

臺灣高等法院刑事判決

111年度上易字第1722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 張本皓律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣臺北地方法院110年度易字第409號，中華民國111年9月15日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署108年度偵續字第283號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

一、本案經本院審理結果，認原判決以檢察官所指被告黃文峰（下稱被告）涉犯刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌，依卷內事證不能證明被告犯罪，而依法為無罪之諭知，核無不當，應予維持，並引用第一審判決書記載之理由（如附件）。

二、檢察官上訴意旨略以：

（一）被告所經營址設臺北市○○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）與告訴人周孟霖（下稱告訴人）簽訂買賣契約之前，正文公司與社團法人傳神居家照顧協會（下稱傳神協會）已陸續就傳神協會所有坐落臺北市○○區○○段0○段00地號土地簽訂合建房屋契約書、第二次增補協議、房地過戶協議等契約，且雙方因產權等權益歸屬與承擔早已生有糾葛，被告明知上情，於出售正文公司向傳神公司預先購買其中門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00號3樓之5房屋（下稱3E戶房屋）及所坐落土地（下合稱3E戶房地）予告訴人時，自應審慎處理，以確保告訴人購買3E戶房地之權益。然被告明知正文公司截至民國10

01 6年5月27日止，尚積欠安泰銀行本金新臺幣（下同）2億583
02 0萬6000元借款，不可能向告訴人收取部分價金後即可全數
03 塗銷抵押權登記，進而交付沒有抵押權的3E戶房地予告訴
04 人，卻在買賣契約書第8條第1項載明「乙方（即被告）同意
05 如有他人主張或設定他項權利、借貸、與他人爭訟、被限制
06 登記、除本契約另有訂定外，應由乙方負責於甲方（即告訴
07 人）通知之日起15日內速予理清」之擔保條款，使告訴人誤
08 信其保證，進而簽訂買賣契約及交付部分款項，足見被告於
09 締約時確有施用詐術甚明。

10 (二)又被告明知其早於105年11月28日，即將3E戶房屋之所有權
11 狀交給傳神協會保管，對於3E戶房地之出售已無履約能力，
12 即不應出售3E戶房地予告訴人，也不應收受告訴人之價金，
13 卻於106年7月間以遺失權狀為由，向臺北市建成地政事務所
14 申請補發3E戶房屋所有權狀，並隱瞞正文公司與傳神協會間
15 之私權糾紛極可能導致無法順利過戶3E戶房地予告訴人等事
16 實，任由不知情之正文公司業務部經理李雨芳透過居間仲介
17 之張繼陽、東森房屋新店中興加盟店業務黃笙哲、丁宇珊與
18 告訴人洽談3E戶房地買賣事宜，實有欺瞞告訴人之情。被告
19 消極隱瞞上情，確屬施用詐術之行為。

20 (三)另3E戶房地於106年9月18日遭臺灣臺北地方法院（下稱臺北
21 地院）裁定准許為假扣押登記後，經告訴人一再請求被告應
22 依約理清，被告亦回覆表明希望於106年11月9日過戶完畢，
23 若未能解除假扣押，將返還告訴人已繳之價金及稅金，惟被
24 告非但未理清或退回價金及稅金，甚至於告訴人親赴正文公
25 司欲與被告商討後續還款事宜時，被告及正文公司全體員工
26 均逃匿無蹤，足見被告早已萌生不法所有之意圖，與告訴人
27 簽訂買賣契約時已無履約真意。

28 三、駁回上訴之理由：

29 (一)正文公司與傳神協會就上開土地雖先後簽訂合作興建房屋契
30 約、杭州南路案預先購買協議書、合建分售契約書增補條款
31 協議、杭州南路一段77巷29號房屋土地車位預先購買協議書

第二次增補協議、房地過戶協議等契約（見臺北地院106年度事聲字第204號卷第41頁至第46頁、106年度司裁全字第1520號卷〈下稱司裁全卷〉第8頁至第44頁、110年度易字第409號卷〈下稱易字卷〉一第61頁至第67頁），然正文公司依前開合作興建房屋契約、杭州南路案預先購買協議書、合建分售契約書增補條款協議約定，向傳神協會預先購買包括3E戶房地在內之不動產後，因正文公司遲未依第二次增補協議清償積欠傳神協會之購屋款8823萬9508元，渠等於105年11月1日簽訂房地過戶協議，約定被告應將包含3E戶房地在內預先購買之不動產移轉登記為傳神協會所有，再給付差額15萬3108元，以清償購屋款，嗣傳神協會於106年9月5日發函向正文公司表示：因正文公司逾期未依房地過戶協議履行房地過戶等義務，爰解除房地過戶協議，請正文公司依第二次增補協議償還應付款項等語乙節，業經臺北地院107年度重訴字第53號民事判決認定屬實，復經傳神協會於該案主張兩造簽訂房地過戶協議之目的係供正文公司向銀行取回預先購買9戶房地及9個停車位之所有權狀，無履行該協議之真意，該協議無效等語在卷（見臺灣臺北地方檢察署107年度偵字第10361號卷一第35頁至第38頁），可見正文公司與傳神協會就包含3E戶房地在內之不動產並未履行過戶協議，是正文公司與告訴人於106年8月21日簽訂買賣契約與補充協議書當下既仍為3E戶房地之所有權人（見臺灣臺北地方檢察署106年度他字第12850號卷〈下稱他字卷〉第5頁至第14頁、第18頁），無論其有無履行上開應給付傳神協會債務之能力，正文公司本有權處分3E戶房地，自未能以被告明知3E戶房地所有權狀未遺失而申請補發，進而出售3E戶房地予告訴人一節，反推被告於交易當下即有詐欺取財之犯意及犯行。

(二)又一般公司或自然人出售房地之目的不一，背後所負債權債務關係亦不盡單純明瞭，若要求賣家於出售房地時需鉅細靡遺交代與第三人間之所有債權債務關係，實屬過苛。倘賣家於交易當時確有過戶房地之意，且已將買賣標的現有之權利

01 義務狀況告知買家，即應認已盡相當之告知義務。正文公司
02 與傳神公司間就包含3E戶房地在內之不動產尚有購屋款未給
03 付完畢之爭議如前述，且3E戶房屋經安泰銀行於105年6月24
04 日設定最高限額抵押權，以擔保安泰銀行對正文公司之債權
05 2347萬元，安泰銀行於106年6月3日曾催告正文公司應依約
06 按月繳付利息，否則將喪失期限利益，正文公司截至106年5
07 月27日為止所積欠之本金2億5830萬6000元借款將視為全部
08 到期，將依法訴追或委由催收機構催收，有3E戶房屋之建物
09 登記謄本、安泰銀行催告書在卷可佐（見他字卷第19頁、司
10 裁全卷第45頁），固可見正文公司於106年8月21日與告訴人
11 就3E戶房地簽訂買賣契約時，正文公司與其他債權人間尚
12 有大筆債務未清償，惟被告於交易當時既已告知告訴人3E戶
13 房屋有他項權利之設定登記，並載明於買賣契約中（見他字
14 卷第8頁），且正文公司經安泰銀行催告後，自106年6月間
15 至同年12月間均已陸續向安泰銀行繳納高額本金及利息，
16 有安泰銀行110年9月8日（110）安營支字第1107000115號
17 函暨所附放款交易明細表可參（見易字卷一第113頁至第
18 116頁），可認正文公司於出售3E戶房地予告訴人當下，
19 並無遭安泰銀行訴追欠款，導致3E戶房地將面臨遭法拍之
20 可能。則縱使被告未於交易當時將正文公司與傳神協會、
21 安泰銀行間之債權債務關係全數告知告訴人，亦難謂其於
22 締約當時有詐欺取財之犯意，並有消極施用詐術之犯行。

23 (三)另假扣押制度之設計，本係讓債權人選擇藉此獲取債權之保
24 障，非謂一旦負有債務即必將遭債權人聲請假扣押，且債權
25 人聲請假扣押經法院裁定前，並不會讓債務人知悉。是被告
26 於正文公司與告訴人於106年8月21日簽訂買賣契約時，主
27 觀上既認知3E戶房地係正文公司所有，且當時並無因安泰
28 銀行訴追欠款而遭拍賣之可能，復已盡告知其上有他項權利
29 設定登記之義務如前述，自難以傳神協會事後聲請假扣押，
30 經法院裁定後於106年9月18日辦理假扣押登記乙情（見
31 他字卷第18頁），反推被告於締約當時具有詐欺取財之犯
意。至正文

01 公司雖未能依買賣契約第8條第1款之規定解除假扣押，或依
02 該公司106年10月12日正文字第106101201號函文內容返還告
03 訴人已繳納之價金及稅金（見他字卷第10頁、第21頁），僅
04 屬民事債務不履行之問題，與締約當時被告是否具詐欺取財
05 之犯意實屬二事，未能憑此逕為不利於被告之認定。

06 (四)綜上，本案既無積極事證可證明被告於正文公司與告訴人簽
07 訂3E戶房地買賣契約時，具有詐欺取財之犯意及犯行，原判
08 決因而諭知被告無罪，於法核無不合。檢察官以前揭理由提
09 起上訴，並無可採，應予駁回。

10 據上論斷，應依刑事訴訟法第368條、第373條，判決如主文。

11 本案經檢察官李巧菱提起公訴，檢察官高怡修提起上訴，檢察官
12 洪淑姿到庭執行職務。

13 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
14 刑事第四庭 審判長法官 林柏泓
15 法官 吳元曜
16 法官 羅郁婷

17 以上正本證明與原本無異。

18 不得上訴。

19 書記官 蔡易霖

20 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

21 附件

22 臺灣臺北地方法院刑事判決

23 110年度易字第409號

24 公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

25 被 告 黃文峰 男 （民國00年0月0日生）

26 身分證統一編號：Z000000000號

27 住○○市○○區○○路0段000巷00號11樓

28 居臺北市○○區○○路000巷00號1樓

29 （指定送達）

30 選任辯護人 張本皓律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（108年度偵續字第283號），本院判決如下：

主 文

黃文峰無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告黃文峰為由其妻張麗君（另由檢察官為不起訴處分）擔任名義負責人、址設臺北市○○區○○○路0段000號11樓之2之正文建設股份有限公司（下稱正文公司）總經理，被告並為正文公司實際負責人。緣正文公司與社團法人傳神居家照顧協會（下稱傳神協會）先後於民國101年10月8日簽訂傳神協會所有、座落於臺北市○○區○○段0○段00地號土地之合作興建房屋契約（建案名稱：正文仁愛）、於102年9月3日簽訂「杭州南路案預定購買協議書」、於105年4月10日簽訂「合建分售契約書增補條款協議」、於105年10月17日簽訂「杭州南路一段77巷29號房屋土地車位預先購買協議書第二次增補協議」（下稱「第二次增補協議」）、於105年11月1日簽訂「房地過戶協議」，正文公司依105年10月17日所簽訂之「第二次增補協議」，以總價新臺幣（下同）93,739,508元向傳神公司預先購買傳神協會依「合建分售契約書增補條款協議」所選房屋中之包括3樓E戶（建號2313，興建完成後3E戶之門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00巷00號3樓之5，以下簡稱3E戶）在內共12戶房屋（每坪價格依「杭州南路案預定購買協議書」為124萬元），正文公司並應依105年10月17日簽訂之「第二次增補協議」於105年8月31日、10月24日、11月10日、12月30日及106年1月31日前各支付傳神協會500萬元、300萬元、200萬元、1000萬元、73,799,508元之方式分期給付買賣價金，然因正文公司並未履行前述分期給付買賣價金之約定，正文公司應將其向傳神協會預先購買之12戶中尚未銷售出去之9戶房地（包過3E戶在內）移轉登記為傳神公司所有，並給付

01 差額153,108元，傳神公司並已於106年2月14日發函催告證
02 文公司於文到15日內配合辦理前述9戶房地過戶事宜，然因
03 正文公司遲遲未能提出辦理過戶所經相關經費致未能完成過
04 戶手續，被告明知其對傳神公司或負有依新債務種類將包括
05 3E戶在內之9戶房地過戶予傳神公司之義務或依舊債務種類
06 給付總價金93,739,508元之義務，且正文公司已於105年11
07 月28日將其於105年6月4日完成所有權登記、嗣負有返還義
08 務之9戶房地所有權狀（包過3E戶在內）全數交由傳神協會
09 保管，傳神公司並已於106年2、3月間對正文公司前述債務
10 提出調解之聲請，傳神公司、正文公司於106年3月8日在大
11 安區調解委員會調解又不成立，傳神公司勢必會要求正文公
12 司履行過戶義務或追討支付買賣價金之義務，被告又明知安
13 泰銀行業於106年6月3日向正文公司催告依約繳付利息，否
14 則將喪失期限利益，正文公司截至106年5月27日為止所積欠
15 之本金258,306,000元借款將視為全部到期，將依法訴追，
16 而3E戶與正文仁愛建案其他各戶共同擔保前述即將視為全部
17 到期之債務，倘未能塗銷3E戶所共同擔保之債務，3E戶恐將
18 面臨遭法拍之命運等各種情形，竟仍於106年7月間以遺失權
19 狀為由，先向臺北市建成地政事務所申請補發3E戶房地所有
20 權狀，並任由正文公司業務部經理李雨芳（另由檢察官為不
21 起訴處分）與客戶洽談3E戶出售事宜，並在告訴人周孟霖於
22 106年8月間透過正文公司委託銷售之東森房屋新店中興加盟
23 店業務黃笙哲、丁于珊找上居間仲介之張繼陽（另由檢察官
24 為不起訴處分）向正文公司洽詢購買正文仁愛建案物件事宜
25 時，與告訴人進行3E戶買賣事宜之交涉，而對李雨芳、東森
26 房屋新店中興加盟店、張繼陽及告訴人隱瞞傳神協會即將訴
27 請包括3E戶在內之9戶之過戶請求或追償總價金93,739,508
28 元與安泰銀行即將追討返還258,306,000元欠款等均屬進行
29 不動產交易上重要之點，以此方式傳遞出與事實不符之假
30 象，致告訴人陷於錯誤，堅定購買之意願，向張繼陽提出若
31 能將每坪單價談到100萬元以下，可多付1%佣金之優惠條件

01 施加力道予張繼陽，而因當時早已出現正文公司財務出問題
02 之傳聞，經李雨芳回報告訴人邀約之價格給被告，而終至與
03 告訴人達成以每坪98萬元之單價、總價2,488萬元之價格出
04 售3E戶予告訴人之合意，由正文公司於106年8月21日，在上
05 址正文公司辦公室，由被告、李雨芳、張繼陽與告訴人締結
06 3E戶及機械式停車位（1個）之房地買賣契約書、補充協議
07 書，正文公司應於106年9月22日前完成所有權移轉登記，告
08 訴人因此陸續於106年8月21日簽約當天開立發票日106年8月
09 28日、面額150萬元之支票1紙、於106年9月5日開立發票日1
10 06年9月7日、面額52,166元、發票日106年9月7日、面額270
11 萬元之支票各1紙予正文公司，經正文公司提示兌現而共支
12 付買賣價金4,252,166元，剩餘價款則約定由告訴人辦理貸
13 款後由貸款銀行代為支付。嗣因告訴人向新光銀行申請辦理
14 房屋貸款時，始知包括3E戶在內如房地過戶協議所載之9戶
15 房地均業已因傳神協會於106年6月22日以對正文公司對傳神
16 公司請求履行之金錢債權或得易為金錢請求之債權，遭正文
17 公司斷然拒絕給付，且正文公司已有未能清償銀行貸款利息
18 之情事，而顯有不能強制執行或甚難強制執行之虞為由，請
19 求准予對正文公司之財產在6,000萬元之範圍內予以假扣
20 押，經傳神協會對臺灣臺北地方法院駁回聲請之裁定聲明異
21 議被裁定駁回後提起抗告，由臺灣高等法院於106年8月17日
22 裁定准予假扣押，傳神協會提供擔保金後，於106年9月18日
23 經臺北市建成地政事務所依臺灣臺北地方法院106年9月15日
24 北院隆106司執全亥字第736號函辦理假扣押登記完竣，致正
25 文公司無法將3E戶過戶予告訴人，告訴人遂於106年9月22日
26 寄發存證信函請求正文公司履行合約過戶義務，正文公司雖
27 於106年10月12日回覆將自106年10月12日起至25日止共10個
28 工作天解除假扣押，若未能解除假扣押，即會返還告訴人已
29 繳納之價金及稅費共4,252,166元，並開立正文公司之發票
30 日106年11月1日、面額420萬元之本票1紙取信於告訴人，但
31 被告並未將告訴人前述支票兌現後之款項用以提供反擔保以

解除假扣押用亦未退還告訴人，而係用以清償其以3E戶為擔保品向民間金主王鐵雄借款之債務，且被告也已無資力拿出反擔保金額6,000萬元以解除假扣押，本票亦未獲兌現，至此告訴人方知上當受騙，而3E戶最後亦被拍賣而無法過戶予告訴人。因認被告涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌等語。

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或其行為不罰者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條第2項及第301條第1項分別定有明文。次按，告訴人之指述，係以使被告受刑事訴追為目的，是其陳述是否與事實相符，仍應調查其他證據以資審認；再認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據；又事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判基礎。而刑事訴訟法上所謂認定犯罪事實之積極證據，係指適合於被告犯罪事實之認定之積極證據而言，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內；然而無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存在時，致使無從形成有罪之確信，根據「罪證有疑，利於被告」之證據法則，即不得遽為不利被告之認定。又按刑法第339條第1項詐欺取財罪之成立，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構成要件。所謂以詐術使人交付，必須被詐欺人因其詐術而陷於錯誤，若其所用方法，不能認為詐術，亦不致使人陷於錯誤，即不構成該罪（最高法院46年台上字第260號判例意旨參照）。換言之，除須行為人主觀上有為自己或第三人不法所有之意圖外，客觀上尚須有詐術行為之實施，相對人則因該詐術行為之實施而陷於錯誤，又陷於錯誤之人因此而為財產上之處分行為，且此陷

於錯誤而處分財產之結果，導致處分財產之人或第三人受有損害，施用詐術之人受有利益，始能成罪。至於民事關係當事人間，債務人若有未依約定之債務本旨履行者，於社會一般交易經驗上原因非一，舉凡因不可歸責於己之事由致不能給付，或因合法主張抗辯事由而拒絕給付，或因財產、信用狀況緊縮而無力給付，甚至於債之關係成立後，始另起惡意遲延給付，皆有可能，非必出於自始無意給付之財產犯罪一端。而刑事被告依法不負自證無罪之義務，若別無足以證明被告自始意圖不法所有之積極證據，縱使其就所負債務惡意違約不為履行，仍僅為民事上之糾紛，要難以單純債務不履行之狀態，推定被告自始具有不法所有之詐欺意圖。再依積極證據足以證明行為人主觀上確有不法所有意圖時，固得論以刑法第339條之詐欺罪相繩，惟行為人施詐時之意圖尚有存疑，且依調查證據之結果，復不足以認定行為人自始具有上述主觀犯罪構成要件，即不得遽以該罪論擬。

三、公訴人認被告涉犯前開詐欺取財犯行，無非以被告之供述、告訴人之指訴、台北市中正區中正段1小段合作興建房屋契約書、杭州南路案預定購買協議書、合建分售契約書增補條款協議、杭州南路1段77巷29號房屋土地車位預先購買協議書第二次增補協議、房地過戶協議、本院106年度司裁全字第1520號保全程序卷宗、106年度事聲字第204號民事聲請事件卷宗、臺灣高等法院106年度抗字第1113號民事抗告事件卷宗、本院民事執行處106年9月18日北院隆106司執全亥字第736號函及附件、安泰銀行106年6月3日催告書、本院107年度重訴字第53號民事判決等為主要依據。

四、訊據被告對其有將3E戶房地出售予告訴人，並已向告訴人收取部分價金4,252,166元，而3E戶房地嗣遭傳神協會聲請假扣押而無法辦理移轉登記給告訴人等情坦承不諱，然堅詞否認有何詐欺取財之犯行，辯稱：這是一個正常買賣，簽約之後告訴人有陸續給付房屋價金，在9月初3E戶就已經完稅，因為告訴人自己要將3E戶申請貸款，就在等待銀行回應時

01 間，9月13日傳神協會向法院聲請假扣押，導致我無法將3E
02 戶依約給告訴人，後來我也有跟告訴人協調並且開立420萬
03 元的本票，也有將3E戶的權狀正本交給告訴人供擔保，並且
04 持續跟傳神協會協調是否解除這部分的假扣押；我向告訴人
05 收的錢部分做公司花費，部分償還3E戶的二胎抵押權，這二
06 胎抵押權是110萬，抵押權人是王鐵雄，一胎的部分是向銀
07 行貸款，銀行貸款部分就是要等告訴人自己申請的貸款部分
08 下來之後代償等語。辯護人為被告辯護稱：被告並無「締約
09 詐欺」之行為，蓋以正文公司與告訴人所簽署之不動產買賣
10 契約書面，已明確揭露系爭3E戶房地存有他項權利設定登記
11 之情事，告訴人於契約上（包含審閱期）親自簽名，當已知
12 曉，而且本件是成屋買賣，不動產上的他項權利登記內容，
13 在地政機關是公開事項，任何人都可以查閱、複印，正文公
14 司也無從隱瞞。更何況，正文公司與告訴人於106年8月21日
15 締約時，3E房地並未存在假扣押登記，且基於假扣押之隱密
16 性，被告本人亦無從知悉傳神協會聲請假扣押一事。被告亦
17 無「履約詐欺」之行為，蓋在105年10月17日第二次增補協
18 議，正文公司係以向安泰銀行貸款方式清償傳神協會就買賣
19 標的不動產上（包含3E戶在內之12戶房地）之國泰世華銀行
20 貸款，而給付大部分的買賣價金予傳神協會，並取得前揭房
21 地之所有權，正文公司雖然還有8千多萬的尾款沒付，但傳
22 神協會礙於解除契約要付返還正文公司已給付買賣價金2億8
23 000萬元之義務，最終並無解除買賣契約，所以正文公司並
24 無返還前揭房地之義務；嗣105年11月1日正文公司與傳神協
25 會另簽署「房地過戶協議書」，由傳神協會向正文公司原價
26 買回（即同第二次增補協議約定之每坪124萬元）包含3E戶
27 房地在內（共9戶，然與前開12戶房地，標的不盡相同）之
28 房地，惟傳神協會資金困難的情形還是一樣，並未履行給付
29 買賣價金之義務（即扣除買受人傳神協會清償買賣標的物上
30 正文公司向安泰銀行、台中商銀租賃之貸款金額後，傳神協
31 會應給付予正文公司之剩餘買賣價金總金額85,486,400元，

始得與正文公司於第二次增補協議所欠傳神協會之買賣價金
餘額88,239,508元，在相同金額之範圍內互相抵銷），正文
公司自得行使民法第264條同時履行抗辯權，合法拒絕過戶
房地予傳神協會，後來傳神協會也單方解除「房地過戶協議
書」。從而，被告代表正文公司出售爭3E戶房地予告訴人，
係出賣正文公司自己之物，且正文公司並無過戶3E戶房地予
傳神協會的義務，洵非所謂「明知對傳神協會負有返還房地
之義務」並以自始主觀不能之標的與告訴人締結買賣契約；
況正文公司於取得買賣價金後亦積極清償債務而塗銷系爭房
屋上之第二順位抵押權設定登記，在在可證被告取得買賣價
金之始，仍欲積極履約，被告並非於取得買賣價金之始即懷
著將來無履約之詐欺犯意。且被告從告訴人買受3E戶房地之
後都有正常給付安泰銀行貸款利息至106年11月底，若確有
詐欺之意，就不需支付如此龐大的利息等語。

五、經查：

(一)程序方面

按「犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；
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。而犯罪事實之認定，係據以確定具體的刑罰權之
基礎，自須經嚴格之證明，故其所憑之證據不僅應具有證據
能力，且須經合法之調查程序，否則即不得作為有罪認定之
依據。倘法院審理之結果，認為不能證明被告犯罪，而為無
罪之諭知，即無前揭第154條第2項所謂『應依證據認定』之
犯罪事實之存在。因此，同法第308條前段規定，無罪之判
決書只須記載主文及理由。而其理由之論敘，僅須與卷存證
據資料相符，且與經驗法則、論理法則無違即可，所使用之
證據亦不以具有證據能力者為限，即使不具證據能力之傳聞
證據，亦非不得資為彈劾證據使用。故無罪之判決書，就傳
聞證據是否例外具有證據能力，本無須於理由內論敘說明」
（最高法院100年度台上字第2980號判決參照）。本案既認

不能證明被告犯罪（詳後述），揆之前開說明，自無庸就本判決所引證據是否具有證據能力一一加以論析。

(二)實體方面

1.被告址設臺北市○○區○○○路0段000號11樓之2之正文公司總經理，並為正文公司實際負責人。正文公司與傳神協會於101年10月8日就傳神協會所有座落於臺北市○○區○○段0○段00地號土地簽訂合作興建房屋契約（建案名稱：正文仁愛），嗣再簽訂以下合約：

(1)於102年9月3日簽訂「杭州南路案預定購買協議書」，約定「第一條：預先購買範圍：甲（正文公司）乙（傳神協會）雙方就中正區中正段一小段79等一筆地號之合建契約書內所載甲方分得之部分。其中七樓（約52坪）、一樓及二樓三戶（約74坪）不在委託銷售範圍內。實際購買坪數以建照為準。地下室車位部分乙方自留五位，其餘一併售予甲方。第二條：價金及付款方式：雙方約定以每坪124萬為計算基準，實際總價以建照下達之坪數計算為準；車位部分以每位188萬計算。付款以預售方式付款：…第三條：其他事項：自本案公開銷售起至交屋止，乙方購買本案土地之銀行貸款利息由甲方代墊。金額由本約之買賣價金於交屋時結算。（若雙方另有協議事宜，則以增補協議處理之）」。

(2)於105年4月10日簽訂「合建分售契約書增補條款協議」，約定「緣甲（傳神協會）乙（正文公司）雙方簽訂『合建分售契約書』因銷售現況，經雙方協定調整，訂定增補條款如下，以資共同遵守：第一條：房屋、土地權益分配 按《合建分售契約書》第五條第三款所載之精神，未售餘屋按同條第款之比例分配；其各所屬之土地依各自分得之房屋及停車位建物面積（以地政機關登記面積為準）與建物總面積之比例分配土地持分面積。第二條：房屋選擇 1. 甲方所選之房屋為：一樓A戶、二樓B戶、二樓C戶、二樓D戶、七樓A戶等共五戶房屋。甲方所選車位為2、3、4、5、6共五位。2. 乙方所選之房屋為：二樓A戶、二樓E戶、三樓A戶、三樓C戶，

三樓E戶、四樓A戶、四樓B戶、四樓C戶、四樓D戶、四樓E戶、五樓D戶、五樓E戶、六樓A戶、六樓C戶共十四戶房屋。乙方所選車位為1、7、8、9、10、12、14、16、17、18、19、20、21、23共14位。3. 以上戶別如附圖。第三條：找補方式 上開第一條甲方應分得餘屋與第二條甲方所選房屋之差，雙方約定房屋以每坪新台幣壹佰貳拾肆萬、車位以每位壹佰捌拾捌萬做為找補基準，找補金額於交屋時與甲方應返還乙方之保證金及代墊款一併結算。」

(3)於105年10月17日簽訂「杭州南路一段77巷29號房屋土地車位預先購買協議書第二次增補協議」（下稱第二次增補協議），約定「第三條 增補協議範圍 本增補協議係就正文公司與傳神協會對座落於中正區中正段一小段0000-000地號土地及其上房屋（門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段00巷00號各間房屋）之合建分售專案，有關正文公司曾於民國102年9月3日與傳神協會訂立之預先購買協議書，因正文公司向傳神協會購買房屋為：臺北市大安區杭州南路一段77巷29二樓A戶、二樓E戶、三樓A戶、三樓B戶、三樓C戶、三樓D戶、三樓E戶、四樓A戶、四樓B戶、四樓C戶、四樓D戶、四樓E戶共計12戶房屋。惟因正文公司購買前述房屋之購屋款支付等事項未予以明確書面明訂而滋生爭議，故為釐清疑義，本增補協議即予以補充。第四條 正文公司購買房屋車位價金尾款及付款方式 （一）爰依照附件一『杭州南路案預先購買協議書』第二條所約正文公司以每坪新台幣壹佰貳拾肆萬元（124萬元）計算購買價金，車位部分以每一車位新台幣壹佰捌拾捌萬元整（188萬元）計算價金。故正文公司依照附件一協議書向傳神協會所購買之房屋共計292.19坪外，正文公司依照合建分售關係下補給傳神協會之房屋坪數為2.84坪。經雙方於民國一〇五年九月九日雙方墊付及應支付他方之各款項結算後，正文公司購買前開房屋與車位尚有新台幣玖千參佰柒拾參萬玖仟伍佰零捌元整之尾款未支付予傳神協會。（二）正文公司茲此向傳神協會保證，所購買之

01 房屋與車位且已登記於正文公司名下，而尚有未支付傳神協
02 會新台幣玖仟參佰柒拾參萬玖仟伍佰零捌元之尾款，應依照
03 下列方式如期支付，絕不拖延」。

04 (4)於105年11月1日簽訂「房地過戶協議」，約定「正文公司過
05 戶以下房地與車位之所有權於傳神協會：臺北市○○區○○
06 ○路○段00巷00號二樓2A戶房屋及土地所有權全部、（以下
07 均為杭州南路1段77巷29號）二樓之五2E戶房屋及土地所有
08 權全部、三樓之二3C戶房屋及土地所有權全部、三樓之五3E
09 戶房屋及土地所有權全部、四樓4A戶房屋及土地所有權全
10 部、四樓之二4C戶房屋及土地所有權全部、四樓之三4D戶房
11 屋及土地所有權全部、四樓之五4E戶房屋及土地所有權全
12 部、五樓之三5D戶房屋及土地所有權全部（以上共計9戶房
13 地）、及臺北市○○區○○○路○段00巷00號地下第一層車
14 位共計九單位（車位號碼1、8、9、10、12、14、15、21、2
15 3）作為找補用。詳如附件。」（本協議之附件內容詳本判
16 決附件）

17 且3E戶之建物及坐落之中正區中正段一小段79地號土地均經
18 安泰銀行設定最高限額抵押權以擔保安泰銀行對正文公司之
19 債權，安泰銀行於106年6月3日向正文公司催告應依約按月
20 繳付利息，否則將喪失期限利益，正文公司截至106年5月27
21 日為止所積欠之本金258,306,000元借款將視為全部到期，
22 將依法訴追或委任催收機構催收；告訴人於106年8月21日與
23 正文公司締結3E戶房地及機械式停車位（1個）之房地買賣
24 契約書、補充協議書，約定正文公司應於106年9月22日前完
25 成所有權移轉登記，告訴人因此陸續開立面額150萬元、52,
26 166元、270萬元、270萬元之支票各1紙予正文公司，經正文
27 公司提示兌現4,252,166元，剩餘買賣價款則約定由告訴人
28 辦理貸款後由貸款銀行代為支付；嗣傳神協會聲請假扣押包
29 含3E戶房地在內之正文公司財產，經臺灣高等法院於106年8
30 月17日裁定准許，傳神協會提供擔保金後，於106年9月18日
31 經臺北市建成地政事務所辦理假扣押登記，致正文公司未能

01 將3E戶房地過戶給告訴人，被告至今尚未返還告訴人已支付
02 之4,252,166元等情，業據被告坦承不諱，且經證人即告訴
03 人周孟霖、證人即傳神協會理事長李志偉分別證述在卷（見
04 本院易字卷二第65至92頁），並有合作興建房屋契約、杭州
05 南路案預定購買協議書、合建分售契約書增補條款協議、第
06 二次增補協議、房地過戶協議、正文仁愛房地買賣契約書
07 （即3E戶房地之不動產買賣契約書）、中正區中正段一小段
08 79地號土地及同段2313建號建物（即3E戶房屋）之第二類騰
09 本、安泰銀行106年6月3日催告書等附卷可憑（見本院106年
10 度事聲字第204號卷第51至59頁、本院106年度司裁全字第15
11 20號卷第8至45頁、他卷第5至14頁、本院易字卷一第69
12 頁），堪認為真。

13 2.證人即告訴人周孟霖雖於本院審理中證稱：購買3E戶房地
14 時，被告沒有跟我說土地有抵押權，我是要買乾淨的房子，
15 我給了400多萬元之後才知道3E戶房地上有抵押權，3E戶不
16 動產買賣契約是我簽的，我沒有看契約內容等語（見本院易
17 字卷二第67至68頁），惟3E戶之不動產買賣契約第四條第四
18 項明確記載「乙方已有他項權利之設定登記，亦應於支付交
19 屋款後優先代為清償並將塗銷證件交於受任地政士辦理」等
20 語（見他卷第8頁），則不動產買賣契約上確有明確記載3E
21 戶房地於洽談買賣時已有他項權利設定登記，則證人周孟霖
22 所稱被告沒有說有抵押權、其到給錢之後才知道3E戶房地上
23 有抵押權云云，並非可採。而證人周孟霖雖稱其沒有看契約
24 內容云云，然買賣不動產價金高昂，依一般交易常情，買方
25 要付出高額之買賣價金，當會注意買賣契約內容，以免自己
26 權益受損。而本案3E戶房地之實際買賣價金高達2,488萬元
27 （見他卷第59頁），證人周孟霖稱其沒有看過契約內容即簽
28 訂該契約，實不符合交易常情，況證人周孟霖已在審閱期間
29 條款（全文）下方簽章，表示其已充分瞭解該不動產買賣契
30 約之約定內容；且證人周孟霖在緊鄰前揭審閱期間條款文字
31 之處簽名蓋章，自不可能完全沒看到審閱期間條款之內容，

其既已簽名表示已審閱契約5日以上或已充分瞭解契約內容，當不能嗣後單方面表示其沒有看過契約內容，即否認契約內容之效力。本案3E戶房地之不動產買賣契約既已明確揭露3E戶房地上有他項權利設定登記，且正文公司經安泰銀行催告後，已於106年6月間至同年12月間向安泰銀行繳納高額之貸款利息及本金，此有安泰銀行110年9月8日（110）安營支字第1107000115號函所附之放款交易明細表在卷可考（見本院易字卷一第113至116頁），則正文公司與證人周孟霖訂立3E戶房地買賣契約時，自無起訴書所載安泰銀行將訴追正文公司欠款、3E恐將面臨遭法拍命運，且被告隱匿此情未告知證人周孟霖之情形，是公訴意旨此部分所指，並非有據。

- 3.再關於正文公司與傳神協會間關於3E戶房地之權利義務關係，傳神協會於107年向正文公司提起民事訴訟，主張：「105年10月17日簽訂第二次增補協議，約定被告（即正文公司）依預先購買協議所欠購屋款93,739,508元，應自105年8月31日起至106年1月31日止分4期給付原告（即傳神協會），並自105年9月起至還清購屋款之日止按月補貼原告借款利息218,750元；嗣被告僅給付原告購屋款550萬元及補貼至106年1月之利息，尚欠購屋款88,239,508元（下稱系爭購屋款），兩造乃於105年11月1日簽訂房地過戶協議，約定被告應將9戶房地及9個停車位（下合稱系爭房地）移轉登記為原告所有，以清償系爭購屋款；原告曾於106年3月8日調解時請求被告履行房地過戶協議，被告遲未履行，經原告於106年8月22日發函限期催告，仍未履行，原告遂於106年9月5日發函向被告表示解除房地過戶協議，請被告依第二次增補協議償還應付款項，被告迄今未償還；兩造簽訂房地過戶協議之目的係供被告向銀行取回系爭房地所有權狀，無履行該協議之真意，該協議無效；縱認房地過戶協議有效，被告係因清償第二次增補協議所定債務，而依房地過戶協議對被告負擔新債務，兩造又未表示消滅第二次增補協議所定舊債務，依民法第320條規定，被告遲未履行新債務，其舊債務

01 仍不消滅，原告得依第二次增補協議第4條、第7條第1項、
02 第5條約定，請求被告給付系爭購屋款及自105年10月25日起
03 算之遲延利息，並自106年2月起按月補貼利息218,750元」
04 等語（見本院107年度重訴字第53號判決，附於偵卷第35至3
05 6頁），則依傳神協會上開主張，傳神協會與正文公司實際
06 上並無履行房地過戶協議之真意，在此情況下，正文公司出
07 售自己所有之3E戶房地予證人周孟霖時，自沒有起訴書所載
08 「傳神協會即將訴請包括3E戶在內之9戶之過戶請求」之情
09 形，當不生被告隱瞞證人周孟霖此事之問題。而傳神協會可
10 能向正文公司追償依第二次增補協議所定之買賣價金一事，
11 也非不動產交易時應揭露之重要事項。又縱房地過戶協議並
12 非如傳神協會所述並無履行真意，然正文公司確為3E戶房地
13 之所有權人（見他卷第18頁），則正文公司將3E戶房地出售
14 予證人周孟霖，既然是出售自己所有之物，本即無何法律上
15 問題，至於正文公司是否嗣後會有無法履行房地過戶協議之
16 情事，為正文公司與傳神協會間債務履行之問題，難認被告
17 與證人周孟霖為3E戶房地買賣交易時未向證人周孟霖提及上
18 開房地過戶協議之事，即是對證人周孟霖施以詐術而使證人
19 周孟霖陷於錯誤。

20 4.3E戶房地雖因嗣遭傳神協會聲請假扣押經准許，而無法過戶
21 予證人周孟霖，然而，負有債務，財產不一定會被假扣押，
22 且假扣押於裁定准許前並不會讓債務人知悉，是被告於與證
23 人周孟霖訂立不動產買賣契約時，當不會認定3E戶將來會有
24 因假扣押而無法移轉登記予證人周孟霖之情形，自不能以3E
25 戶房地嗣遭假扣押而認被告故意隱瞞交易重要事項而有施用
26 詐術之行為。又被告收受證人周孟霖交付之買賣價金後，旋
27 即清償3E戶房地上原設定之其中一個抵押權（權利人為王鐵
28 雄）所表彰之債權，使該抵押權得以塗銷，此有土地及建物
29 異動索引附卷足憑（見偵卷二第15、18、28、29頁）；且於
30 106年6月間至同年12月間，正文公司亦就3E戶房地尚負擔之
31 抵押權均有向安泰銀行繳納高額之貸款利息及本金，此有安

01 泰銀行110年9月8日（110）安營支字第1107000115號函所附
02 之放款交易明細表在卷可考（見本院易字卷一第113至116
03 頁），由此亦可見被告應無自始即有不履行3E戶房地過戶義
04 務之意。

05 5.綜合以上各情，實難認被告有自始即無履約意思之不法所有
06 意圖，亦無起訴書所指施用詐術致證人周孟霖陷於錯誤之情
07 形，自無從認被告所為構成詐欺取財犯行。既查無積極證據
08 足證被告有詐欺取財犯行，自不能以刑法第339條第1項詐欺
09 取財罪相繩。不能證明被告犯罪，應為被告無罪判決之諭
10 知。

11 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

12 本案經檢察官李巧菱偵查起訴，檢察官郭耿誠、葉惠燕、林婉儀
13 到庭執行公訴。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 15 日
15 刑事第十二庭 審判長法官 林虹翔
16 法官 陳冠中
17 法官 卓育璇

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 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
21 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
22 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
23 狀。

24 書記官 鄭淑丰
25 中 華 民 國 111 年 9 月 15 日