

臺灣臺北地方法院刑事判決

110年度自更二字第4號

自 訴 人 陳昇璇

陳黃寶春

上二人共同

自訴代理人 林瑞富律師

被 告 王鳳英

張錫榮

鄭麗玲

上三人共同

選任辯護人 羅啟恒律師

被 告 陳貞岑

上列自訴人自訴被告王鳳英、張錫榮、鄭麗玲詐欺等案件，經本院裁定駁回後，由臺灣高等法院第二次發回更審（109年度抗字

第1079號），自訴人於審理中追加自訴陳貞岑詐欺等案件，本院判決如下：

主 文

王鳳英、張錫榮、鄭麗玲、陳貞岑均無罪。

理 由

壹、程序方面：

一、按，告訴或請求乃論之罪，自訴人於第一審辯論終結前，得撤回其自訴。非告訴或請求乃論之罪，不能準用關於公訴之規定，撤回自訴。分別為刑事訴訟法第325條第1項所規定，並經司法院院字第1313號解釋闡述甚明。自訴人陳黃寶春、陳羿璇（下均逕稱其名）等對被告陳貞岑（下逕稱其名）所提詐欺取財、偽造文書、恐嚇取財等之追加自訴，均為非告訴或請求乃論之罪（詐欺取財部分亦無相對告訴乃論情事），顯無從任憑自訴人等撤回。是自訴人等雖一度提出民國111年5月12日「刑事陳報、調卷、傳訊證人陳羿璇、撤回對陳貞岑自訴」(二)狀（本院111年度自字第7號卷(一)第61至93頁參照），表示撤回對陳貞岑之自訴，然依前述說明，不生撤回自訴效力，本院仍應繼續審判。至於陳貞岑經本院依刑事訴訟法第287條之1第1項裁定調查證據程序分離，以證人身分接受詰問後，自訴人等不滿其證詞，又具狀表示「恢復自訴」云云，僅屬自訴人等於同一訴訟行為中，不同意思表示，非另行提起自訴。亦無所謂「撤回自訴之人，不得再行自訴或告訴或請求。」之問題，併此敘明。

二、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；又有罪之判決書應於理由內記載認定犯罪事實所憑之證據及其認定之理由。刑事訴訟法第154條第2項及第310條第1款分別定有明文。而此所稱「犯罪事實」，係指決定刑罰權存否與範圍、須經嚴格證明之事實，並不包括不存在之犯罪構成事實。另同法第155條第2項復規定：「無證據能力、未經合法調查之證據，不得作為判斷之依據。」按之「證據能力」係指可供「嚴格證明」使用之資格，則此一「判斷對象」，自

01 係指須經嚴格證明之犯罪事實之判斷而言。亦即認定犯罪事
02 實所憑之證據，不僅須具有證據能力，且須經合法之調查，
03 否則不得作為有罪認定之依據。惟倘法院審理之結果，認被
04 告被訴之犯罪事實並不存在，而應為無罪之諭知時，因所援
05 為被告有利之證據並非作為認定犯罪事實之基礎，而係作為
06 彈劾檢察官或自訴人所提證據之不具憑信性，其證據能力自
07 無須加以嚴格限制。易言之，法院諭知被告無罪之判決時，
08 即使是不具證據能力之傳聞證據，亦非不得資為彈劾證據使
09 用，以供法院綜合研判形成心證之參考。有最高法院98年度
10 臺上字第5774號判決意旨可資參照。簡言之，作為認定被告
11 有利之事實，或彈劾自訴人、檢察官所訴事實、所舉證據憑
12 信性之證據，只要是適法取得，縱未具有證據能力，亦得作
13 為法院判決被告無罪之依據，且不須經嚴格法定調查證據程
14 式。後述所引用案外人即陳羿璇之弟陳世豐與被告鄭麗玲
15 （下均逕稱其名）間LINE對話截圖，係出自原始證據即鄭麗
16 玲之行動電話，其截圖也經本院直接審理，提示與自訴人
17 等、自訴代理人、被告等、辯護人表示意見，充分保障當事
18 人之防禦權，甚至自訴代理人對於該等對話截圖表示沒有意
19 見（本院110年度自更二字第4號卷第349頁參照）。綜合前
20 述說明，此等合法取得、經合法調查證據程序之LINE對話截
21 圖，當可作為彈劾自訴人等所訴事實、所舉證據憑信性以認
22 定被告有利事實之證據。自訴人等稱其無證據能力、不能在
23 本案中使用的云云，乃不識證據能力意義，非可採信。

24 貳、實體方面：

25 一、自訴意旨略以：被告張錫榮為富地不動產仲介經紀有限公司
26 （加盟東森房屋，下稱富地公司）之不動產經紀人，被告鄭
27 麗玲為富地公司之不動產經紀營業員，被告王鳳英為富地公
28 司之經理（上開人等下均逕稱其名），渠等與陳貞岑共同意
29 圖為自己或他人不法所有，基於詐欺取財、恐嚇取財、行使
30 偽造私文書等犯意聯絡，明知座落於臺北市○○區○○段0
31 ○段00地號之土地及其上建物門牌號碼臺北市○○區○○路

00巷0號之房屋（鄭麗玲將富地公司與陳黃寶春所簽立之委託銷售契約書誤載為48巷8號，實為18巷8號，下稱本案不動產）為陳黃寶春和陳羿璇共有，且知悉陳黃寶春並無取得陳羿璇之同意銷售本案不動產，竟於不詳時間、地點，由鄭麗玲、張錫榮、王鳳英詐使陳黃寶春先後簽立本案不動產之委託銷售契約書（下稱本案委售契約）、契約內容變更合意書（下稱本案變更合意書），同意富地公司以新臺幣（下同）1680萬元代銷本案不動產（最初委託價格為1800萬元，後變更為1680萬元），以圖將來陳黃寶春無法履約時逼迫陳黃寶春給付違約賠償。且又推由陳貞岑扮演買家，偽造不動產買賣斡旋契約書（下稱本案斡旋書）、買方給付服務報酬承諾書（下稱本案買方承諾書），用以證明陳貞岑同意前述價格承購本案不動產。並將本案斡旋書、本案買方承諾書提示於陳世豐，足以損害本案不動產管理之正確性與陳世豐、自訴人等。張錫榮、鄭麗玲、王鳳英、陳貞岑接續前述犯意，佯稱富地公司已收陳貞岑定金10萬元，而推由鄭麗玲於108年5月4日以通訊軟體LINE對陳世豐恫稱：「……這房子已經成交，明天所有權人如果不出現簽約，明天會寄出存證信函，這房不能一屋二賣，會進行假扣押，走法律程序，其實我真的不希望是這樣的方式處理，伯母簽字了，成交了，但若不得已，也只能依總公司的規定處理。除非，我們解約，您們付1680的3%及賠給買方10萬元，但這對您們絕對是雙重損失，請三思。」等語，使陳黃寶春心生畏懼且陷入錯誤。惟陳黃寶春並未簽約、亦未給付本案不動產價金3%的服務報酬和10萬元。因認張錫榮、鄭麗玲、王鳳英、陳貞岑共同涉犯刑法第339條第1項、第3項詐欺取財未遂罪，刑法第210條、第216條行使偽造私文書罪，刑法第346條第1項、第3項恐嚇取財未遂罪、刑法第342條背信罪云云。而王鳳英、張錫榮、鄭麗玲又與富地公司委任之律師羅啟恒（即本案王鳳英、張錫榮、鄭麗玲之共同選任辯護人，業經本院裁定駁回自訴確定，下逕稱其名）共同基於意圖為自己或他人不法所

有之詐欺取財及恐嚇取財等犯意，於108年5月14日、108年5月24日寄出000530號、000564號存證信函，以內容「說明：一、……上開委託銷售契約書係陳黃寶春女士與本公司依法簽訂，自屬有效……。」而請陳羿璇催請陳黃寶春依約履行，與「主旨：……函請台端依約出面與買方簽訂不動產買賣契約書……。說明：二、……函請陳黃寶春女士於函到七日內加倍返還訂金十萬元予買方，並給付本公司本件服務報酬五十萬四千元，逾期本公司將依法起訴請求。」等語，使陳黃寶春心生畏懼且陷入錯誤，惟陳黃寶春仍未簽約、亦未給付本案不動產價金百分之三的服務報酬和定金10萬元，亦涉犯刑法第339條第1項、第3項詐欺取財未遂罪，刑法第346條第1項、第3項恐嚇取財未遂罪云云。

二、按「犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實。」、「不能證明被告犯罪者……應諭知無罪之判決。」刑事訴訟法第154條第2項、第301條第1項分別定有明文。於自訴程序中，自訴人就其自訴被告之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明方法，無從說服法院以形成被告有罪心證，基於無罪推定原則，自應為被告無罪判決之諭知。

三、自訴人等歷次所提書狀，容有前後矛盾，遞次變更之處（例如，先稱王鳳英、張錫榮、鄭麗玲是虛捏不存在的買方，並偽造文書【本院108年度自字第50號卷第123頁參照】持以行騙。後來改稱，雖有陳貞岑出面自稱買方，但是與王鳳英、張錫榮、鄭麗玲串通之假買方。陳貞岑於富地公司請求陳黃寶春給付服務報酬的本院109年度訴字第2592號民事事件【下稱本案所涉民事訴訟】作證後，自訴人等又對陳貞岑「撤回自訴」；陳貞岑在本院作證後，自訴人等不滿其證詞，竟改稱「恢復自訴」。另，自訴人等一方面訴稱本案委售契約是被詐欺簽立，自始無效【本院按，遭詐欺而為之意思表示並非自始無效】，但又記載雙方有委任關係，構成背

01 信罪而追加罪名【本院108年度自字第50號卷第147頁參照】
02 等不一而足）。而細繹其書狀內容，多半亦為就雙方民事法
03 律關係予以攻防（例如，本案委售契約是否成立生效、有無
04 違反審閱期、解除契約、撤銷意思表示等等。但若是主張契
05 約自始無效或自始不成立，又何來解除契約、撤銷意思表示
06 可言）。本院曾予闡明，但自訴人等迄未能特定明確。本院
07 綜合其前言後語，大略整理為前述自訴意旨，合先敘明。而
08 自訴人等認被告等涉有前揭犯嫌，無非以：(一)本案不動產所
09 有權人有兩人，富地公司僅與陳黃寶春一人簽立本案委售契
10 約，且將本案不動產之門牌號碼錯誤記載為臺北市○○區○
11 ○路○00○巷0號，契約無效。王鳳英、張錫榮、鄭麗玲持
12 無效的契約要求陳黃寶春、陳羿璇交付財物，構成詐欺。(二)
13 王鳳英、張錫榮、鄭麗玲等人僅與陳黃寶春、陳世豐接洽，
14 而從未與陳羿璇接觸，而陳世豐、陳黃寶春並非陳羿璇代理
15 人，或受陳羿璇委任，陳世豐、陳黃寶春的意思表示不及於
16 陳羿璇本人，所以本案的任何仲介行為皆屬無效。(三)王鳳
17 英、張錫榮、鄭麗玲等人拿給陳黃寶春看的本案斡旋書、本
18 案買方承諾書之買方姓名，有部分經便條紙遮掩，買方根本
19 不存在，這些文件都是王鳳英、張錫榮、鄭麗玲偽造的文
20 書。(四)王鳳英、張錫榮、鄭麗玲後來雖表示買方是陳貞岑，
21 但陳貞岑於本案所涉民事訴訟中，證稱其僅交付富地公司斡
22 旋金而非定金，鄭麗玲卻以LINE告知陳世豐「……房子已經
23 成交，明天所有權人如果不出現簽約，明天會寄出存證信
24 函，這房不能一屋二賣，會進行假扣押……」可證明被告等
25 人的詐欺與恐嚇取財犯行。(五)陳黃寶春與陳羿璇曾通知王鳳
26 英、張錫榮、鄭麗玲於108年5月20日會同所謂買方到「星巴
27 克」簽約，以1680萬元買賣本案不動產，並表明陳羿璇可以
28 補簽文件，但被告等人都沒有出現，當天下午2時自訴人與
29 自訴代理人等再到富地公司找到王鳳英，但她根本沒有意思
30 要簽約、交付定金與第一期款168萬元，自訴人等就拍照存
31 證，再到臺北市政府警察局文山第一分局木柵派出所備案，

01 可以證明一切都是假造，沒有買方存在。(六)本案不動產後來
02 經陳羿璇、陳黃寶春透過合法正當的委託銷售程序，以1485
03 萬元賣給了訴外人廖淑明。以賣方而言，當然希望賣越高越
04 好，自訴人等願意用1485萬元賣，可證當然願意用1680萬元
05 出售。本案自訴人等並非沒有履約意思，而是被告等人佯稱
06 的1680萬元買方根本不存在等資為論據。

07 四、被告答辯：

08 (一)訊據王鳳英、張錫榮、鄭麗玲固然均坦承當時任職於富地公
09 司，且明知本案不動產乃陳羿璇、陳黃寶春所共有，但鄭麗
10 玲仍僅與陳黃寶春一人簽立本案委售契約、本案變更合意契
11 約，且將本案不動產門牌號碼錯載為臺北市○○區○○路○
12 00○巷0號等語。有AAD54322號「委託銷售契約書」（即本
13 案委售契約）、「不動產標的現況說明書」（本院108年度
14 自字第50號卷第33至43頁參照）、EAE06580號「契約內容變
15 更合意書」（即本案變更合意書，本院108年度自字第50號
16 卷第57頁參照）、本案不動產「建物所有權狀」及「土地所
17 有權狀」（本院108年度自字第50號卷第77至83頁參照）附
18 卷可佐。足以擔保王鳳英、張錫榮、鄭麗玲前揭任意性不利
19 於己陳述與事實相符。然王鳳英、張錫榮、鄭麗玲均堅詞否
20 認有何自訴人等所指犯行，王鳳英、張錫榮、鄭麗玲辯稱，
21 鄭麗玲在拜訪本案不動產屋主時，是先聯繫到陳世豐，並與
22 陳世豐交涉，因為陳世豐不是所有權人，有請陳世豐跟所有
23 權人聯絡，希望可以將本案不動產委託鄭麗玲銷售。陳世豐
24 跟鄭麗玲約去他家簽約，當時陳黃寶春和陳世豐都在，陳世
25 豐說另外一位所有權人（陳羿璇）是他的姊姊，並說，妳先
26 賣，有買方我們再補陳羿璇的授權書。鄭麗玲考量若一直催
27 授權書，怕陳世豐和陳黃寶春生氣，所以鄭麗玲就先登廣告
28 去銷售。張錫榮有注意到這點，但因為本案不動產不只委託
29 富地公司，也委託其他仲介出售，所以認為不致有共有人之
30 間隱瞞他方偷偷出售的情形，而且若真的有買方出現要簽
31 約，我們都會要求提出全體共有人身分證明文件、印鑑、印

01 鑑證明、授權或委託書。後來陳貞岑有意願以1680萬元對本
02 案不動產下斡旋，所以和陳貞岑收取10萬元斡旋金，王鳳
03 英、鄭麗玲、張錫榮有去和陳世豐、陳黃寶春見面，將相關
04 文件給陳世豐和陳黃寶春看。我們勸說之後，陳世豐說可
05 以，他說陳羿璇也會願意賣1680萬元，於是在陳世豐家裡和
06 陳黃寶春簽本案變更合意書，將出售價金由1800萬元降到16
07 80萬元，並請他們盡快補齊授權書。陳世豐本來說一、兩天
08 之內可以聯絡陳羿璇來補委託書。但，陳世豐轉傳陳羿璇給
09 陳世豐的LINE，問說本案不動產可以等到明天林瑞富（本案
10 自訴代理人）的姪子，我們專程上臺北看房子後再決定好
11 嗎，我們自己賣可以省仲介費等語，後來陳黃寶春和陳世豐
12 就沒有答應出來要簽約。我們並沒有要詐欺或恐嚇自訴人
13 等，本案斡旋契約、本案買方承諾書都是陳貞岑親自簽名，
14 並非偽造。由陳世豐轉傳的陳羿璇LINE對話可知，除了陳黃
15 寶春以外，陳世豐也有參與本案不動產買賣事宜，我們沒有
16 利用陳黃寶春年高或不知法律而行騙。陳世豐也曾經傳LINE
17 跟鄭麗玲說「光輝路我姐姐目前要開價1880萬元賣，就先開
18 價1880萬元」，我們認為這委託是沒有問題的。所謂自訴人
19 等約我們於108年5月20日在星巴克，是陳羿璇說要用1680萬
20 元賣本案不動產的二分之一，與本案委售契約、本案斡旋書
21 的意願都不符，顯然不可能成交。

22 (二)訊據陳貞岑亦堅決否認有何自訴人所指犯行，辯稱：我是要
23 買房子才去委託仲介，我從來沒見過陳黃寶春本人，也未與
24 其接觸；至審理程序，才見到陳羿璇，但也未有任何接觸。
25 本件僅為單純之房屋買賣，沒有聯合王鳳英、張錫榮、鄭麗
26 玲犯罪，莫名被告，浪費我的時間。

27 五、經查：

28 (一)陳貞岑證稱：我曾與仲介簽立本案斡旋契約，交付10萬元斡
29 旋金委託以1680萬元購買本案不動產，也有簽立本案買方承
30 諾書。經過是108年4月27日鄭麗玲帶我去看本案不動產，10
31 8年5月1日下斡旋，但斡旋時間只到108年5月6日晚上24點。

就我所知仲介與屋主有多次溝通，108年5月3日，仲介通知我說賣方可能有意願要成交，我跟鄭麗玲說可以約108年5月4日，她一度說可能可以，但又跟我說可能會有變化，要我再等通知。鄭麗玲最後通知我108年5月4日下午8時要到「東森房屋」（本院按，即富地公司，陳貞岑均以富地公司所加盟的東森房屋稱呼，本院以下均記載為富地公司）準備簽約。我到了，但賣家沒有出現，無法完成交易。因為當時我有答應要用1680萬元買，也付了10萬元斡旋金，我擔心如果沒有任何的註記，可能被誤會交易不成功是我的責任，而受到斡旋金的處罰，所以我就說我今天有來，是賣家沒出席，如果這個交易不成立或有任何的糾紛，原因不是在我。因此簽了一份我有到場，但賣家沒有如期出現的文件（本院按，為本院110年度自更二字第4號卷(二)第263頁所附108年5月4日聲明書，下稱本案陳貞岑聲明書）。但因為斡旋金的效力是到108年5月6日，我有等到最後一刻，並跟房仲確認賣家是否有意願要賣，倘若不成交，我就要把斡旋金收回來。所以我就跟富地公司的房仲另外約108年5月7日把10萬元拿回來，並簽立108年5月7日證明書（本院按，為本院110年度自更二字第4號卷(二)第261頁所附108年5月7日證明書，下稱本案陳貞岑證明書）。雖然我在本案所涉民事訴訟作證時證稱「但在5月4日之前，我又接到通知說，不能約5月4日當天，叫我再等後續的通知」等語，但並不是說在108年5月4日之前已知道當天不用出席簽約，所以沒有到富地公司。而是過程有多次溝通，但賣家的態度反覆，一下說要來簽約，一下又說不來，最後我還是在108年5月4日晚上到了富地公司。至於鄭麗玲如何與賣方溝通，我不清楚，是收到法院文件才知道。我於108年5月7日收回10萬元，也不能說是拒絕或不拒絕購買本案不動產，因為我原本的承諾是在108年5月6日以前如果賣家用1680萬元出售，我就會同意。但當我拿回斡旋金，同時斡旋時間到期之後，我仍然有可能考慮購買本案不動產，但是不是用1680萬元買就不一定，而且我也同時在

01 看很多個房子。我並沒有明確的跟鄭麗玲說我拒絕或仍要買
02 本案不動產，我當下只是想把我的錢拿回來，之後如果仲介
03 還要跟我談，我就再說。我不知道在我拿回斡旋金後，富地
04 公司還以我有意願購買本案不動產為由發存證信函（本院
05 按，即本院108年度自字第50號卷第189至193頁所附，羅啟
06 恒代理富地公司寄予陳黃寶春之臺北古亭存證號碼000531號
07 存證信函）催告賣方履行契約這細節，但我還有請鄭麗玲繼
08 續帶我看其他房子，鄭麗玲有聊到說富地公司跟屋主這邊有
09 一些狀況及糾紛，只是鄭麗玲沒有跟我說她仍繼續用1680萬
10 元幫我跟賣方談。而我沒有看過林瑞富律師寄給富地公司
11 「要求羅啟恒律師、富地不動產仲介有限公司在108年5月20
12 日周一下午2 點整在台北市○○區○○路000號2樓星巴克咖
13 啡店洽談簽約交付訂（本案按，定之誤）金，購買本案房屋
14 二分之一所有權的事宜」的存證信函（本院按，即本院108
15 年度自字第50號卷第195至199頁所附，林瑞富代理陳黃寶春
16 寄予羅啟恒、富地公司之文山景美存證號碼000220號存證信
17 函），也不知道賣方曾通知富地公司說要於108年5月20日簽
18 約出售本案不動產二分之一的事。我不願意用1680萬元的價
19 格買本案不動產二分之一的所有權（本院110年度自更二字
20 第4號卷(三)第81至90頁參照）。足證，陳貞岑是一度有意願
21 購買本案不動產之人，而於108年5月1日親自簽立本案斡旋
22 書、交付10萬元斡旋金委請鄭麗玲代為溝通賣方的真正買
23 家。自訴人等在提起自訴之初，認為王鳳英、張錫榮、鄭麗
24 玲乃虛捏不存在的買方，本案斡旋書、本案買方承諾書係屬
25 王鳳英等人偽造云云，實屬無稽。而雖然自訴人等後改稱陳
26 貞岑係與王鳳英、張錫榮、鄭麗玲共犯詐欺取財未遂、恐嚇
27 取財未遂罪（本案斡旋書、本案買方承諾書既然是陳貞岑親
28 簽，不論其用意為何，都不會構成偽造私文書）云云。但自
29 訴人等始終未能舉出任何積極證據證明渠等曾經如何謀議，
30 是如何形成犯意聯絡，又有什麼態樣的行為分擔，自訴人等
31 所言亦乏實據。至於自訴人等雖檢具所謂「偽證翻供一覽

表」(本院110年度自更二字第4號卷(三)第277至309頁參照)，訴稱陳貞岑於本院所言與本案所涉民事訴訟所言多有不同，在本院之證述乃偽證云云。但細繹陳貞岑於本院與本案所涉民事訴訟作證之內容，只是就部分問題在本院做證時較為深入，且對於在本案所涉民事訴訟作證之內容進一步釐清或補充，兩者並無矛盾之處。自訴人等持此遽謂陳貞岑翻供偽證云云，委實難採。

(二)次查，陳世豐曾於108年4月9日傳送內容為：「光輝路的房子我姊姊目前開價1880萬賣！那就先開價1880萬賣！」之LINE訊息與鄭麗玲。有雙方對話LINE截圖在卷可稽(本院110年度自更二字第451頁參照)。足證，在鄭麗玲承接本案之初，陳世豐即有向鄭麗玲表示陳羿璇同意出售本案不動產之意。且陳世豐又於108年5月2日(鄭麗玲等人於108年4月27日向陳貞岑收斡旋金後)，轉陳羿璇以下之LINE訊息給鄭麗玲：①「16:41光輝路的房子可以等到明天林瑞富的姪子，我們專程上台北看了房子以後再決定好嗎。我們自己賣可以省仲介費。姐夫說光輝路是媽媽跟陳羿璇共同的名字所以任何契約或同意書都必須兩個人都簽名才有效。所以昨天東森房屋(即富地公司之意，下同)，仲介讓媽媽一個人簽字的同意賣出1680價錢的授權是沒有效的。也就是東森只能照1880的價錢賣，因為兩人都有簽字。1680的價錢必須兩個人都簽字才有效。至於東森沒有經過我們的同意 就去跟買方收訂金的傭(斡之誤)旋金那是他們自己的問題。我們總共簽3家仲介東森信義永慶都是以1880的價格簽約，並且做廣告所以這個東森也需要我們都簽字才可以。口頭的同意可以去講講。但是只要白紙黑字簽名蓋章的事情就是必須要按照法律的規定，要有兩個人的簽字才會有用，這不是我們發明的。我們當然很希望房屋可以成交，但是也希望仲介能夠按照規矩來不要走法律的漏洞，顯然這一組仲介為了成交，是有點不太守規矩。」、②「16:41今天中午東森房屋並沒有說他會去跟買方收訂(定之誤，下同)金，收訂金是表示

買賣已經成交了，只有簽買賣契約書的時候，才有收訂金的事情，所以他去收了訂金，並不表示這個買賣已經成交了，我還是認為這個東森房仲為了做成生意確實是不守規矩，所以明天不管林瑞富的姪子要不要買這個房子我都要跟這個東森解約」、③「16:41事實上我根本就沒有跟這個東森簽約啊我連這個東森房仲到底是誰都不知道他這些行為完全是沒有誠信的我沒有辦法信任這種仲介」、④「16:41昨天媽媽當然有打電話問我1680的價錢可以嗎，我說讓爸爸媽媽決定，我以為只是跟房仲談一談，然後讓房仲去跟買方談價錢，大家口頭先談談看，我不知道會有簽名的事情，只要涉及簽名的事情都必須非常的謹慎，要去了解簽名的內容是什麼事情以免日後發生法律糾紛而沒有辦法保護自己，並不是我說話不算話，這完全是兩件事，我答應的適（是之誤）用1680去談談看，但是我不知道會有簽字的事情」。陳世豐復於108年5月3日LINE鄭麗玲稱：①「06:52實在是因為我姊姊……一直廬說妳們這家東森不是她簽的她沒看過不認識不放心、加上這麼剛巧她朋友要看房子、這樣遇到一點事她就無法處理了只會廬搞得妳們憂心我也很頭大！昨天傳給妳的我姊寫的東西有不恰當的地方請別介意、再請向妳經理說一聲！昨晚向我姊溝通說明開導一個晚上總算同意等她朋友看過房子之後若不要買、就會跟妳們公司的買方簽約完成交易！我姊她們大概明天中午到木柵、應該下午三點左右可以給妳消息！再請耐心等待一下!」、②「07:03應該是今天下午三點左右給妳消息!」、③「16:55以下傳的是我姊今早的狀況 1個狀況是她沒見過的人她不信任疑心重 2個狀況是1680萬她同意後覺的太便宜又返（反之誤）悔 這是請妳們看看我不是騙妳們的!」。且轉傳陳世豐自己LINE陳羿璇之內容：「17:00簽這家東森是因為妳在高雄、所以就媽媽先同意簽賣賣看！對方東森也有問要妳簽或妳的委托（託之誤）書！你在高雄是我和媽媽說先不用、有人要買再補簽就好！現在好不容易賣成了妳在疑神疑鬼什麼！收訂金簽約可

以亂講的嗎！若亂講訂金沒有是要賠我們錢的！若說訂金收十萬我們同意後又說買方不買了是要沒收訂金賠我們五萬塊的！前天房子價格要調整為1680來賣也是問過妳好不好！妳說沒意見爸爸媽媽決定就好！妳同意我們才讓東森去努力若賣到1680就成交！是不是真的簽約就知道、簽約是有一定法律程序重點是我們要收錢的！是不是真的收到錢就是真的！昨天媽媽已經跟你說明很多了！房子這麼快可以賣掉是一個好運到！別自己疑神疑鬼搞砸了！1880是妳心目中的價格、賣到1680真的是爸爸媽媽都覺得不錯的價格！真的別再多慮了！賣了處理好高雄的貸款再慢慢賣個好價錢！」，此參陳世豐與鄭麗玲間LINE截圖自明（本院110年度自更二字第4號卷(二)第369至381頁參照）。足認，陳世豐曾多次向鄭麗玲表達「本案不動產另一位共有人陳羿璇雖然態度反覆，但基本上是願意出售本案不動產」之意，細繹前述LINE內容，陳羿璇至遲在108年5月2日，是知道陳黃寶春、陳世豐與富地公司洽談以1680萬元出售本案不動產的。根據陳貞岑前述證詞，鄭麗玲亦誠實向買方陳貞岑表示其與屋主多次溝通，但賣方態度反覆。雖然，陳世豐轉傳給鄭麗玲的陳羿璇LINE訊息內，也載有：「……姐夫說光輝路是媽媽跟陳羿璇共同的名字所以任何契約或同意書都必須兩個人都簽名才有效。所以昨天東森房屋仲介讓媽媽一個人簽字的同意賣出1680價錢的授權是沒有效的……」、「至於東森沒有經過我們的同意就去跟買方收訂金的傭旋金那是他們自己的問題。我們總共簽3家仲介東森信義永慶都是以1880的價格簽約，並且做廣告所以這個東森也需要我們都簽字才可以。口頭的同意可以去講講。但是只要白紙黑字簽名蓋章的事情就是必須要按照法律的規定，要有兩個人的簽字才會有用……希望仲介能夠按照規矩來不要走法律的漏洞，顯然這一組仲介為了成交，是有點不太守規矩。」、「……我還是認為這個東森房仲為了做成生意確實是不守規矩，所以明天不管林瑞富的姪子要不要買這個房子我都要跟這個東森解約」、「16:41事實上

01 我根本就沒有跟這個東森簽約啊我連這個東森房仲到底是誰
02 都不知道他這些行為完全是沒有誠信的我沒有辦法信任這種
03 仲介」、「16:41昨天媽媽當然有打電話問我1680的價錢可
04 以嗎，我說讓爸爸媽媽決定，我以為只是跟房仲談一談，然
05 後讓房仲去跟買方談價錢，大家口頭先談談看，我不知道會
06 有簽名的事情，只要涉及簽名的事情都必須非常的謹慎，要
07 去了解簽名的內容是什麼事情以免日後發生法律糾紛而沒有
08 辦法保護自己，並不是我說話不算話，這完全是兩件事，我
09 答應的適用1680去談談看，但是我不知道會有簽字的事情」
10 （以上為108年5月2日訊息）、（以下為108年5月3日訊息）
11 「16:56基本上我認為這個東森房屋女仲介大有問題，很可
12 能是詐騙集團，因為我上東森網站看只有一個廣告一家分店
13 整個交易的過程，他都是知法犯法，明知道簽約的過程沒有
14 符合正常的條件，竟然也能拿著一半的契約去交易，拿這一
15 半的契約去跟買方收訂金，像這種知法犯法沒有法律觀念，
16 為了做生意不擇手段的人，他的目的是什麼，他的背景是什
17 麼，他的公司到底是什麼，讓人覺得在這個為了賺錢不擇手
18 段的黑暗世界裡，我們是不是遇到一個詐騙集團所以他不敢
19 面對我，不敢跟我聯絡，他明知道我是一半的屋主，卻從來
20 不認為他必須徵求我的同意，只想投機取巧比同行爭取到更
21 快的機會可以取得房屋銷售的機會，到底有沒有買主？到底
22 有沒有訂金？跟本沒有真正的答案，因為賣方不會看到買
23 方，他的訂金到底有沒有入帳，或者收據根本就是他自己做
24 假的，這整個交易過程都讓人不能放心，也完全不像一個正
25 規仲介業者做事的方式，我們聽過很多仲介業者為了取得案
26 件不擇手段。我不相信真的有人在一夜之間會願意把價錢從
27 1500萬再加50萬，再加到1680萬元。就會不會是一場自導自
28 演的假交易。我們真的應該透過這樣一個完全不守法不守規
29 矩的仲介來賣出我們的房地產嗎」、「16:56我不信任這個
30 來路不明的仲介業者」、「有什麼理由我不能跟這個人直接
31 聯絡，我完全不知道他在做甚麼，是不是可靠」、「可以給

我這家仲介的電話號碼如果他是真的東森的仲介我也是查的出來的」、「要我如何能夠信任一個我根本沒有見過面的人來處理我的房地產」、「跟價格沒有關係一六八零當然是我同意的問題是跟一個我根本不認識的人做這麼大的交易很難讓人安心」、「交易的機會當然是很難得但是如何交易跟誰交易又是另外一件事」（本院110年度自更二字第4號卷(二)第369至381頁參照）。可知在鄭麗玲商請陳貞岑於108年5月4日下午8時到富地公司與賣方見面前，經陳世豐的轉告，已知悉本案不動產共有人之一即陳羿璇對於委託富地公司出售本案不動產乙事，心意恐有動搖。鄭麗玲卻未能慎重處理，儘量放慢斡旋磋商速度，安撫買賣雙方，讓事緩而圓。此種作為的確難免引起陳羿璇不快。但，綜合陳世豐前後轉給鄭麗玲的陳羿璇LINE貼文，並不能認為陳羿璇當時已經明確反對本案不動產的交易。而只是有疑慮，且氣憤鄭麗玲的做生意手法。否則陳羿璇不至於表示：「昨天媽媽當然有打電話問我1680的價錢可以嗎，我說讓爸爸媽媽決定」、「我答應的適用1680去談談看」、「跟價格沒有關係一六八零當然是我同意的」。況，陳世豐轉傳陳羿璇LINE之後，又表示將會苦勸陳羿璇，促成本案不動產交易繼續進行。毋論於民法上，陳世豐向鄭麗玲為前述意思表示時是否能代理或代表陳羿璇本人。然在同屬家人（姊弟）之陳世豐一再強調下，鄭麗玲因此信任本案不動產之全體共有人皆不反對委託富地公司仲介售屋，因此積極尋找買方，且與陳貞岑簽立本案斡旋書、收受斡旋金，並促成買賣雙方一度均認同本案不動產以1680萬元交易之結果，難認是明知陳羿璇無意出售本案不動產，而利用陳黃寶春年邁不識法律之便，詐使陳黃寶春簽立本案委售契約、本案變更合意書，以圖將來陳黃寶春無法履約時逼迫陳黃寶春給付違約賠償。

(三)再查，鄭麗玲固於108年5月4日1時32分許LINE陳世豐稱：「……這房子已經成交，明天所有權人如果不出現簽約，明天會寄出存證信函，這房不能一屋二賣，會進行假扣押，走

01 法律程序，其實我真的不希望是這樣的方式處理，伯母簽字
02 了，成交了，但若不得已，也只能依總公司的規定處理。除
03 非，我們解約，您們付1680的3%及賠給買方10萬元，但這
04 對您們絕對是雙重損失，請三思。」（本院108年度自字第5
05 0號卷第63頁參照）。且富地公司先後於108年5月14日、108
06 年5月24日委請羅啟恒代理寄出臺北古亭存證號碼000530號
07 （本院108年度自字第50號卷第185至187頁參照）、臺北古
08 亭存證號碼000564號（本院108年度自字第50號卷第255至25
09 9頁參照）存證信函，通知陳黃寶春：「說明：一、……上
10 開委託銷售契約書係陳黃寶春女士與本公司依法簽訂，自屬
11 有效……。」而請陳羿璇催請陳黃寶春依約履行，與「主
12 旨：……函請台端依約出面與買方簽訂不動產買賣契約
13 書……。說明：二、……函請陳黃寶春女士於函到七日內加
14 倍返還訂金十萬元予買方，並給付本公司本件服務報酬五十
15 萬四千元，逾期本公司將依法起訴請求。」等語，有前述LI
16 NE截圖、存證信函可考。但，母論前述鄭麗玲等主張的事實
17 與民事請求權是否成立、鄭麗玲「促銷」的手段是否妥適，
18 就其內容、用語觀之，依一般民眾可認同之客觀經驗法則，
19 均不構成對於生命、身體、自由、名譽、財產之事加惡害。
20 縱使陳黃寶春、陳羿璇見此內容有所不快，仍不該當恐嚇
21 （也不構成脅迫）。

22 (四)又，本案委售契約固然將本案不動產門牌號碼寫錯，但此與
23 被告等有無詐欺取財、恐嚇取財犯行無涉。而自訴人等所謂
24 通知王鳳英、張錫榮、鄭麗玲於108年5月20日會同買方到
25 「星巴克」簽約，以1680萬元買賣本案不動產，並表明陳羿
26 璇可以補簽文件，然當日買方卻未到場，足認買方不存在乙
27 節。因，細繹林瑞富代理陳黃寶春寄予羅啟恒的文山景美存
28 證號碼000220號、高雄地方法院郵局存證號碼001615號（本
29 院108年度自字第50號卷第195至209頁參照）內容，自訴人
30 等係要求王鳳英等人協同買方以1680萬元購買本案不動產的
31 二分之一所有權。此當與本案委售契約、本案變更合意書、

01 本案斡旋書等記載之願買、願賣條件不同，王鳳英、張錫
02 榮、鄭麗玲因而未促請買家陳貞岑到場簽約，亦屬合理。再
03 者，固然自訴人等在108年7月17日，與訴外人廖淑明簽立買
04 賣契約，以1485萬元出售本案不動產，但屋主願意以多少錢
05 成交房屋，原因不一（不動產市況、是否急需用錢、仲介收
06 取的服務費數額、服務態度、與買方是否「投緣」）故上開
07 結果只能直接證明本案不動產最後經自訴人等以1485萬元出
08 售，無法反推自訴人等所稱「本案自訴人等並非沒有履約意
09 思，而是被告等人佯稱的1680萬元買方根本不存在」的跳躍
10 結論。

11 六、綜上所述，鄭麗玲在本案不動產交易中，在商場倫理上確實
12 顯然有虧，諸如明知本案不動產有陳黃寶春、陳羿璇兩位共
13 有人，卻僅與一人簽立本案委售契約；於陳世豐轉知陳羿璇
14 對經由富地公司出售本案不動產乙事萌生游移時仍不暫緩，
15 反不斷催促買賣雙方務必要於108年5月4日到場簽約。王鳳
16 英、張錫榮身為鄭麗玲上司，也未盡監督、指導之責，以致
17 造成本案後續糾紛，累及本案中最無辜的買方陳貞岑，是也
18 莫怪陳羿璇有「仲介為了成交，是有點不太守規矩」的抱怨
19 （本院110年度自更二字第4號卷(二)第371頁參照）。然按前
20 述說明，此僅為執業倫理待加強之問題，仍無法因此遽謂王
21 鳳英、張錫榮、鄭麗玲等係出於詐欺取財、行使偽造私文
22 書、恐嚇取財、背信等之故意而共同為之。至於陳貞岑，確
23 實僅為單純欣賞本案不動產因而下斡之買方，更無所謂犯罪
24 可言。

25 七、自訴人等所舉之證據與所指出之證明方法尚未足使本院確信
26 被告等犯罪。此外，按最高法院101年1月17日101年度第二
27 次刑事庭會議(一)決議，法院亦無主動蒐集不利被告證據之義
28 務，揆諸前開說明，依「罪證有疑，利於被告」之法則，應
29 不待有何有利被告等之證據，逕為有利被告之認定。是以，
30 不能證明被告等犯罪，應為被告無罪之諭知。

31 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如主

01 文。

02 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日

03 刑事第三庭審判長 法 官 廖棣儀

04 法 官 陳翌欣

05 法 官 姚念慈

06 上正本證明與原本無異。

07 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
08 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
09 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
10 逕送上級法院」。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原
11 狀。

12 書記官 張瑜君

13 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日