品硯建案並擔任起造人之一，嗣於99年

01 11月17日簽訂不動產信託契約書，將本案土地信託登記予
02 合作金庫商業銀行；又於99年12月7日將本案土地設定最
03 高限額抵押權予合作金庫商業銀行後，融資借款2 億元以
04 進行上品硯建案；再於102年6月17日，將上品硯建案之起
05 造人由宇馥公司、被告、周婀娜變更為合眾建經公司及周
06 婀娜等情，為被告所肯認，且有經濟部商業司公司資料查
07 詢（見他字卷一第170 頁），土地登記謄本（見他字卷一
08 第7 頁）、臺北市政府都市發展局建造執照存根（見他字
09 卷一第9 頁）、土地登記謄本（見他字卷一第7至8頁）、
10 不動產信託契約書（見他字卷一第251至259頁）、臺北市
11 政府都市發展局建造執照及其附件（見建造執照卷二）。
12 是此部分事實，堪信為真。

13 2.觀之99年11月7日不動產信託契約書第7條第10項約定：

14 「於本專案工程興建完工時應辦理建物所有權第一次登記
15 及信託登記予丁方（即合眾建經公司），受託人將依分屋
16 協議書（內含受益權約定書表）之約定受益權比率，將房
17 屋與土地塗銷信託登記分別返還予甲（即被告、周婀娜
18 娜）、乙方（即宇馥公司）或依甲、乙方之書面指示（含
19 分屋協議書）移轉予甲、乙方或其指定之第三人。」（見
20 他字卷一第29頁反面）可知被告、宇馥公司、周婀娜就上
21 品硯建案與合作金庫銀行、合眾建經公司簽訂不動產信託
22 契約書時，已明白約定合眾建經公司將依分屋協議書之約
23 定受益權比率，將房屋與土地塗銷信託登記分別返還予被
24 告、周婀娜、宇馥公司或其等以書面指定之第三人。則被
25 告將上品硯建案信託予合眾建經公司後，仍有指定本案房
26 地移轉登記予告訴人之權利，要屬明確。

27 3.嗣被告於102 年6 月28日與宇馥公司、源聯公司及吳國輝
28 所經營之巨濠公司等四方共同簽立建造工程承攬契約書，
29 約定上品硯建案施工部分由源聯公司承攬施作，總工程費
30 暫定1億元（另約定實做數量增減以10%為限，超過時再行
31 議定），估驗實付工程款由巨濠公司存入源聯公司之永豐

商業銀行大園分行專戶，宇馥公司應在取得使用執照前，支付本息與服務費合計1億6,500萬元與巨濠公司。又為遵期給付源聯公司就上品硯建案之工程款，被告與宇馥公司、吳國輝於102年11月22日簽訂協議書，約定由被告及宇馥公司連帶向吳國輝借款1億元，被告及宇馥公司連帶清償1億2,400萬元予吳國輝，如吳國輝實際交付借款未達1億元時，則依比例計算清償金額等情，亦為被告所肯認，並有建造工程承攬契約書（見他字卷一第242至249頁）、102年11月22日協議書（見107偵續字第149號卷一第103至113頁）存卷為憑。故此部分事實，亦可認定。

4. 被告於102年6月28日與宇馥公司、源聯公司及巨濠公司等四方共同簽立建造工程承攬契約書，該建造工程承攬契約書第6條第8款約定：「甲（即宇馥公司）、乙方（即被告）同意以本案全部房地產權扣除1/10地主周婀娜後剩餘房地約為444坪房地（門牌號碼台北市○○○路○段00巷00號即台北市○○區○○段○○段00000○0000○地號土地）之物權（最終坪數以地政機關鑑界及丈量為準）為擔保丙方（即巨濠公司）出資之保障，如甲、乙方於工程使照取得前未給付新台幣壹億元整(含稅)之代墊工程款及新台幣陸仟伍佰萬元整(含稅)之利息及服務費於丙方，本案的房地物權屬丙方所有，信託銀行於一次總登時全部登記為丙方名下以償還丙方之投資工程款及報酬款。」（見他字卷一第244頁）。被告於102年11月22日與宇馥公司、吳國輝簽訂之協議書第2條第2項約定：「於本協議書簽立同時，甲方、乙方應與丙方就金華工程之貳層、伍層、陸層，柒層（含夾層）不動產（下稱「本約房地」）簽立房地買賣契約（貳層為一戶，伍層為一戶，陸層、柒層（含夾層）為一戶，共計三戶；丙方得指定第三人為登記名義人），並於買賣契約書簽立後七日內依與合作金庫商業銀行股份有限公司（信託部）等間之不動產信託契約書將

買賣契約交由受託人（以下均指合作金庫商業銀行股份有限公司信託部等）影印存查。」（見107年度偵續字第149號卷一第107頁）可知被告為籌措建案資金，以上品硯建案全部房地產權扣除周婀娜所占十分之一之權利後，提供予巨濠公司作為借款之擔保，承諾倘於建案工程使用執照取得前未給付1億6,500萬元與巨濠公司，則包含本案房地在內之房地所有權即歸屬巨濠公司，並就上品硯建案之2、5、6及7樓簽訂買賣契約，以供擔保。則被告為免本案房地歸巨濠公司所有，自須於上品硯建案工程使用執照取得前給付1億6,500萬元與巨濠公司。

5. 稽之上開102年11月22日協議書第3條第5項約定：「如甲方、乙方出售本約房地任一房地時，扣除相關費用後，應將出售所得價款如數給付予丙方以優先清償債權金額，迄至完全清償時止（惟出售價格每坪不得低於新台幣壹佰貳拾萬元）；同時丙方亦應與甲方、乙方就欲處分之房地合意解除契約並提出完印之必要文書以配合相關程序。」（見107年度偵續字第149號卷一第109頁）核與證人吳國輝於本院審理時證稱：我代表巨濠公司和宇馥公司、源聯公司及被告簽訂建造工程承攬契約，且另外和被告簽訂協議書，約定我出資1 億，被告除了還我1億元外，還要給我6,500萬，除了以建案中2樓、3樓、6樓、7樓的建物供擔保外，並簽訂買賣契約書作為擔保，若被告之後不能給我6,500萬，就要把上開建物給我，被告是可以出售上開建物的，出售的時候通知我就好，只有在他沒有給我錢的時候，建物才歸我，我也有聽到別人說被告有在賣上開建物，我就說賣房子就賣房子，只要賣得的錢給我就好，但被告沒有通知我出售本案房地的事，如果被告通知我的話，我依約就要跟被告解除本案房地的買賣契約，讓被告去賣本案房地等語（見本院卷二第219至232頁）；及證人即吳國輝之助理林益全於本院審理時證稱：當時被告與吳國輝是約定有買方出現時，應該要跟吳國輝去律師那邊解

01 除被告與吳國輝的買賣契約，我們沒有去解約是因為真正
02 的買方不知道是誰，我不知道特定的買方等語（見本院卷
03 二第238至239頁）；暨證人即源聯公司負責人蕭瑞璋於偵
04 查中結稱：我從102年5月開始參與上品硯建案，102年6月
05 28日有四方合約，分別是宇馥公司、被告、巨濠公司與源
06 聯公司，內容為巨濠公司出資1億元興建建案，宇馥公司
07 給付6,500萬元報酬，合約中2樓到7樓在賣出前是給巨濠
08 公司暫時擔保，宇馥公司仍有出售權利，巨濠公司後來以
09 話術讓被告將建案2到7樓設定不動產信託給巨濠公司加強
10 擔保，後來吳國輝不願意放棄該4戶權利，導致被告與告
11 訴人間無法順利過戶等語（見他字卷三第5、6頁）相符。

12 6.從而，就上開102年11月22日協議書及證人吳國輝、林益
13 全、蕭瑞章之證詞交互以觀，可知被告雖與吳國輝所經營
14 之巨濠公司簽立建造工程承攬契約書，並就本案房地簽訂
15 買賣契約書，然此僅係作為吳國輝借款予被告之擔保，被
16 告仍有出售上品硯建案2、5、6、7樓房地之權利，且吳國
17 輝於收受被告出售本案房地所得之之價金後，即依約負有
18 與被告、宇馥公司解除本案房地之買賣契約，使被告得以
19 將本案房地登記為告訴人所有之義務甚明。則被告既有權
20 將本案房地出售予告訴人，自難認其向告訴人表明其有上
21 品硯建案權利，上品硯建案現已建築完成，取得使用執照
22 後可移轉登記予告訴人等語係屬詐術之行使。是本案尚無
23 締約詐欺之情形。

24 (三)被告於締約之初，尚非自始即懷著將來不履約之惡意，難認
25 有詐欺之故意：

26 1.觀之合眾建經105年8月16日（105）合眾建營字第493號函
27 記載：「本案使用執照經本公司多次催促台北市政府建管
28 單位核發使照，105年7月4日市府召開建築爭議審議會
29 議，源聯營造公司以承攬款項未獲付清阻礙領照，目前仍
30 未獲具體結果。本公司基於信託關係為建照起造人受託
31 人，對信託財產無運用決定權，且本案有其他債權人扣

01 押，訴訟案件進行中，信託財產暫不得處分。」（見他字
02 卷二第253頁）可知本案建案無法領取使用執照，以辦理
03 後續履約交屋及移轉登記等事宜，係因承包商源聯公司以
04 承攬報酬未獲清償為由阻止領照，尚非被告故意不履行契
05 約所致。準此，已難認被告代表宇馥公司與告訴人簽訂本
06 案買賣契約時，僅係為騙取告訴人之價金而無履行給付義
07 務之誠意。

08 2.被告雖未依約於105年1月31日前辦理本案房地所有權移轉
09 登記予告訴人，然其於105年4月29日即簽發票面金額為
10 5113萬元、到期日為105年8月15日之本票一紙予告訴人作
11 為擔保，有上開本票附卷為憑（見107年度重上字第859號
12 卷第449頁），且被告與宇馥公司於105年5月20日出具聲
13 明暨承諾書予告訴人，內容記載：「一、為保障買方權
14 利，立書人林明科及宇馥建設股份有限公司承諾將於105
15 年7月26日前將合眾建築經理股份有限公司【上品硯住
16 宅】七樓及七樓夾層之預售屋建案之買方名義及履約保證
17 權利，自原七樓權利人吳國輝移轉予買方王文欣，若立書
18 人未於前揭期限履行前揭義務，立書人林明科及宇馥建設
19 股份有限公司同意提出明確返還買方已交付全部價金新台
20 幣37,360,320元及因解除本買賣契約所產生之全額解約違
21 約金，並提出明確之還款計畫，絕無異議！」（見他字卷
22 三第56-1頁），及證人即信義房屋公司法務陳于歡於偵查
23 中證稱：被告無法履約後，有開過該三次協調會，被告三
24 次都有來，但第二次協調會時告訴人已不願意到場，被告
25 有表示本案房地向合眾建經公司登記的買方是吳國輝，被
26 告會想辦法跟吳國輝溝通，將登記的買方變更為告訴人等
27 語（見107年度偵續字第149號卷一第94頁），可知被告於
28 無法依約如期交屋予告訴人後，立即積極與告訴人協調，
29 除簽發本票以供擔保外，並承諾將本案房地移轉登記予告
30 訴人。從而，就被告取得告訴人所給付之3,736萬0,320元
31 價金後之行為表現綜合觀之，尚難認被告自始即無履行本

案買賣契約之真意。

3.準此，被告將上品硯建案信託予合眾建經公司後，仍有指定本案房地移轉登記予告訴人之權利，且被告雖與吳國輝就本案房地簽訂買賣契約書，然此僅係作為吳國輝借款予被告之擔保，被告仍有出售上品硯建案2、5、6、7樓房地之權利等節，業經認定如上，則被告與告訴人簽訂本案買賣契約時，既係有權出售本案房地之人，且於無法如期履約時，仍持續與告訴人、信義房屋公司協調，並簽發票面金額為5,113萬元之本票予告訴人供作擔保，由此即難推認被告與告訴人簽訂本案買賣契約時係抱持將來不履約之故意，故本案尚難認有「不純正履約詐欺」之情形。

4.檢察官固以參酌臺灣臺北地方檢察署檢察官106年度調偵字第1236號、107年度偵字第24381號、第9360號、107年度偵續字第431號、107年度調偵緝字第264號等不起訴處分書、臺灣高等檢察署107年上聲議字第5712號、108年度上聲議字第9103號等處分書、臺灣臺北地方法院107年度聲判字第238號刑事裁定、105年度司票字第1860號、第4639號等民事裁定、文韜法律事務所105年11月4日105文仁3竹律字第1104號函、臺灣士林地方法院105年度司票字第6871號民事裁定、支票及臺灣票據交換所退票理由單，顯示被告於104年7月間與告訴人締約前，另積欠多筆債務未清償等語，認被告顯有詐欺取財之動機。惟查，被告確實有出售上品硯建案2、5、6、7樓建物之權限，業如上述，是自難僅因被告另有負債，逕行推認被告自始即無履約、交屋予告訴人之真意。況被告如能履行其與告訴人間就本案房地之買賣契約，即可取得9,180萬元之價金，以償還債務，是由此亦難推認被告與告訴人簽訂本案買賣契約之際，即無履約之真意，而係出於詐欺告訴人之犯意所為。

(四)被告將上品硯建案信託予合眾建經公司後，仍有指定本案房地移轉登記予告訴人之權利，且被告雖與巨濠公司簽立建造

01 工程承攬契約書，並就本案房地簽訂買賣契約書，然此僅係
02 作為吳國輝借款予被告之擔保，被告仍有出售上品硯建案
03 2、5、6、7樓房地之權利，且吳國輝於收受被告出售本案房
04 地所得之之價金後，即依約負有與被告、宇馥公司解除本案
05 房地買賣契約之義務。準此，被告與告訴人訂立本案買賣契
06 約時，本案房地確實存在，且告訴人並非無權出售本案房
07 地，則其向告訴人所為實難認係詐術之行使，自非締約詐欺
08 之情形。且被告於無法依約如期交屋予告訴人後，立即積極
09 與告訴人協調，簽發本票以供擔保，並承諾將本案房地移轉
10 登記予告訴人，是以就被告締約後之行為表現綜合觀之，尚
11 難認被告自始即無履行本案買賣契約之真意，故本案亦無不
12 純正履約詐欺之情形。

13 七、綜上所述，檢察官所舉之證據，尚未達於通常一般之人均可
14 得確信而無合理之懷疑存在之程度，無法使本院形成被告有
15 罪之確信心證，即不能證明其犯罪，揆諸前揭說明，自應為
16 其無罪之諭知。

17 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項前段，判決如主文。

18 本案經檢察官黃振城提起公訴，檢察官涂永欽到庭執行職務。

19 中 華 民 國 110 年 6 月 8 日
20 刑事第十二庭法 官 林尚諭

21 法 官 王令冠

22 法 官 陳冠中

23 上正本證明與原本無異。

24 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
25 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
26 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
27 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
28 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
29 本之日期為準。

01

書記官 陳靜君

02

中 華 民 國 110 年 6 月 9 日