

臺灣臺北地方法院刑事裁定

110年度聲判字第131號

聲請人 徐正青
代理人 郭睦萱律師
陳彥綦律師
被告 徐美麗

周嘉志

黃淑惠

上列聲請人因被告等涉嫌背信等案件，不服臺灣高等檢察署檢察長110年度上聲議字第4412號駁回再議之處分（原不起訴處分案號：臺灣臺北地方檢察署檢察官109年度偵字第9115號），聲請交付審判，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

壹、聲請意旨略以：被告徐美麗、周嘉志及聲請人共有臺北市○○區○○路0段00巷00號房屋及坐落基地（下稱本案房地），被告徐美麗、周嘉志為除去聲請人對本案房地之應有部分，並減少聲請人得分受之本案房地買賣價金，與被告黃淑惠（即馥寧企業股份有限公司【下稱馥寧公司】負責人）共同意圖為自己不法所有，基於背信及使公務員登載不實之犯意聯絡，明知本案房地實為曾淑貞、張健均及林河洲（下稱曾淑貞等3人）以新臺幣（下同）3億6756萬8800元購買，

01 聲請人按應有部分本可分得1億2252萬2933元價金，竟於民
02 國107年5月28日共同偽造不動產買賣契約書，虛偽表示被告
03 徐美麗、周嘉志依土地法第34條之1第1項規定，將本案土地
04 以3億元售予馥寧公司，而違背依上規定代理聲請人處分行
05 為本案土地之任務，使聲請人僅能分得1億元價金，而受有
06 少獲分配2252萬2933元價金之損害，且被告徐美麗、周嘉志
07 復以該不實買賣內容通知聲請人行使同條第4項規定之優先
08 承購權，再於108年2月18日在土地登記申請書上記載已依法
09 通知聲請人優先承購之不實內容，並提出虛假之土地及建築
10 改良物所有權買賣移轉契約書，向臺北市中山地政事務所提
11 出以買賣為原因之不動產所有權移轉申請，致地政事務所承
12 辦人員陷於錯誤，將不實之本案房地買賣移轉事項登載於其
13 職務上所掌之登記簿冊，足生損害於地政事務所對於不動產
14 所有權移轉登記審核之正確性，因認被告3人共同涉犯刑法
15 第342條第1項背信罪及同法第214條使公務員登載不實罪等
16 語。

17 貳、按聲請人不服上級法院檢察署檢察長或檢察總長認再議為無
18 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
19 出理由狀，向該管第一審法院聲請交付審判。法院認為交付
20 審判之聲請不合法或無理由者，應駁回之。刑事訴訟法第25
21 8條之1、第258條之3第2項前段，分別定有明文。本件聲請
22 人以被告等涉嫌背信等罪提出告訴，經臺灣臺北地方檢察署
23 （下稱地檢署）檢察官於110年4月23日以109年度偵字第911
24 5號為不起訴處分後，聲請人不服而聲請再議，經臺灣高等
25 檢察署（下稱高檢署）檢察長於110年5月24日以110年度上
26 聲議字第4412號，認再議無理由而駁回其聲請，處分書於11
27 0年6月15日送達，聲請人於110年6月22日委任律師向本院聲
28 請交付審判等情，業經本院依職權調取前揭檢察署偵查卷證
29 核閱無誤，並有高檢署送達證書、聲請人所提刑事聲請交付
30 審判狀上所蓋之本院收狀戳各1份可稽，是聲請人在法定期
31 間內提出本件交付審判之聲請，程式上於法有據，合先敘

明。

參、按法院認為交付審判之聲請不合法或無理由者，應駁回之，刑事訴訟法第258條之3第2項前段定有明文。而刑事訴訟法第258條之1至4所定「交付審判制度」，主要目的在建立對於檢察官不起訴或緩起訴裁量權之外部監督機制，法院僅就檢察官所為不起訴或緩起訴之處分是否正確加以審查，用以防止檢察機關之濫權。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」，調查證據之範圍，自應以偵查中曾顯現之證據為限。而依同法第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」規定之立法理由說明，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。故前述「得為必要之調查」，其調查證據範圍，即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。又法院於審查交付審判之聲請有無理由時，除認為聲請人所指摘不利被告之事證未經檢察機關詳為調查或斟酌，或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者外，不宜率予交付審判，業據法院辦理刑事訴訟案件應行注意事項第118項揭示甚明。至上開所謂聲請人所指摘不利被告之事證未經檢察機關詳為調查，係指聲請人所提出請求調查之證據，檢察官未予調查，且若經調查，即足以動搖原偵查檢察官事實之認定及處分之決定，倘調查結果，尚不足以動搖原事實之認定及處分之決定者，仍不能率予交付審判。

肆、訊據被告周嘉志、黃淑惠均否認有聲請人所指前開犯嫌，分別答辯如下：

一、被告周嘉志辯稱：我多年前就想賣掉本案房地，與聲請人脫離關係，幾次透過仲介找到買主，但因聲請人不肯賣而放棄成交，後來聲請人聲請拍賣本案房地，我再透過同學林豐乙仲介找來幾組買家比價，徐美麗也委託我處理，本案土地便

賣給出價最高的馥寧公司。買賣事宜除了價金我同意以外，全由林豐乙、張泰昌律師及李雅莉處理，我既不認識黃淑惠，也不認識曾淑貞等3人，將本案土地賣給馥寧公司後，馥寧公司怎樣處理我不知情也無法干涉等語。

二、被告黃淑惠辯稱：周嘉志、徐美麗為了避免本案房地在拍賣時被低價賣出而致權益受損，遂與馥寧公司簽訂買賣契約，馥寧公司確有依約給付價金3億元，並非不實買賣等語。

伍、經本院依職權調閱前開不起訴處分及再議駁回處分之偵查案卷結果，認不起訴處分書及駁回再議聲請處分書，其理由均已論列詳盡，認事採證亦無違背經驗法則、論理法則或證據法則之處。且查：

一、合先說明事項

(一)本案土地為聲請人、被告徐美麗及周嘉志三人共有，應有部分各三分之一。被告徐美麗、周嘉志與被告黃淑惠擔任負責人之馥寧公司就本案房地於107年5月28日簽訂不動產買賣契約書（下稱本案契約），並由張泰昌擔任馥寧公司之連帶保證人，由馥寧公司以3億元購得本案房地（下稱本案買賣）。被告徐美麗、周嘉志復檢附該契約，依土地法第34條之1規定通知聲請人買賣內容及定期請聲請人確答是否行使優先承購權，再於108年2月18日以買方為馥寧公司；賣方為被告徐美麗、周嘉志及聲請人之名義，由地政士李雅莉代理，檢送土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書，向臺北市中山地政事務所申請所有權移轉登記，於108年3月5日完成登記等情，有土地及建物登記謄本、本案契約、存證信函及回執、本院行政訴訟保全證據筆錄（案列108年度聲字第4號）、郵件簽收資料、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、地籍異動索引可據（他卷第17-20、23、25-32、55-57、126頁及反面、131頁及反面，偵卷第67頁及反面、71-77頁）。

(二)又馥寧公司就本案房地於108年2月1日與曾淑貞等3人簽訂不動產買賣契約書，由曾淑貞等3人以3億6756萬8800元購得本

案房地，並於108年4月8日完成所有權移轉登記等情，經證人曾淑貞等3人、證人魏豪志（簽約代理人）、王上元（辦理價金支付及移轉登記手續）證述一致在卷（偵卷第19-22、49-50頁），並有上開契約、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、地籍異動索引、土地及建物登記謄本、支票及簽收單、匯款申請書供參（他卷第21-24、118-119頁反面、199-205頁，偵卷第31-41頁）。

（三）上開各情，復為被告3人所不爭執，合先說明。

二、聲請人雖主張：馥寧公司資本額僅3000萬元，無資力支付本案契約所定高達3億元價金，尚需以曾淑貞等3人給付之價金分別充作其應支付被告徐美麗、周嘉志及應提存予聲請人之價金，足見本案房地真正買主乃曾淑貞等3人，被告徐美麗、周嘉志與馥寧公司間本案買賣係不實交易等語。惟查：

（一）關於本案契約締結經過，證人張泰昌（馥寧公司連帶保證人）於偵查中證稱：張淑惠是我多年好友，從事投資理財及不動產開發，我跟張淑惠都不認識徐美麗、周嘉志，本案土地之買賣是透過包括林豐乙在內的中間人從107年5、6月間開始磋商，買賣條件談妥之後，在我的律師事務所簽約。簽約時因周嘉志不認識買方而有所疑慮，便由我當買方連帶保證人，價金支付透過第一建築經理股份有限公司信託，均是依約辦理，之後馥寧公司再賣本案土地給曾淑貞等3人，與徐美麗、周嘉志無關，他們完全沒有參與等語（他卷第192-193頁），核與被告周嘉志於警詢、偵訊時所供：聲請人是我小舅子，徐美麗是我小姨子，因為聲請人聲請拍賣本案房地，徐美麗就其應有部分委由我處理，我找我作不動產的同學林豐乙去找買家。我不清楚買家是怎樣找來的，但本案房地地點好，在市場上算熱門，幾次比價後跟最高價的馥寧公司完成買賣協議，交易經仲介林豐乙及律師張泰昌交給地政士李雅莉處理，我並不認識馥寧公司及黃淑惠，之後馥寧公司如何處理我不知情也無法干涉等語一致（他卷第50頁反面-51、193頁反面-194頁），均稱被告徐美麗、周嘉志就本

01 案房地與馥寧公司簽約，與後續馥寧公司再將本案房地售予
02 曾淑貞等3人係屬二事，且本案契約訂立後均已依約履行，
03 佐以馥寧公司確已依附表所示方式（給付時間、金額及明細
04 均如附表所示）付畢價金，是被告周嘉志、黃淑惠辯稱本案
05 房地售予馥寧公司乃真正交易，並非假買賣等語，難認全然
06 無據。

07 （二）雖聲請人主張馥寧公司資本額無力支付本案契約所定3億元
08 鉅額價金，可見馥寧公司與被告徐美麗、周嘉志就本案房地
09 乃假作交易等語。查馥寧公司資本額雖僅有3000萬元，有經
10 濟部商工登記公示資料、變更登記表可稽（他卷第16頁及反
11 面、115-116頁），然於本案契約於107年5月28日訂立後1個
12 月內，馥寧公司已付清1000萬元簽約款及9500萬元用印款
13 （附表編號1、2部分），至108年1月30日前復依本案契約第
14 4條第2款第1、4目約定（他卷第17頁反面-18頁），墊付被
15 告徐美麗、周嘉志就本案土地上「相關債務」即就聲請人聲
16 請拍賣本案房地提起債務人異議之訴所需裁判費、為停止聲
17 請人聲請執行而提存擔保金及所需支付稅費，於買賣價款範
18 圍內予以清償（附表編號3-7），共3242萬5782元，此由本
19 案買賣之買賣履約保證專戶（下稱履保專戶）收支明細表記
20 載此部分由馥寧公司逕支付價款，不入履保專戶可明（他卷
21 第83頁）。基上，上開款項合計達1億3742萬5782元，已逾
22 馥寧公司資本額4倍，可認馥寧公司支付價金之資力未因登
23 記資本額僅3000萬元受限，聲請人前開主張，自不可採。

24 （三）至馥寧公司依本案契約所應給付之完稅及提存法院款與尾款
25 1億9500萬元中，固有1億6257萬4218元係由馥寧公司轉售本
26 案土地之買受人曾淑貞等3人匯付（附表編號8-10），而馥
27 寧公司亦於其中動撥6048萬9996元提存價金以支付聲請人，
28 有履保專戶收支明細表可憑（他卷第83頁），聲請人據之主
29 張本案土地實際購買人乃曾淑貞等3人，本案契約乃被告3人
30 故意製造二次買賣下之假契約等語。而查：

31 1. 證人李雅莉（辦理本案買賣之地政士）於警詢及偵查中證稱：

01 本案契約簽訂後，因為要撤銷聲請人聲請拍賣及塗銷相關之
02 抵押權登記，拖到年後才辦理過戶，比正常流程還久，相關
03 潛在買家就透過中間人來洽詢馥寧公司，才有最後的買家曾
04 淑貞等3人出現等語（他卷第53頁反面、197頁），核與證人
05 張泰昌於偵查中證稱：本案土地上有聲請人1億元的抵押權
06 存在，聲請人聲請拍賣時，就有業界中間人看到訊息，後來
07 聲請人與徐美麗、周嘉志和解後，同意塗銷抵押權，這樣本
08 案房地產權就完整了，有8到10組買家透過中間人來詢問，
09 我不勝其擾，便建議馥寧公司價格合理就早點賣掉，因為馥
10 寧公司是以投資獲利為主，便接受我的建議賣給曾淑貞等3
11 人等語（他卷第192頁反面-193頁）大致相符，參以聲請人
12 與被告徐美麗、周嘉志於107年10月24日達成和解，聲請人
13 同意塗銷以本案房地設定之本金最高限額1億元抵押權，並
14 於107年11月5日以「和解塗銷」為原因辦妥登記，有和解筆
15 錄及土地異動索引（他卷第23、89頁及反面），可見本案買
16 賣於107年5月28日訂立契約後，直至107年底尚在處理聲請
17 人在本案土地上之抵押權，致本案房地過戶程序遭推遲，是
18 上開證人一致陳稱其間有其他買主見本案土地上之抵押權登
19 記已塗銷而紛紛洽詢馥寧公司欲購買本案房地，非不可信。

- 20 2. 證人張泰昌另於偵查中證稱：因為曾淑貞等3人與馥寧公司
21 簽約購買本案房地，到辦完過戶有一段時間，遂約定曾淑貞
22 等3人應支付部分馥寧公司原應給付之價金，而為確保曾淑
23 貞等3人權益，馥寧公司便同意先就本案房地設定抵押權給
24 曾淑貞等3人，這是業界常見交易方式等語（他卷第193
25 頁），核與證人李雅莉偵查中所證曾淑貞等3人交易條件談
26 妥後同意馥寧公司使用其等放入履保專戶之價金，這樣曾淑
27 貞等3人需要擔保，所以馥寧公司在登記取得本案房地所有
28 權當日也設定抵押權給曾淑貞等3人等語一致（他卷第197頁
29 及反面），而觀諸曾淑貞等3人與馥寧公司108年2月1日間契
30 約第12條特約事項及不動產買賣增補契約書所載（他卷第20
31 3、204頁反面-205頁），曾淑貞等3人簽約時知悉馥寧公司

正在辦理本案房地過戶手續，尚未登記為本案房地所有權人，其等雖同意匯付履保專戶之部分價金供馥寧公司交付本案契約所定價金或提存聲請人價金時動撥使用，但為求擔保，馥寧公司須設定抵押權予曾淑貞等3人，且於提出本案房地所有權移轉登記申請時連件辦理（他卷第204頁），而馥寧公司於108年3月5日登記為本案房地所有權人時，曾淑貞等3人亦於同日登記為本案房地之抵押權人，有土地異動索引可按（他卷第23頁反面），衡以馥寧公司如無購買本案房地之真意，僅為假作交易及金流，當亦無須花費時間及費用，為真正買主之曾淑貞等3人設定抵押權，可認前開證人所述應非虛構。

3. 基上，聲請人以馥寧公司以曾淑貞等3人支付之價金充作本案契約價金給付被告徐美麗、周嘉志並提存價金予聲請人，可見曾淑貞等3人乃真正買家，本件買賣並非真正等語，並不可採。

（四）基上，被告周嘉志、黃淑惠所辯本案買賣為真乙節，難謂無據，從而聲請人主張被告3人就本案房地由被告徐美麗、周嘉志依土地法第34條之1規定售予馥寧公司有共同背信、使公務員登載不實犯行，即難憑採，從而聲請人以原檢察官於偵查中未傳喚林豐乙及其他中間人予以隔離訊問，尚難有何調查未盡之情事。

陸、綜上所述，本件交付審判之聲請，原檢察官所為不起訴處分及高檢署駁回再議之處分書，並無聲請人所指摘得據以交付審判之事由存在，揆諸前開說明，其聲請並無理由，均應駁回。

柒、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 110 年 8 月 25 日

刑事第八庭 審判長法官 邱瓊瑩

法官 郭 嘉

上正本證明與原本無異。

本裁定不得抗告。

中 華 民 國 110 年 8 月 26 日

附表：馥寧公司支付買賣價金情況

編號	日期 (民國)	金額 (新臺幣)	價金明細 (新臺幣)	證據出處
1	107.5.28 (履保專戶收款日期：107.5.30)	1000萬元	簽約款(第一期款)	履保專戶收支明細表、買方價金給付明細表(他卷第83、105頁)
2	107.6.25	9500萬元	用印款(第二期款)	履保專戶收支明細表、買方價金給付明細表(他卷第83、105頁)
3	107.12.21	1億9500萬元	完稅及提存法院款8500萬元(第三期款)、尾款1億1000萬元(第4期款)	和解筆錄、本院107年12月21日民事庭通知(107年度重訴字第865號聲請人債務人異議之訴)、買方價金給付明細表(他卷第89頁及反面、94、105頁)
4	107.12.28		2103萬7500元(馥寧公司墊付)：被告徐美麗、周嘉志供擔保停止聲請人強制執行提存金(107.7.17提存時墊付，取回後於107.12.28匯付被告徐美麗、周嘉志)	提存書(107年度存字第1657號)、國庫存款收款書、和解筆錄、取回提存物聲請書(107年度取字第3324號)、匯款申請書、買方價金給付明細表(他字第87-92、105頁)
5			7275元：編號4提存金孳息，由被告徐美麗、周嘉志取得	匯款申請書、買方價金給付明細表(他卷第91-92、105頁)
6	108.1.25		150萬元(馥寧公司墊付)：被告徐美麗、周嘉志應付林豐乙仲介費	簽收單及支票、買方價金給付明細表(他卷第95、105頁)
7	108.1.30		928萬6341元(馥寧公司墊付)：被告徐美麗、周嘉志及聲請人應付土地增值稅、房屋稅	土地增值稅繳款書、房屋稅繳款書、買方價金給付明細表(他卷第96-105頁)
8	108.2.15		6100萬元(由曾淑貞等3人支付價金之履保專戶匯入)	履保專戶收支明細表、買方價金給付明細表(他卷第83-84、105頁)
9	108.2.18		4000萬元(由曾淑貞等3人支付	履保專戶收支明細

(續上頁)

01

				價金之履保專戶匯入)	表、買方價金給付明細表(他卷第83-84、105頁)
10				6157萬4218元(由曾淑貞等3人支付價金之履保專戶匯入)	履保專戶收支明細表、買方價金給付明細表(他卷第83-84、105頁)
合計		3億元			