

臺灣臺北地方法院刑事裁定

114年度聲自字第127號

聲請人 泰興染織廠股份有限公司

兼代表人 吳榮輝

共同

代理人 林鳳秋律師

被告 劉新強

(另案在法務部○○○○○○○○○○執行中)

郭兆祥

陳素芳

上列聲請人即告訴人等因告訴被告等涉犯詐欺案件，不服臺灣高等檢察署檢察長114年度上聲議字第3971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113年度偵續字第334號），聲請准許提起自訴，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、按告訴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，刑事訴訟法第258條之1第1項定有明文。查本案聲請人即告訴人泰興染織廠股份有限公司（下稱泰興公司）、兼代表人吳榮輝認被告劉新強、郭兆祥、陳素芳涉犯刑法第339條第2項之詐欺得利

01 罪嫌而提出告訴，經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢
02 署）檢察官以113年度偵續字第334號為不起訴之處分，聲請
03 人等聲請再議後，經臺灣高等檢察署（下稱高檢署）檢察長
04 認再議無理由，以114年度上聲議字第3971號為駁回再議之
05 處分，該駁回再議之處分於民國114年6月6日送達至聲請人
06 吳榮輝，聲請人等遂於114年6月13日委任律師具狀向本院聲
07 請准許提起自訴，有原不起訴處分書、駁回再議處分書、高
08 檢署送達證書、刑事聲請准許提起自訴狀上本院收發室收狀
09 日期戳章及委任狀在卷可稽，經核本案聲請，程序上係屬適
10 法，合先敘明。

11 二、聲請人等原告訴意旨略以：被告劉新強係祭祀公業劉毅齋
12 （102年更名為「新北市劉毅齋祭祀公業」，下仍稱祭祀公
13 業劉義齋）之管理人；被告郭兆祥係寶路建設股份有限公司
14 （下稱寶路公司）之實際負責人，且與被告陳素芳為夫妻；
15 聲請人即告訴人泰興公司（代表人為聲請人即告訴人吳榮
16 輝）係臺北市○○區○○段○○段000○00000○00000地
17 號，及同區段三小段57、63地號等5筆土地（下稱本案地上
18 權土地）之地上權人，就本案地上權土地有優先承購權。又
19 祭祀公業劉義齋管理委員會於99年6月13日召開第6屆第8次
20 聯席會議，決議祭祀公業劉毅齋所有之本案地上權土地以及
21 同區段一小段554-4地號共6筆土地（下合稱本案土地），採
22 C案，即合建方案（附加條件原地上權設定須處理，由建商
23 負責），並授權管理人全權處理，該管理委員會復於100年1
24 月22日重新決議，改採B案，即「出售本案土地，但總價不
25 得低於公告現值加四成」，故被告劉新強乃出面與被告郭兆
26 祥談妥本案土地之買賣條件，並於翌（23）日以祭祀公業劉
27 毅齋代表人即被告劉新強及劉建輝、劉新民名義與被告陳素
28 芳簽訂「土地買賣契約書」（下稱本案契約書），以新臺幣
29 （下同）2億8,599萬600元之價格將本案土地售與被告陳素
30 芳。詎被告劉新強、郭兆祥、陳素芳明知上情，竟仍共同意
31 圖為自己不法之利益，基於詐欺得利之犯意聯絡，由被告劉

01 新強於100年3月下旬向聲請人吳榮輝引薦被告郭兆祥、陳素
02 芳，被告劉新強、郭兆祥、陳素芳並惡意共同隱匿其等於10
03 0年1月23日已簽立本案契約書乙事，致聲請人吳榮輝陷於錯
04 誤，而同意塗銷聲請人泰興公司就本案地上權土地之地上權
05 登記，並拋棄本案地上權土地之優先購買權，並於100年3月
06 23日與被告劉新強、陳素芳簽立「協議書」（下稱本案協議
07 書）、「補充協議書」，後續聲請人吳榮輝另就上開事項，
08 於100年11月16日簽立「補充協議書(二)」；於101年7月30日
09 簽立「補充協議書(三)」；於102年3月20日簽立「補充協議書
10 (四)」。嗣被告劉新強、郭兆祥因本案土地買賣涉犯背信罪
11 嫌，另經臺北地檢署檢察官以106年度偵字第12438號、第22
12 268號等案件提起公訴，並由本院以108年度金重易字第2號
13 審理，復聲請人吳榮輝於111年3月間，透過本院108年度金
14 重易字第2號判決書所載，始得知被告劉新強、郭兆祥、陳
15 素芳早已於100年1月23日就簽立本案契約書，且約定其中之
16 8,000萬元作為塗銷地上權登記之處理費，聲請人吳榮輝始
17 知受騙。因認被告劉新強、郭兆祥、陳素芳均涉犯刑法第33
18 9條第2項之詐欺得利罪嫌。

19 三、聲請准許提起自訴意旨略以：

20 (一)告訴人泰興公司為本案地上權土地之地上權人，有優先承購
21 權，被告等均明知祭祀公業劉義齋管理委員會已於100年1月
22 22日重新決議，就本案土地改採B案以總價1億4,499萬1,400
23 元出售，被告等故意不通知告訴人吳榮輝，在決議隔日即簽
24 訂本案契約書。

25 (二)被告等均明知祭祀公業劉義齋管理委員會100年1月22日之決
26 議記載之B案依公告現值加4成，並非適用全部6筆土地，而
27 僅限於建地3筆土地，且不包括處理地上權，並不存在以2億
28 8,599萬600元出售並由祭祀公業劉義齋負責排除地上權之決
29 議，惟其等簽訂之本案契約書竟約定「買賣總價為2億8,599
30 萬600元」，以及約定「地上權應由祭祀公業劉義齋負責排
31 除」，使被告劉新強取得不法回扣，被告郭兆祥、陳素芳則

01 可取得本案土地龐大開發利益。

02 (三)被告劉新強為祭祀公業劉義齋之管理人及代表人，即為本案
03 地上權土地之出賣人，故被告劉新強有向聲請人吳榮輝通知
04 優先承購之義務，被告郭兆祥、陳素芳亦為主導本案土地交
05 易流程之操控者，被告等刻意隱瞞已簽署本案契約書之事
06 實，故意架構複雜交易模式，誘使告訴人吳榮輝簽署協議及
07 土地買賣同意書，進而完成過戶。

08 (四)被告等聲稱本案契約書簽訂之賣價為2億8,599萬600元，係
09 根據每平方公尺20萬8,600元，以公告現值加4成計算而來。
10 然該賣價中實際隱藏8,000萬元，寶路公司給付給賣方祭祀
11 公業劉義齋之金額只有2億599萬600元，未支付之8,000萬元
12 被解釋為寶路公司已代祭祀公業劉義齋支付地上權處理費，
13 故從買賣價金中扣除，被告等合謀將該8,000萬元灌水在買
14 賣價金中而給與被告劉新強之回扣，從來就不是本案土地之
15 真正售價。被告等以塗銷地上權為由，架空凍結8,000元入
16 被告劉新強私人帳戶，實際上根本未處理地上權。

17 (五)倘被告等當時告知本案土地實際出售予寶路公司之價金，扣
18 除給與被告劉新強之回扣8,000萬元後，為2億599萬600元，
19 抑或被告等告知依上開決議改採B案（總價1億4,499萬1,400
20 元出售），則具有優先承購權之聲請人泰興公司當然會優先
21 承購本案土地，或只要支付1億4,499萬1,400元就可取得A
22 （554地號建地）、B（63地號建地）、C（554-2地號建地）
23 3筆及554-1地號、554-4地號、57地號道路3筆土地所有權。
24 被告等聲稱本案土地售價為土地公告現值加4成，顯係故意
25 抬高售價，灌水將要給付被告劉新強之回扣算入，阻礙聲請
26 人泰興公司優先承買權之行使，足見聲請人等喪失本案地上
27 權土地優先承購之權利及無法取得本案土地之利益，係因被
28 告等之詐欺行為所致。

29 (六)綜上，原檢察官未詳查或斟酌聲請人等指摘不利於被告之事
30 證，是原不起訴之處分及駁回再議之處分顯有違誤，請准聲
31 請人提起本案自訴。

四、按關於准許提起自訴之審查，刑事訴訟法第258條之3修正理由二雖指出：「法院裁定准許提起自訴之心證門檻、審查標準，或其理由記載之繁簡，則委諸實務發展」，未於法條內明確規定，然觀諸同法第258條之1修正理由一、第258條之3修正理由三可知，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，以防止檢察官濫權。而刑事訴訟法第251條第1項規定：「檢察官依偵查所得之證據，足認被告有犯罪嫌疑者，應提起公訴。」此所謂「足認被告有犯罪嫌疑者」，乃檢察官之起訴門檻需有「足夠之犯罪嫌疑」，並非所謂「有合理可疑」而已，詳言之，乃依偵查所得事證，被告之犯行很可能獲致有罪判決，具有罪判決之高度可能，始足當之。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，故法院僅係就檢察官所為不起訴或緩起訴之處分是否正確加以審查，以防止檢察機關濫權；然法院並非檢察官之延伸，並不負擔偵查之作為，且為避免法官權限之過度擴張，因而壓縮檢察官之控訴權限，甚至形成法官兼任檢審角色之「新糾問制」，法院對於聲請交付審判案件之審查，應限於檢察官不起訴處分是否違法。至同法第258條之3第4項雖規定法院審查是否准許提起自訴時「得為必要之調查」，然依前揭說明，裁定准許提起自訴制度乃屬對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機制，故其調查證據之範圍，應以偵查中曾顯現之證據為限，亦即應依原偵查卷內所存之證據判斷是否已符合「足認被告有犯罪嫌疑」，作為裁定准否提起自訴之依據，是法院自無接續原檢察官之偵查作為而續予調查、蒐集證據之可言。再者，刑事訴訟法第260條第1項第1款所定

01 案件經不起訴處分已確定或緩起訴處分期滿未經撤銷，而發
02 現「新事實或新證據」，得再行起訴者，依同條第2項之規
03 定，係指檢察官偵查中已存在或成立而未及調查斟酌，及其
04 後始存在或成立之事實、證據而言，是前述「得為必要之調
05 查」，其調查證據範圍，更應以偵查中曾顯現之證據為限，
06 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
07 外之證據，否則，將與刑事訴訟法第260條再行起訴規定，
08 混淆不清。準此，法院就聲請人聲請准許提起自訴之案件，
09 若依原檢察官偵查所得事證，依經驗法則、論理法則判斷未
10 達起訴門檻，而原不起訴處分並無違誤時，即應依同法第25
11 8條之3第2項前段規定，以聲請人之聲請無理由而裁定駁回
12 聲請。

13 五、經本院依職權調取臺北地檢署113年度偵續字第334號、高檢
14 署114年度上聲議字第3971號案卷全卷核閱，卷查：

15 (一)聲請人等聲請准許提起自訴意旨雖指稱：祭祀公業劉義齋管
16 理委員會於100年1月22日重新決議改採B案（總價1億4,499
17 萬1,400元出售），則具有優先承購權之聲請人泰興公司優
18 先承購本案土地，只要支付1億4,499萬1,400元就可取得A
19 （554地號建地）、B（63地號建地）、C（554-2地號建地）
20 3筆及554-1地號、554-4地號、57地號道路3筆土地所有權等
21 語。惟查：

22 1.觀諸卷附祭祀公業劉義齋管理委員會於99年6月13日召開第6
23 屆第8次聯席會紀錄之記載意旨，可知該次會議針對本案土
24 地之處分案，提出A（依公告現值出售，總價金額1億2,287
25 萬7,000元，註：附加條件原地上權設定須處理）、B（依公
26 告現值加4成出售，總價金額1億4,499萬1,400元，註：原
27 地上權設定未處理）、C（依合建方式，依市價公業分得價值
28 總額2億1,876萬8,000元，註：附加條件原地上權設定須處
29 理，由建商負責）等3種方案提供與會者討論、決議，其中A
30 案、B案所記載之公告現值均為當年（99年）度公告之每平
31 方公尺13萬1,000元，又不論何方案，其所謂總價金額或依

01 市價公業分得價值總額之計算，均予扣除土地有償移轉之交
02 易過程中原所有權人所應負擔之土地增值稅（3,000萬
03 元），該土地增值稅之納稅義務人既為本案土地原所有權人
04 即祭祀公業劉義齋，則上開所稱「總價金額」或「依市價公
05 業分得價值總額」，依該會議紀錄記載之本旨，應係指於處
06 分本案土地移轉所有權並完納土地增值稅後，祭祀公業劉義
07 齋可獲取（淨利）之金額或價值總額，並非指本案土地之議
08 訂售價或權利交換價值，依一般土地有償交易（例如：買
09 賣、權利交換等）之實務，納稅義務人即原所有權人勢必將
10 該土地增值稅金額轉嫁計入土地有償移轉之交易價格或價值
11 之內。故聲請人泰興公司得否以本案地上權土地之地上權人
12 身分行使優先承買權，而僅支付1億4,499萬1,400元即可取
13 得本案土地所有權，誠屬有疑。

14 2.依祭祀公業劉義齋管理委員會於99年6月13日召開第6屆第8
15 次聯席會紀錄之記載，該次會議決議依C案合建方式進行，
16 授權管理人全權處理，惟總價「值」（此經該次會議在場紀
17 錄者劉慶章於本院108年度金重易字第2號案件審理時到庭證
18 稱係筆誤漏載「值」一字）不得低於公告現值加4成。再參
19 之卷附祭祀公業劉義齋管理委員會於100年1月22日召開第6
20 屆第11次聯席會紀錄之記載意旨，可知該次會議針對本案土
21 地之處分案，由被告劉新強提出修正案，並經決議改採B案
22 總價不得低於公告現值加4成，而該次會議記錄記載所謂
23 「總價不得低於公告現值加4成」，究係指本案土地之售
24 價，應依該管理委員會99年6月13日會紀錄記載之B案內容所
25 示，亦即區分建地及道路地拆分售價，其中建地部分依公告
26 現值加4成定其售價，道路地部分則依公告現值之2折定其售
27 價；抑或指按原決議C案合建方式進行時，不區分建地及道
28 路地，所附加總價值不得低於公告現值加4成之限制，其記
29 載意旨尚有未明，自應由本院依現存卷證資料推敲其真意為
30 何。本院審酌證人即祭祀公業劉義齋管理委員會99年6月13
31 日、100年1月22日會議在場紀錄者劉慶章於本院108年度金

重易字第2號案件審理時到庭證稱：99年6月13日第6屆第8次聯席會決議以C案合建方式授權管理人處理，因為合建方式分回來的不是現金，就是建築物、房子，但房屋的整個價值是以當時的市場行情，這些房子的價值不得低於公告現值加4成的意思，100年1月22日第6屆第11次聯席會時，被告劉新強現場發言說祭祀公業的土地不可以跟人家參加合建，決議修正為B案總價不得低於公告現值加4成，這公告現值如果以當年度的決議來講，一般都是以當年度的公告現值，我的認知是這樣等語，再參酌上開會議紀錄記載之意旨，推認該管理委員會100年1月22日第6屆第11次聯席會議紀錄記載所謂「總價不得低於公告現值加4成」，係延續99年6月13日第6屆第8次聯席會決議以C案合建方式處理，所附加總價值不得低於公告現值加4成之限制而來，顯係為求取祭祀公業劉義齋處分本案土地以出售方式進行之最大利益，該決議既未明確記載區分建地及道路地而分別定價，則不應任意曲解為應按建地及道路地拆分售價，其中建地部分依公告現值加4成定其售價，道路地部分則依公告現值之2折定其售價云云。因此，本院認該管理委員會於100年1月22日召開第6屆第11次聯席會，針對本案土地之處分案，由被告劉新強提出修正案，並經決議改採B案總價不得低於公告現值加4成，其真意係指決議依當年（100年）度公告現值加4成出售之方式處分本案土地，且不予區分建地及道路地而分別定價，並附加出售總價不得低於公告現值加4成之限制無疑。

3.從而，聲請人等聲請意旨指稱其僅須支付1億4,499萬1,400元就可取得A（554地號建地）、B（63地號建地）、C（554-2地號建地）3筆及554-1地號、554-4地號、57地號道路3筆土地所有權等語，即非有據。

(二)聲請人等聲請許提起自訴意旨又稱：本案契約書簽訂之賣價為2億8,599萬600元，然該賣價中實際隱藏8,000萬元，寶路公司給付給賣方祭祀公業劉義齋之金額只有2億599萬600元，未支付之8,000萬元被解釋為寶路公司已代祭祀公業劉

01 義齋支付地上權處理費，故從買賣價金中扣除，被告等合謀
02 將該8,000萬元灌水在買賣價金中而給與被告劉新強之回
03 扣，從來就不是本案土地之真正售價等語。然查：

- 04 1.祭祀公業劉義齋管理委員會於100年1月22日召開第6屆第11
05 次聯席會，針對本案土地之處分案，由被告劉新強提出修正
06 意見，並經決議改採B案總價不得低於公告現值加4成，其真
07 意係指決議依當年（100年）度公告現值加4成出售之方式處
08 分本案土地，且不予區分建地及道路地而分別定價，並附加
09 出售總價不得低於公告現值加4成之限制等情，業經本院認
10 定如前。
- 11 2.依卷附被告郭兆祥及其辯護人於檢察官偵查中提出113年10
12 月30日刑事陳報狀所附臺北地政雲-地價查詢列印表，可知
13 本案土地於100年1月公布之公告現值為每平方公尺14萬9,00
14 0元，相較於99年1月公布之公告現值為每平方公尺13萬1,00
15 0元，數額已有提高，則本案契約書約定本案土地買賣總價
16 為2億8,599萬600元，實係以每平方公尺按「100年1月公布
17 之公告現值加4成（即每平方公尺20萬8,600元）」計算而
18 來，其計算式為1,371（即建地916平方公尺+道路用地455平
19 方公尺，合計1,371平方公尺） $\times$ 20萬8,600元=2億8,599萬6
20 00元，故本案土地買賣價金係依據祭祀公業劉義齋管理委員
21 會於100年1月22日召開第6屆第11次聯席會改採B案總價不得
22 低於公告現值加4成之決議，並無違背之處，且其計算結即
23 為2億8,599萬600元，亦無錯誤。
- 24 3.經核閱本案卷證及聲請人等聲請准許提起自訴所提出臺灣高
25 等法院110年度上易字第741號判決書，可知被告劉新強與劉
26 建輝、劉新民自98年9月21日起擔任祭祀公業劉毅齋之管理
27 人，經祭祀公業劉毅齋管理委員會決議授權其等代表祭祀公
28 業處理本案土地買賣事宜，嗣其等於100年1月23日以祭祀公
29 業劉毅齋代表人名義與寶路公司之實際負責人即被告郭兆祥
30 （以被告陳素芳名義）簽訂本案契約書，使本案土地以2億
31 8,599萬600元之價格售予被告郭兆祥，並由被告劉新強簽收

「第1期土地價款支票」，嗣被告陳素芳具狀向本院訴請移轉本案土地所有權，並經本院於100年6月30日以100年度重訴字第515號判決祭祀公業劉毅齋應於被告陳素芳給付2億2,879萬2,480元（即第2期款1億7,159萬4,360元及第3期款5,719萬8,120元）之同時，將本案土地所有權移轉登記予被告陳素芳確定；再被告郭兆祥以被告陳素芳名義於100年8月31日簽發「第2、3期土地價款支票」予被告劉新強收執，並於同日取得被告劉新強與劉建輝、劉新民所簽署之收據，復於同日簽署「協議書」約定：「原契約第五條土地之地上權未處理，由甲方（即被告郭兆祥）自未付款項內扣除新台幣捌仟萬元整處理地上權事宜」，協議自前開土地買賣總價款中扣減8,000萬元，被告劉新強遂將「第2、3期土地價款支票」返還予被告郭兆祥，再由被告郭兆祥（以被告陳素芳名義）於100年10月20日、同年月28日分別簽發4,135萬4,071元之代付土增稅支票及1億743萬8,409元支票2紙，分別作為支付土地增值稅及本案土地買賣之剩餘價金。被告郭兆祥再檢附相關資料於100年10月31日完成土地所有權移轉登記，被告郭兆祥遂於100年11月4日交付8,000萬元支票予被告劉新強，被告劉新強並於同日存入其新光銀行帳戶提示兌現之事實，已堪認定。是被告郭兆祥總計支付本案土地買賣總價款2億599萬600元（其計算式為5,719萬8,120元+4,135萬4,071元+1億743萬8,409元=2億599萬600元），確有短付8,000萬元價金，足見被告郭兆祥有自其應付之本案土地買賣價金中扣減8,000萬元，即被告郭兆祥以代「祭祀公業劉毅齋處理地上權」為由，自本案土地買賣價金扣減8,000萬元，該扣減並由被告劉新強所取得之8,000萬元，係被告劉新強因代表祭祀公業劉毅齋出售本案土地予被告郭兆祥，而約定由被告郭兆祥自本案土地買賣價金中給付予被告劉新強之回扣，其本屬本案契約書約定價金之一部分，且為被告劉新強受祭祀公業劉毅齋全體派下員委託擔任管理人並受管理委員會之授權處理本案土地賣賣事宜，為圖牟取不法利益，違背

其任務而與被告郭兆祥共同協議佯以被告郭兆祥有代為處理地上權而自本案土地買賣總價款扣減8,000萬元，致使祭祀公業劉毅齋出售本案土地而短收8,000萬元價金，使祭祀公業劉毅齋受有損害，被告劉新強並因而獲有該8,000萬元不法利益。

4.是以，祭祀公業劉義齋出售本案土地，既經該管理委員會決議出售總價不得低於公告現值加4成即2億8,599萬600元之價格，則被告劉新強因與被告郭兆祥共同實施背信犯行，而取得該回扣8,000萬元，並不當然導致本案契約書之買賣總價金即為即2億599萬600元之結果，故被告劉新強受祭祀公業劉義齋管理委員會授權處理本案土地出售事宜之過程中，因犯罪而取得該8,000萬元之回扣，並使該祭祀公業短收8,000萬元之價金一事，核與聲請人泰興公司是否得以本案地上權土地之地上權人地位就本案土地行使優先承買權無關，尚難認聲請人等得逕以扣減該8,000萬元後之價格即2億599萬600元而優先承購本案土地。

(三)依被告劉新強、郭兆祥及聲請人吳榮輝之陳述，可知被告等於祭祀公業劉義齋管理委員會於100年1月22日決議以不低於公告現值加4成之價格出售本案土地，且被告劉新強、郭兆祥於與告訴人吳榮輝洽談、磋商之過程中，並未主動向聲請人吳榮輝告知其等已於100年1月23日簽立本案契約書並其交易價格之事實。然本院審酌聲請人吳榮輝於本院108年度金重易字第2號案件審理時到庭證稱：伊認識被告劉新強是因為祭祀公業授權給他來談這塊地的事情，所以認識被告劉新強，認識被告郭兆祥是因為被告劉新強的介紹才認識，是要談大家土地怎樣合作的事情；我一直去接觸祭祀公業的主委，因為他們祭祀公業主委一直換，一有機會我就跟他們接觸，因為每年祭祀公業也要來跟我收租金，我一定也會跟他們接觸，接觸除了要交租金之外，我也向他們表示，看關於這塊地他們是否有開會有授權，這樣我就可以去跟他們買；因為我跟祭祀公業有談到要買土地，結果他們開出的條件跟

01 我要的有落差，所以一直談不下來，後來的條件是，他們都
02 用公告地價（按：應係「公告現值」之誤認）要加4成，建
03 地我接受，但路地要加4成我不接受，不接受就談不下來，
04 所以也就不跟祭祀公業談，但談的過程中，被告劉新強有幫
05 我介紹被告郭兆祥來跟我繼續談，那份合約（按：即本案協
06 議書及補充協議書）是根據我開的條件 $A=B+C+1.2$ 億元，我
07 開給被告郭兆祥選擇，你要選A，我就是B+C，你要選B+C，
08 那我就選A，我是開給被告郭兆祥選的，結果被告郭兆祥他
09 們選了A，我當然就是B+C，我自己也很清楚，優先權在我手
10 上，如果能接受 $A=B+C+1.2$ 億元，選其中一個的話，我的地
11 上權優先購買權等於無形中給了被告郭兆祥，由他去買土
12 地， $A=B+C+1.2$ 億元很清楚，我是根據A的價值，A的土地比
13 較大，B+C的價值比較小，而且二塊地加起來都沒有A大，所
14 以B+C要加1.2億元，我是給被告郭兆祥他們自己選，他選
15 A，我當然選B+C，我沒有話講，B+C+1.2億元，所以被告郭
16 兆祥給我1.2億元，他拿去跟祭祀公業談，我心裡也接受
17 了，為什麼？因為祭祀公業開的條件在我心裡，公告地價加
18 4成我接受，這是建地，但路地我不接受，對我來講這根本
19 太高了，且又牽涉到554-1地號還要公告地價加4成，以前這
20 塊地我跟祭祀公業已經買過一次了，因為以前的路地沒有價
21 值，所以我沒有過戶，現在祭祀公業又要賣出，而且還要加
22 4成，我也不跟他（按：指祭祀公業劉義齋）談，祭祀公業
23 跟被告郭兆祥談好就好了，我心裡就接受了，我開出跟被告
24 郭兆祥合作的條件； $A=B+C+1.2$ 億元的大原則是A、B、C中
25 有我的地上權跟旁邊的建地，這是我的，由被告郭兆祥去買
26 A、B、C祭祀公業的土地，等於是給郭兆祥去買這些土
27 地，買了這些土地以後，來跟我地上權人及我部分的土地合
28 作；伊跟被告郭兆祥有協議 $A=B+C+1.2$ 億元，後來就把這個
29 基本精神紀錄成本案協議書的內容，我很清楚，依 $A=B+C+$
30 1.2 億元的基本精神；因為祭祀公有先跟我談，談不下來，
31 是被告劉新強在談的過程中介紹被告郭兆祥跟我認識，說看

01 要不要跟寶路公司買賣啦，或是合建，就介紹我跟被告郭兆
02 祥認識，介紹認識了以後，詳細內容比較細節的，譬如說 A
03 $=B+C+1.2$ 億元都是由我跟寶路公司的人在談，我是給寶路
04 公司選，寶路公司選 A ，因為這是我提出來的，所以我就選 B
05 $+C+1.2$ 億元，這在本案協議書中應該都很清楚；我跟寶路公
06 司的協議書很多，我的記憶中大約講，這個（按：指聲請人
07 泰興公司之地上權）一定要塗銷，所謂的塗銷是，寶路公司
08 買到土地以後，如果是 A 基地的話， A 基地的地上權我一定要
09 塗銷，塗銷以後給寶路公司，寶路公司買到 B 、 C 的土地以後
10 要過戶給我，土地原則上大概就是這樣寫，之後我買到了以
11 後，我也要塗銷；我是給他（按：即被告郭兆祥）選，如果
12 他選 $B+C$ ，給我 A 的話，我就是給他 1.2 億元，我給寶路公
13 司選擇，因為 $A=B+C+1.2$ 億元是我開的條件，所以我讓寶路
14 公司選，若建商選另一個方案，我當然要塗銷地上權，地上
15 權都是他的了，我跟寶路公司的協議是很簡單的一個邏輯，
16 $A=B+C+1.2$ 億元，這中間寶路公司要去買土地來跟我合作，
17 才有 $A=B+C+1.2$ 億元，要選擇 A 或 B 、 C 都沒關係，買土地以
18 後，所以他的土地的地上權當然是我要塗銷給他；在協調過
19 程中，沒有特別講說塗銷地上權要多少錢，都沒有講到，因
20 為 $A=B+C+1.2$ 億元，他選擇以後，如果我跟他簽剩下合約，
21 他就可以拿到我的地上權的優先權去跟祭祀公業買土地，買
22 到以後，屬於他的，當然地上權要塗銷給他，這個已經在 A
23 $=B+C+1.2$ 億元裡面都很清楚，沒有另外要加錢，這已經都
24 寫得很清楚了；我們談的這個地，簡單講， A 為何等於 $B+C$
25 $+1.2$ 億元，就是我去計算它的價值以後，用等於交換了以
26 後，才會跑出 1.2 億元出來，這是 A 跟 $B+C$ 的價值有差 1.2 億
27 元；我的 1.2 億元我拿到了；我們沒有說多少錢要去塗銷地
28 上權，地上權是我的權益，但我的權益由來是 $A=B+C+1.2$ 億
29 元，屬於 A 或 B 、 C 上面的地上權我當然要塗銷，這是我的承
30 諾，直接關係在 $A=B+C+1.2$ 億，價值在這邊算，這裡面價值
31 的算法等於一定要塗銷地上權等語。足認聲請人吳榮輝、被

01 告劉新強（以祭祀公又劉義齋管理人名義）、被告郭兆祥
02 （以被告陳素芳名義）分別以甲、乙、丙三方協議，先後簽
03 訂本案協議書、補充協議書」、補充協議書(二)、補充協議書
04 (三)及補充協議書(四)，透過計算相關土地之價值及以現金以找
05 補之方式，共同決定以 $A=B+C+1.2$ 億元之計算式協議交換土
06 地之權利並予現金找補且同意塗銷地上權，用以達到各方利
07 益之均衡及滿足各自之目的，勢必發生本案土地因買賣交易
08 而產生所有權移轉之事實。又聲請人吳榮輝自陳其與被告劉
09 新強、郭兆祥之磋商過程中，於簽立相關協議時始終均委任
10 律師在場協助審視其等之交易條件等情，並證聲請人吳榮輝
11 已有預見祭祀公業劉義齋管理委員會以決議以不低於公告現
12 值加4成之價格出售本案土地，以及本案土地將以交換權利
13 及現金找補之方式移轉所有權等情，縱被告等未主動告知聲
14 請人吳榮輝確有100年1月23日本案契約書之存在，惟聲請人
15 吳榮輝並非毫不知悉祭祀公業劉義齋將以不低於公告現值加
16 4成之價格處分本案土地之情事，則聲請人吳榮輝同意塗銷
17 本案地上權土地之地上權，實為上開其等甲、乙、丙三方協
18 議依約履行之當結果。抑或，倘被告郭兆祥選擇 $B+C+1.2$ 億
19 元之選項，則聲請人不無取得A選項權利之機會。故難認被
20 告等有何施用詐術致聲請人吳榮輝陷於錯誤而放棄地上權人
21 之優先承買權及同意塗銷地上權之可言。

22 (四)綜上，本案既查無積極證據證明被告等有何前開聲請人等所
23 指訴之犯行，自難僅以聲請人指訴之情節，遽令被告等擔負
24 犯刑法刑法第339條第2項之詐欺得利罪責。

25 (五)聲請人等聲請准許提起自訴意旨，指摘原檢察官不起訴之處
26 分及高檢署檢察長駁回再議之處分，就聲請人等所指摘不利
27 於被告等之事證未予詳查等語。經審酌本案全卷卷證資料，
28 本院認原檢察官所為之調查已臻詳實，並於原不起訴處分書
29 詳載被告等犯嫌尚有不足之理由，高檢署檢察長駁回再議之
30 處分書亦已記載原不起訴處分應予維持之理由。是原檢察官
31 不起訴之處分及高檢署檢察長駁回再議之處分，尚無違誤。

01 (六)至本院認被告等犯罪嫌疑不足之理由，雖與原檢察官不起訴
02 處分書及高檢署檢察長駁回再議之處分書所載理由均有不
03 同，惟其結論並無二致，是原檢察官不起訴之處分及高檢署
04 檢察長駁回再議之處分，仍應予以維持，附此敘明。

05 六、綜上所述，本案尚難僅憑聲請人等片面之指訴，遽為不利被
06 告等之認定，而以上開罪名相繩。原檢察官不起訴處分書及
07 高檢署檢察長處分書既已詳予調查偵查卷內所存證據，並敘
08 明認定被告等未構成該罪嫌之所憑證據及判斷理由，其取捨
09 證據、認定事實或適用法律既無違背經驗法則、論理法則或
10 證據法則，亦未見有何違法或不當。聲請人等猶執前詞，指
11 摘原檢察官不起訴之處分及高檢署檢察長駁回再議之處分均
12 有違誤，聲請准許提起自訴，為無理由，應予駁回。

13 七、依刑事訴訟法第258條之3第2項前段，裁定如主文。

14 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

15 刑事第十七庭 審判長法官 彭慶文

16 法官 王興富

17 法官 陳柏嘉

18 上正本證明與原本無異。

19 本裁定不得抗告。

20 書記官 黃鈴容

21 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日