

臺灣高等法院刑事判決

111年度上易字第1133號

上訴人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被告 黃文峰

選任辯護人 周信亨律師

張本皓律師

羅敏嘉律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣臺北地方法院108年度易字第348號，中華民國111年3月21日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署107年度調偵字第1820號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

一、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」之大樓房屋後（該建案座落在臺北市○○區○○段○○段00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00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，明知正文公司於收取買賣價金後，並無履約辦理塗銷前述安泰商業銀行抵押權之真摯意願，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，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，誤以為本案建案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(下合稱本案房地)；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

01 完成交屋，惟前述房地之最高限額抵押權仍然存在外(擔保
02 債權總金額為尚未清償之2600萬元)；另於多次接獲安泰銀
03 行人員來電詢問，為何前述房地未依循往例，於以買賣為由
04 移轉所有權登記後，清償相關借款以塗銷先前抵押權時，被
05 告竟均謊稱告訴人尚未付款，仍在向金融機構辦理貸款當中
06 云云。嗣因正文公司自106年8月27日起，即未依約向安泰銀
07 行繳納貸款本金及利息(截至106年10月份為止，所積欠本金
08 為2億4049萬元)，經安泰銀行屢次催討未果，遂向臺灣臺北
09 地方法院聲請拍賣本案房地，告訴人因接獲該法院通知須表
10 示意見後，始知悉上情，因認被告涉犯刑法第339條第1項之
11 詐欺取財罪嫌等語。

12 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
13 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
14 條第2項、第301條第1項分別定有明文。又按認定犯罪事實
15 應依證據，為刑事訴訟法所明定，故被告否認犯罪事實所持
16 之辯解，縱屬不能成立，仍非有積極證據足以證明其犯罪行
17 為，不能遽為有罪之認定；如未能發現相當證據，或證據不
18 足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判基礎；認
19 定犯罪事實所憑之證據，無論為直接證據或間接證據，其為
20 訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致於有所懷疑，而得
21 確信其為真實之程度者，始得據之為有罪之認定（最高法院
22 30年上字第1831號、40年台上字第86號、76年台上字第4986
23 號判決先例要旨參照）。

24 三、公訴意旨認被告涉犯詐欺罪嫌，係以被告供述、證人即告訴
25 人、證人張麗君(被告妻子)、李雨芳、蕭錫鴻、陳姻撰之證
26 述、房地買賣契約書、補充協議書、銀行支票、發票、保固
27 服務卡、交屋結算明細表、交屋稅費分算表、三普地政士事
28 務所代繳規費等明細表、告訴人配偶黃心怡與李雨芳間通訊
29 軟體LINE對話擷圖照片、登記申請書及買賣移轉契約書；安
30 泰銀行往來總約定書、增補額度書、土地及建物登記謄本、
31 抵押權設定及變更契約書、授信申請書及資料表；拍賣抵押

01 物聲請狀、拍賣抵押物事件之法院通知；正文公司申請增資
02 及變更登記文件、105年12月7日股東臨時會及董事會議事
03 錄、會計師資本額查核報告書、資本額變動表、減資明細
04 表、股東繳納現金股款明細表、安泰銀行放（存）款當期交
05 易明細表、正文公司支出明細表；安泰銀行在臺灣臺北地方
06 法院107年度重訴字第461號民事事件（嗣於上訴後次遞經本
07 院109年度重上字第264號判決及最高法院110年度台上字第2
08 144號裁定在案）提出之答辯（三）狀為主要論據。

09 四、訊據被告固坦承於本案房地買賣過程中為正文公司負責人，
10 而本案房地於出售告訴人前已設定最高限額抵押權予安泰銀
11 行，正文公司出售並交屋後未依約塗銷抵押權登記，後經安
12 泰銀行聲請拍賣抵押物，致已為告訴人所有之本案房地遭拍
13 賣而為第三人取得等情，惟堅詞否認有何詐欺犯行，辯稱：
14 並未隱瞞本案房地上有抵押權之事，因當時正文公司有很多
15 費用要支應，就先將告訴人的價金挪做他用，原預期出售其
16 他不動產後，將取得的價金再清償銀行貸款以塗銷抵押權，
17 但因正文公司與合建地主之社團法人傳神居家照顧協會發生
18 爭執，正文公司可以出售之房子遭假扣押，導致沒有資金進
19 帳，公司營運困難，才會沒有辦法塗銷抵押權登記，我沒有
20 詐欺犯意等語。經查：

21 （一）告訴人於105年12月9日與被告擔任負責人之正文公司簽訂不
22 動產買賣契約書購買本案房地，簽約程序由正文公司業務部
23 經理李雨芳處理，並於105年12月9日、16日及22日分次付畢
24 買賣價金及稅費共2909萬元，本案房地所有權於105年12月2
25 6日權移轉登記至告訴人名下，於105年12月28日完成交屋
26 （原審就此部分誤載為105年6月28日，於本案之結論並無影
27 響，由本院予以更正）；而正文公司在告訴人購得本案房地
28 前之105年6月22日提供包含本案房地在內之前開建案中13戶
29 房地及15個機械車位為擔保，向安泰銀行為建築融資而借款
30 3億500萬元，並逐戶設定還款得塗銷抵押權登記之金額，得
31 分戶清償塗銷，共設定3億6697萬元之最高限額抵押權予安

01 泰銀行，正文公司於收受告訴人交付之前揭價金後，並未用
02 於清償以本案房地為擔保所借得之抵押債務，致本案房地上
03 之抵押權登記未經塗銷，嗣於106年10月25日安泰銀行以正
04 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
05 內之抵押物，經臺灣臺北地方法院106年度司拍字第592號裁
06 定准許，後於108年2月14日由第三人拍定取得等情，為被告
07 坦承不諱（原審卷1第148至150、234至237頁），核與告訴
08 人於偵查、原審（106年度他字第12848號卷第233至234頁、
09 107年度調偵字第1820號卷第387頁、原審卷2第267、274至2
10 75頁）、證人李雨芳於偵查、原審（106年度他字第12848號
11 卷第260至261頁、107年度調偵字第1820號卷第388頁、原審
12 卷2第284、293頁）之證述相符，並有本案房地之不動產買
13 賣契約書及附件、補充協議書、付款支票、土地登記申請
14 書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地所有權買賣移
15 轉登記契約書、建物登記謄本、保固服務卡、交屋結算明細
16 表、交屋資料(交屋手冊)及證人李雨芳、黃心怡（告訴人之
17 妻）間LINE對話擷圖照片(106年度他字第12848號卷第45至8
18 3、87至93、103至105、123、129至151、155至161頁)、安
19 泰銀行往來總約定書、額度書、本案房地之土地及建築改良
20 物抵押權設定契約書、變更契約書（107年度偵字第10360號
21 卷第49至51頁，原審卷3第229至253頁）、民事拍賣抵押物
22 聲請狀、安泰銀行催告書、裁定及執行命令（106年度他字
23 第12848號卷第163至167頁、107年度偵字第10360號卷第55
24 至63頁、原審卷1第185至187頁、卷3第255頁）可佐，此部
25 分事實堪以先行認定。

26 (二)公訴意旨認被告因見告訴人將來給付買賣價金之來源，非向
27 金融機構辦理貸款，無須設定抵押權予金融機構，遂認有機
28 可趁，透過不知情之李雨芳指示該等代銷人員，繼續與告訴
29 人洽談相關買賣事宜，施以詐術手段等語。經查，證人李雨
30 芳於偵查中證稱：我記得要簽約時，有一些配合的銀行窗
31 口，我有拿出來給告訴人夫妻看，看他們要找哪一家銀行辦

01 貸款，可先評估，他們說希望可以過年前搬進去，所以可能
02 會用現金買等語（107年度調偵字第1820號卷第388頁），再
03 參以105年12月9日簽約當日雙方簽立之補充協議書「二、付
04 款、折讓或折價方式：實際支付」中記載：「簽約款：290
05 萬元；備證、用印款：290萬元；稅單核發款：290萬元；貸
06 款：2030萬元；總計2900萬元」（106年度他字第12848號卷
07 第83頁），可知於簽約當日告訴人表示可能以現金付款而不
08 辦貸款前，賣方即正文公司之相關人員（含被告、李雨芳）
09 尚不知告訴人可能欲全數以現金支付價金，始會由證人李雨
10 芳提供配合貸款之銀行資料，且補充協議書上仍記載貸款金
11 額，證人李雨芳知悉告訴人欲全數以現金支付價金時，雙方
12 已為簽約階段，故公訴意旨稱被告因見告訴人將來給付買賣
13 價金之來源，非向金融機構辦理貸款，認有機可趁而透過不
14 知情之李雨芳指示代銷人員，繼續與告訴人洽談相關買賣事
15 宜等情，顯屬無據。

16 (三)檢察官於原審時稱：被告明知前開土地上已設定前開最高限
17 額抵押權予安泰銀行，竟隱匿前開房地業經設定最高限額抵
18 押權之交易上重要事項等語。經查：

- 19 1. 證人即告訴人及證人即告訴人配偶黃心怡稱：於105年12月4
20 日看屋時，並未自代銷人員拿到契約攜回審閱，直至105年1
21 2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
22 當日回填，一直到106年11月接到安泰銀行通知說要拍賣本
23 案房地始知有抵押權等語。經查，證人李雨芳於原審證稱：
24 我知道代銷有給客戶審閱期，事實上是跟代銷這邊簽了一個
25 付定還是什麼的，就會把合約書帶回去；我不可能跟告訴人
26 他們說可以在契約上回填審閱日期，如果時間是這樣，他們
27 付小訂時，為何代銷沒有把合約書給他們審閱等語（原審卷
28 2第296頁），且代銷本案建案之金鼎揚廣告有限公司111年2
29 月11日函亦表示告訴人於105年12月4日給付訂金時，該公司
30 人員已將買賣契約書交予告訴人攜回審閱5日（原審卷2第35
31 3頁），此與本案房地之不動產買賣契約書上記載「契約帶

01 回日：中華民國105年12月4日」，並經簡經緯簽名確認等情
02 相符（106年度他字第12848號卷第46頁），是告訴人有於10
03 5年12月4日將契約帶回審閱，應堪認定。而依本案房地之不
04 動產買賣契約書第4條第4點記載：「乙方（正文公司）已有
05 他項權利之設定登記，亦應於支付交屋款後，優先代為清
06 償，並將塗銷證件交予受任之地政去辦理塗銷登記」（106
07 年度他字第12848號卷第48頁），於告訴人有將契約帶回審
08 閱之情形下，告訴人於簽約及交付價金時，是否確實不知本
09 案房地上有抵押權存在，顯屬可疑。

- 10 2. 本案房地之買賣過程中，係由李雨芳、代銷公司之侯佳琪與
11 告訴人接觸洽談，告訴人並未與被告有任何接觸等情，業據
12 告訴人證述明確（107年度調偵字第1820號卷第387頁），此
13 與證人李雨芳於偵查之證述相符（107年度調偵字第1820號
14 卷第388頁），堪認屬實。證人李雨芳雖稱不清楚本案房地
15 上有抵押權（原審卷2第291頁），然依證人即三普地政士事
16 務所員工劉碧珍於本院民事庭證稱：李雨芳在105年12月9日
17 簽約時通知我，簡經緯這戶已經簽約銷售，同時傳真簡經緯
18 的身分證給我，叫我製作買賣公契，當時我就問他抵押權塗
19 銷何時辦理，他說交屋後塗銷，所以我就將抵押權承受的資
20 料寫上去等語綦詳（本院卷第265頁），足認證人李雨芳對
21 本案房地上原有抵押權一事本已知悉，始會回覆劉碧珍於交
22 屋後塗銷抵押權，故難認被告有對李雨芳隱匿本案房地業經
23 設定最高限額抵押權，使李雨芳無從告知告訴人之情事存
24 在。又依卷內證人李雨芳之證詞及其餘證據，並無從認定被
25 告於本案房地買賣契約簽約前或告訴人交付價金前，有指示
26 李雨芳對告訴人隱匿本案房地上有抵押權之事實。是於被告
27 未與告訴人接觸，而接洽商談買賣之李雨芳亦知悉本案房地
28 有抵押權存在之情形下，即令告訴人所稱於購屋過程中，李
29 雨芳及代銷人員侯佳琪均未告知有抵押權存在，致告訴人不
30 知本案房地尚有抵押權存在一事屬實，亦無從認定被告有指
31 示李雨芳隱匿本案房地業經設定最高限額抵押權之交易上重

要事項之行為。

(四)檢察官另主張：被告明知正文公司於收取買賣價金後，並無履約辦理塗銷安泰銀行抵押權之真摯意願，且被告與告訴人在訂定買賣契約時，已經刻意隱瞞本身財務不佳情形，且明知依當時之財務狀況不可能塗銷告訴人購買之本案房地抵押權，卻未將此情況告知告訴人等語。然查，於告訴人支付全數價金後，案外人楊慧瑛於106年1月5日以其向正文公司買受之臺北市○○○路○段00巷00號5樓之5房地（於105年11月9日簽約）設定抵押權予匯豐商業銀行，預定貸得1500萬元，因原依契約應由貸款支付1874萬元，故於105年12月27日以現金374萬元將差額匯至正文公司於安泰銀行帳戶補足，又因正文公司於該戶之抵押權所擔保之債權金額為2169萬4千元，楊慧瑛之貸款尚不足清償，尚有差額669萬4千元，安泰銀行於106年1月19日以電子郵件通知正文公司，正文公司分別於106年1月23日、25日轉帳350萬元、319萬4000元至安泰銀行營業部之塗銷帳戶而清償完畢，並由安泰銀行於106年1月26日塗銷對正文公司之抵押權等情，有安泰銀行電子郵件、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（107年度調偵字第1820號卷第443至453頁、原審卷1第389至396頁），正文公司於收受告訴人之價金後，仍能給付669萬4千元與安泰銀行以塗銷同批建案中之其他售出房地之抵押權，顯見正文公司於與告訴人簽約及收受告訴人價金時，並非已陷於公訴人所稱依其資力不可能塗銷告訴人購買之本案房地抵押權之情形。又正文公司雖未依約優先以告訴人給付之價金代為清償，以塗銷本案房地之抵押，然正文公司仍持續清償以本案房地作為擔保對安泰銀行之貸款，至106年8月27日起始未依約給付，此有民事拍賣抵押物聲請狀可憑（106年度他字第12848號卷第163至165頁）。故難認定被告於本案房地簽約及告訴人給付價金時，即無履約辦理塗銷抵押權之意願及能力而有不法所有之意

圖。

(五)按刑法第339條第1項詐欺罪之成立，以意圖為自己或第三人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。故加害者如有不法取得財物之意思，實施詐欺行為，被害人因此行為陷於錯誤而為財產上之處分，受其損害，即應構成該罪。故如被害人所為財產上之處分，非因遭詐欺而陷於錯誤所致，即令取得財物者於取得財物後為欺瞞等行為，因該欺瞞等行為與被害人為財產之處分間無因果關係，亦難以詐欺罪相繩。經查，證人李雨芳於偵查、原審雖證稱：在交屋前2天收到所有權狀時，我發現上面抵押權還沒塗銷，有告訴被告此事，被告說他要處理，叫我不用多講等語（107年度調偵字第1820號卷第388至389頁、原審卷2第297至298頁），而告訴人係於105年12月9日、16日及22日分次付畢買賣價金及稅費共2909萬元，本案房地所有權於105年12月26日權移轉登記至告訴人名下，於105年12月28日完成交屋等情，業如前述，故依證人李雨芳前揭證言可知，該情形係發生於告訴人給付價金後，從而，被告要求李雨芳不要多講抵押權未經塗銷而隱瞞告訴人之行為，與告訴人交付價金間並無因果關係之存在，自難認被告此部分行為構成詐欺。

(六)「履約詐欺」，可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出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，及所謂「不純正履約詐欺」即行為人於締約之初，即懷著將來無履約之惡意，僅打算收取被害人給付之物品或價金，無意依約履行依契約應盡之義務，其詐術行為之內容多屬告知義務之違反，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，取得財物之具體方式在詐欺判斷上反而不具有重要性（最高法院111年度台上字第3465號刑事判決要旨參照）。上訴意旨雖稱：原審判決僅著重於被告之締約之時看似正規的買賣契約，即締約詐欺認定為無犯意，卻未

01 看重被告在收取價金後陸續出現的種種不合常理的作為之
02 「履約詐欺」，尚有理由不備之違法等語。然查，如係以貸
03 款之方式支付購屋價金，新貸款銀行於撥款前會確認房地產
04 之原有抵押權有無塗銷，不至於發生新銀行撥付貸款經賣方
05 收受後，原有抵押權未經塗銷之情形，而告訴人於簽約當日
06 表示可能全數以現金付款而不辦貸款前，正文公司之相關人
07 員（含被告、李雨芳）尚不知告訴人可能以現金直接支付而
08 不辦理貸款，業如前述，故被告於不知告訴人不辦理貸款之
09 情形下，不可能於締約之初，即懷著將來不依約塗銷抵押權
10 之惡意，而被告所交付之物為告訴人所買受之本案房地，亦
11 無以較約定價值為低之標的物混充給付，參諸前揭判決要
12 旨，被告自無檢察官上訴所稱履約詐欺之情形。

13 (七)檢察官聲請：1. 傳喚代銷公司金鼎揚廣告有限公司人員侯佳
14 琪，待證事實為告訴人是否瞭解契約內容；2. 傳喚證人即正
15 文建設公司財務人員楊綺紅，待證事實為釐清於105年12月
16 間正文公司財務狀況是否已無法清償；3. 聲請向正文公司函
17 調正文建設公司105年12月間支票存款帳戶所屬金融機構名
18 稱與帳號及該公司所簽發發票日為105年間之所有支票之受
19 款人全名及實際簽發支票日期，待證事實為證明正文公司財
20 務狀況不好，不可能拿告訴人給付之價金去塗銷登記。經
21 查，關於告訴人有將契約帶回審閱乙情，業經本院認定如
22 前，至告訴人對契約內容是否清楚瞭解，此屬告訴人自身認
23 知，尚難以他人之證述加以證明；而正文公司當時之財務狀
24 況尚非無法塗銷本案房地之抵押權，亦經本院認定如上，故
25 檢察官所為調查證據之聲請，核與待證事實無重要關係，且
26 本件待證事實已明瞭，無調查之必要性，附此敘明。

27 (八)綜上所述，本院衡酌檢察官所舉前開證據，尚無法使本院形
28 成被告確有檢察官所指詐欺犯行之有罪心證。原審審理結
29 果，依法為被告無罪之諭知，其認事用法，均無違誤。檢察
30 官仍執前詞提起上訴，為無理由，業經本院說明如上，是本
31 件檢察官上訴並無理由，應予駁回。

01 據上論斷，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。
02 本案經檢察官黃筵銘偵查起訴，檢察官林秀濤提起上訴，檢察官
03 卓俊忠到庭執行職務。

04 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日
05 刑事第十六庭 審判長法官 劉嶽承
06 法官 廖紋好
07 法官 王耀興

08 以上正本證明與原本無異。
09 不得上訴。

10 書記官 蘇佳賢
11 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日