

臺灣高等法院刑事判決

112年度上訴字第4558號

上訴人

即自訴人 方守正

自訴代理人 陳克譽律師

王俊賀律師

陳亭宇律師

被告 陳志朋

選任辯護人 林萬生律師

上列上訴人因被告偽造文書等案件，不服臺灣新北地方法院110年度自字第12號，中華民國112年6月13日第一審判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

一、經本院審理結果，認為原判決以自訴人方守正及其代理人所舉事證不能證明被告陳志朋有自訴意旨所載行使偽造私文書、使公務員登載不實、詐欺及背信等犯罪事實，因而諭知被告無罪，其認事用法均無不合，應予維持，並引用原判決記載之理由（如附件）。

二、自訴人上訴意旨略以：

（一）依自訴人與聖鼎建設股份有限公司（下稱聖鼎公司）簽訂之合作興建契約書（下稱合建契約）第6條及契約目的，被告縱得將自訴人所有苗栗縣○○鎮○○○段0000號地號土地（下稱本案土地）移轉登記至聖鼎公司名下，亦應以「信託登記」方式為之，被告未經自訴人授權，擅將自訴人之印鑑章蓋於土地登記申請書及土地建築改良物所有權買賣移轉契

01 約書，再以「買賣」作為所有權移轉登記事由，持向地政事
02 務所辦理本案土地之所有權移轉登記，使該所承辦公務員將
03 不實事項登載於職務所掌公文書，應已構成行使偽造私文書
04 及使公務員登載不實等罪。又自訴人將本案土地之所有權
05 狀、印鑑章及印鑑證明交予被告，係委託被告辦理本案土地
06 之「合建業務」，而非委託其「出售」土地予聖鼎公司，且
07 代刻印章授權書第2點已載明自訴人授權被告代刻印章之使
08 用範圍，被告以「買賣」作為所有權移轉登記事由，向地政
09 事務所辦理本案土地之所有權移轉登記，亦已逾越授權範
10 圍。是被告本案所為，顯係濫用其受託處理事務權限，損害
11 自訴人對於本案土地之所有權，應已構成背信罪。

12 (二)被告於民國109年10月提出第2份合建契約予自訴人後，即於
13 同年11月10日以不實之買賣原因向地政機關辦理土地移轉登
14 記，將本案土地移轉登記予聖鼎公司，並於同日設定多個最
15 高限額抵押權予合商管理顧問有限公司（下稱合商公司）及
16 陳銘耀，以取得款項供聖鼎公司使用。次經查詢營建署建築
17 工程履歷查詢系統，聖鼎公司自108年迄今申請之建造執照
18 件數僅有5件，且建築地點為雲林縣○○鄉○○段0000地號
19 及0000地號，亦即聖鼎公司與自訴人簽訂合建契約迄今約3
20 年，始終未就苗栗縣○○鎮○○○段第0000、0000、0000、
21 0000、0000、0000地號等6筆土地向主管機關申請建築執
22 照，顯見被告自始無履約之意思，卻以合建名義使自訴人誤
23 信其有合建真意而與之簽訂合建契約，進而取得自訴人所有
24 本案土地，應構成刑法第339條之詐欺罪。

25 (三)綜上，原判決遽為被告無罪之諭知，容有違誤。

26 三、經查：

27 (一)關於行使偽造私文書、使公務員登載不實及背信部分

28 1.原判決係比對自訴人與聖鼎公司於109年2月間所簽合建契
29 約（下稱第1份合建契約）及109年10月所簽合建契約（下
30 稱第2份合建契約，有記載簽約日期為109年2月17日）之
31 差異，佐以自訴人與聖鼎公司另於109年10月23日所簽訂

01 並曾辦理公證之「附約」內容，認定自訴人與聖鼎公司之
02 合建契約，已由「以地易屋」之法律關係，轉換為將合建
03 分得房屋出賣聖鼎公司之法律關係，則被告以「買賣」作
04 為所有權移轉登記事由，向地政事務所辦理本案土地之所有
05 權移轉登記，係依第2份合建契約第20條特約事項第12
06 點及「附約」等約定所為，屬於法律上正當權利之行使，
07 自不該當行使偽造私文書、使公務員登載不實及背信等罪
08 要件，並說明(1)兩份合建契約第6條固均明定應將本案土
09 地「信託」予乙方（即聖鼎公司）指定之金融機構，然第
10 2份合建契約既另訂第20條特約事項，自應優先適用之；
11 (2)自訴人雖主張被告係對其佯稱：合建案需補蓋章，而騙
12 得其印鑑章及印鑑證明云云，然此為被告所否認，復無其
13 他事證可資佐證，尚難遽採；(3)自訴人與聖鼎公司所簽
14 「附約」之買賣標的雖為自訴人因合建所得分得之「房
15 屋」，然參照第2份合建契約第20條特約條款，聖鼎公司
16 本得將本案土地過戶登記於其名下，是其以「買賣」作為
17 所有權移轉登記事由，難認有使公務員登載不實問題；(4)
18 自訴人雖迄未取得任何利益，然上開「附約」係約定聖鼎
19 公司應於合建房屋取得使用執照後6個月內支付新臺幣3,0
20 00萬元，此項付款條件既未成就，自訴人即無從據此請求
21 被告給付，更無財產或其他利益受損可言等旨，經核其認
22 事用法均與卷內事證相符，且無違反經驗法則或論理法則
23 之違誤。

24 2. 自訴人雖以前揭第二、(一)段指摘原判決違誤，然而：

25 (1)自訴人與聖鼎公司既於第2份合建契約第20條特約事項
26 第11及12點約定：自訴人同意將本案土地融資授權並配
27 合聖鼎公司；就雙方協議合作共同興建，自訴人同意先
28 行過戶本案土地於聖鼎公司名下或聖鼎公司指定之第三
29 人等旨（見原審卷第49頁），本可排除一般約款（包含
30 第6條）而優先適用之，尚難反以第6條規定來限制上開
31 特約事項之適用範圍。是自訴人主張：被告縱得將本案

01 土地移轉登記至聖鼎公司名下，亦應以「信託登記」方
02 式為之云云，尚難遽採。從而，被告縱以「買賣（而非
03 信託）」為原因事由辦理所有權移轉登記，仍難謂其有
04 何行使偽造私文書及使公務員登載不實情事。

05 (2)第2份合建契約第6條第4點固約定自訴人「為辦理信託
06 之必要」，應提供本案土地之所有權狀、印鑑章及印鑑
07 證明交予被告（見原審卷第39頁），惟契約第20條特約
08 事項第11及12點既屬特別約定，即應優先適用之，況查
09 代刻印章授權書第2點已載明自訴人授權被告代刻印章
10 之使用範圍係第2份合建契約第1條第1項所定開發範圍
11 之「申請建築規劃設計、合建土地鑑界…『土地』分
12 割、合併及『移轉』…等有關事項」，核與第2份合建
13 契約第20條特約事項第12點明定就雙方協議合作共同興
14 建，自訴人同意先行「過戶」本案土地於聖鼎公司名下
15 或聖鼎公司指定之第三人等旨並無違背，則被告持自訴
16 人所交付之所有權狀、印鑑章及印鑑證明，辦理本案土
17 地之所有權移轉登記，當係在自訴人同意下所為，難謂
18 有何背信情事。

19 (二)關於詐欺部分

20 1.原判決係依憑聖鼎公司與苗栗縣○○鎮○○○段第0000、
21 0000地號土地地主簽訂之授權書及合建契約書，認定被告
22 稱其確有履行本案2份合建契約之真意等語，尚非全然無
23 據，並說明(1)聖鼎公司其後雖因籌措資金不順而無法繼續
24 執行本案合建，仍難以此反推被告自始即無履約之意；(2)
25 聖鼎公司因融通資金所需而設定最高限額抵押權予合商公
26 司或陳銘耀等人後取得之資金，縱未優先用於本案合建，
27 而係先行墊付聖鼎公司其他債務，然查該等債務均係在本
28 案土地所有權移轉登記至聖鼎公司名下後始成立，且依相
29 關交易明細，無從認定聖鼎公司於簽訂本案兩份合建契約
30 或辦理上開所有權移轉登記之時，即有財務困難之情形，
31 遑論被告自始即無履約之意等旨，經核其認事用法均與卷

內事證相符，且無違反經驗法則或論理法則之違誤。

2. 自訴人雖以前揭第二、(二)段指摘原判決違誤，然而：

(1) 原判決業已詳細說明聖鼎公司因融通資金所需而設定最高限額抵押權予合商公司或陳銘耀等人之經過，以及何以無從認定被告自始即無履約之意之理由，自訴人置原判決此部分說明於不顧，猶以被告有將本案土地所有權移轉登記予聖鼎公司，及以該土地設定最高限額抵押權予合商公司或陳銘耀等人之事實，逕謂被告自始無履約之意思云云，自無足採。

(2) 自訴人固以營建署建築工程履歷查詢系統資料（見本院卷第33頁），主張聖鼎公司自108年迄今申請之建造執照件數僅有5件，且建築地點為雲林縣○○鄉○○段0000地號及0000地號，亦即聖鼎公司迄今仍未就苗栗縣○○鎮○○○段第0000、0000、0000、0000、0000、0000地號等6筆土地向主管機關申請建築執照等事實，然聖鼎公司迄今仍未就上開土地向主管機關申請建築執照之原因非僅一端，且與被告是否自始即無履約意思間並無必然關聯性，自難以此遽為被告不利之認定。

四、綜上所述，原判決以自訴人及其代理人所舉事證，不足令法院確信被告有所指行使偽造私文書、使公務員登載不實、詐欺及背信等犯罪事實，因而為被告無罪諭知，經核並無違誤。自訴人上訴意旨徒憑前詞，指摘原判決違誤，為無理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第368條、第373條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

刑事第十四庭 審判長法官 王屏夏

法官 潘怡華

法官 楊明佳

以上正本證明與原本無異。

行使偽造私文書部分，自訴人、檢察官如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，惟須受刑事妥速審判法第9

條限制。其未敘述上訴之理由者，並得於提起上訴後20日內向本院補提理由書(均須按他造當事人之人數附繕本)「切勿逕送上級法院」。

其餘部分，不得上訴。

刑事妥速審判法第9條：

除前條情形外，第二審法院維持第一審所為無罪判決，提起上訴之理由，以下列事項為限：

一、判決所適用之法令牴觸憲法。

二、判決違背司法院解釋。

三、判決違背判例。

刑事訴訟法第377條至第379條、第393條第1款之規定，於前項案件之審理，不適用之。

書記官 尤朝松

中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

附件：

臺灣新北地方法院刑事判決

110年度自字第12號

自 訴 人 方守正

自訴代理人 黃鈞淳律師

被 告 陳志朋

選任辯護人 林萬生律師

吳文琳律師

上列被告因背信等案件，經自訴人提起自訴，本院判決如下：

主 文

陳志朋無罪。

理 由

壹、自訴及追加自訴意旨略以：

01 一、自訴人方守正於民國109年2月透過洪瑋綸介紹認識聖鼎建設
02 股份有限公司（下稱聖鼎公司）負責人即被告陳志朋，被告
03 告知自訴人可提供名下位在苗栗縣○○鎮○○○段0000號地
04 號之土地（下稱本案土地）與聖鼎公司合建，自訴人可分配
05 到合建後之房屋約145坪，價值約新臺幣（下同）3,000萬
06 元。被告即代表聖鼎公司與自訴人先後簽訂二份合作興建契
07 約。第一份合作興建契約（下稱第一份合建契約）於109年2
08 月簽訂，依該契約第6條規定聖鼎公司於簽訂契約後，應另
09 指定金融機構擔任受託人，將自訴人提供之本案土地信託登
10 記於受託銀行名下，且應與該金融機構簽訂信託契約，惟因
11 當時第一份合建契約未載明簽約日期，迄至109年10月被告
12 另提供載明簽約日期為109年2月17日之合建契約（即第二份
13 合建契約）與自訴人。

14 二、詎被告無履行合建契約之真意，於109年11月間向自訴人佯
15 稱因合建契約須補蓋章之名義，請自訴人提供印鑑章及印鑑
16 證明，未經自訴人同意，擅自以自訴人代理人名義，於109
17 年11月10日將本案土地以買賣為由移轉登記給聖鼎公司，並
18 於同一日將本案土地設定抵押權與第三人，應認本案土地所
19 有權買賣移轉契約書顯係聖鼎公司未經自訴人同意所偽造，
20 又持之行使，並使公務員登載不實。

21 三、依合建契約第6條約定，本案土地應信託登記給聖鼎公司指
22 定之金融機構，惟聖鼎公司與自訴人簽訂合建契約近壹年期
23 間，均未將本案土地信託登記，或通知自訴人與金融機構簽
24 訂信託合約，亦未告知合建案之相關進度，是被告受託處理
25 合建事務本應善盡職責，維護自訴人之權益，卻意圖為聖鼎
26 公司不法之所有，將本案土地移轉至聖鼎公司名下並設定抵
27 押權與第三人，取得款項供被告及聖鼎公司周轉之用，並未
28 用於建案。

29 四、因認被告涉犯刑法第342條第1項背信、刑法第216條、第210
30 條行使偽造私文書、刑法第214條使公務員登載不實、刑法
31 第339條第1項詐欺取財罪嫌等語。

01 貳、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不
02 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
03 條第2項、第301條第1項前段分別定有明文。又認定不利於
04 被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告
05 事實之認定時，即應為有利被告之認定，更不必有何有利之
06 證據。另事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或
07 證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，為裁判基
08 礎；認定犯罪事實，所憑之證據，雖不以直接證據為限，間
09 接證據亦包括在內，然無論直接或間接證據，其為訴訟上之
10 證明，須於通常一般之人均不致於有所懷疑，而得確信其為
11 真實之程度者，始得據之為有罪之認定，倘其證明尚未達到
12 此一程度，而有合理性懷疑之存在時，即無從為有罪之認定
13 （最高法院40年台上字第86號、76年台上字第4986號判例參
14 照）。又依刑事訴訟法第161條第1項規定，檢察官就被告犯
15 罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法，是檢察官對於
16 起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任。此
17 項規定，於自訴程序同有適用。因此，自訴人對於自訴之犯
18 罪事實，應負實質之舉證責任。自訴人所提出之證據，若不
19 足為被告有罪之積極證明，或其闡明之證明方法，無從說服
20 法院形成被告有罪之心證，法院基於公平法院理念，遵守嚴
21 謹證據法則與被告受無罪推定保障原則，應為被告無罪之諭
22 知。

23 參、自訴意旨認被告涉犯上開罪名，無非係以第一份合建契約、
24 第二份合建契約、（申請日：109年11月5日）本案土地之土
25 地登記申請書、（申請日：110年1月29日）本案土地之土地
26 登記第二類謄本、（簽約日：109年10月27日）本案土地之
27 土地所有權買賣移轉契約書、地籍圖謄本、（申請日：110
28 年4月6日）本案土地之苗栗縣地籍異動索引、（申請日：11
29 0年4月6日）本案土地之土地登記第一類謄本、（申請日：1
30 10年9月2日）本案土地之苗栗縣地籍異動索引、土地登記第
31 一類謄本為主要論據。

01 肆、訊據被告及辯護人堅詞否認有何背信、行使偽造私文書、使
02 公務員登載不實及詐欺取財之犯行，辯稱：

03 一、自訴人與聖鼎公司簽立第一份合建契約後，自訴人於109年1
04 0月中旬表示希望將合作興建所能分得之房屋戶數，作價轉
05 讓予聖鼎公司（拿錢不拿房），協議由自訴人將合建完成
06 後，預期能分得之145坪，以總價3,000萬元出售予聖鼎公
07 司，聖鼎公司應於取得使用執照後6個月內支付完成，雙方
08 乃於109年10月23日簽訂第二份合建契約，作成買賣契約
09 書，並於同日完成公證，是自訴人依契約第20條第12點約定
10 移轉所有權登記與聖鼎公司，故自訴人以買賣為原因，將本
11 案土地移轉登記與聖鼎公司，並無使公務員登載不實。

12 二、聖鼎公司取得本案土地同時設定最高限額抵押權辦理融資，
13 於法並無不合，被告並非受自訴人委任為其處理事務，自不
14 符背信之構成要件。

15 三、被訴詐欺部分，自訴人並未說明被告施用何詐術，造成詐
16 欺，本案應不符合詐欺取財之要件。

17 肆、經查：

18 一、本案土地原所有權人為自訴人，被告為聖鼎公司之負責人，
19 自訴人與聖鼎公司就本案土地洽談合建事宜，雙方於109年2
20 月簽立第一份合建契約，後於同年10月間簽立第二份合建契
21 約，另於109年10月23日簽訂買賣契約並公證，約定自訴人
22 合建後可分得房屋總評數145坪，價值約3,000萬元，出賣與
23 聖鼎公司並經公證，自訴人嗣於109年11月5日前提提供印鑑證
24 明與被告，本案土地於109年11月10日以買賣為原因，移轉
25 所有權登記為聖鼎公司，並於同日設定最高限額抵押權900
26 萬元給權利人許文德之事實，為被告於本院中坦承不諱（本
27 院卷第250、251頁），並有第一份合建契約、第二份合建契
28 約、（申請日：109年11月5日）本案土地之土地登記申請
29 書、（申請日：110年1月29日）本案土地之土地登記第二類
30 謄本、公證書暨合作興建契約書在卷（本院卷第11至29頁、
31 第31至67頁、第69至74頁、第161至167頁）可佐，可見被告

與自訴人就本案土地之合建，先後曾簽立二份合建契約，並於109年10月23日將第二份合建契約公證，隨後本案土地即過戶至聖鼎公司。

二、自訴人固以第一份合建契約書有關於信託部分，主張聖鼎公司及被告應依合建契約有關信託之約定，將本案土地信託予金融機構作信託登記等語。惟查：

(一)依第一份合建契約書第六條約定略以：甲方（自訴人）應於乙方（聖鼎公司）通知期限內，與受託人簽署完成信託契約並將合建土地及其地上物之產權信託登記予受託人。信託要旨為：將本合建土地及本大樓起造人名義共同辦理信託移轉登記予受託銀行等旨（本院卷第14、15頁）、第二十條特約事項：第十一點、聖鼎公司願意負擔自訴人土地增值稅100萬元整為上限；第十二點、聖鼎公司同意地上物拆除費用與自訴人共同負擔一半之費用；第十三點、本基地範圍內自訴人信託完成後，為妥善本案興建，自訴人同意將本契約土地之土地融資授權並配合聖鼎公司；而聖鼎公司則應負擔其本金，衍生之利息及其他相關之行政費用。並依善良管理之誠信原則之義務，以維護自訴人及聖鼎公司雙方之權益（本院卷第20、21頁），可見依第一份合建契約自訴人應將本案土地辦理信託登記與銀行，又合建程序中所產生之稅費，聖鼎公司同意負擔土地增值稅100萬元，及地上物之拆除費用之一半。

(二)另觀以第二份合建契約書第六條有關信託約定略以：一、為確保合建雙方之權益，甲（自訴人）、乙（聖鼎公司）雙方同意將合建土地之產權、及興建本大樓之起造人及合建契約之權利義務，信託予聖鼎公司指定之金融機構監管執行，自訴人應於聖鼎公司通知期限內，與受託人簽署完成信託契約並將合建土地及其地上物之產權信託登記予受託人等旨（本院卷第37頁），惟於第二十條特約事項中改約定略以：第十一點：為妥善本案興建，自訴人同意將契約中土地之土地融資授權並配合聖鼎公司；聖鼎公司則應負擔其本金，衍生之

01 利息及其他相關之行政費用；第十二點：本約視同互信之契
02 約，就雙方協議合作共同興建，自訴人同意先行過戶本約第
03 一條第三項之土地（即本案土地）於聖鼎公司名下或聖鼎公
04 司指定第三人；第十三點：倘若聖鼎公司因鄰地無法整合簽
05 約時，聖鼎公司同意過戶歸還自訴人名下等旨（本院卷第49
06 頁），可見第二份合建契約雖於第六條約定須信託登記，然
07 於特約條款中，已另行約定自訴人同意將本案土地先行過戶
08 與聖鼎公司，且由聖鼎公司以本案土地進行融資事宜，即與
09 原第一份合建契約特約事項約定由聖鼎公司負責部分稅費及
10 拆除費用不同；又自訴人及聖鼎公司均不爭執係簽立第一份
11 合建契約後，於109年10月間簽立第二份合建契約，且該第
12 二份合建契約，完整記載契約當事人及日期，與第一份合建
13 契約書未完整記載契約日期不同，應認自訴人與聖鼎公司已
14 合意，以第二份合建契約取代第一份合建契約之契約條款。
15 此外，第二份合建契約之「特約事項」，既經雙方重新商
16 議，並以特約事項予以增修，基於私法自治及契約自由，依
17 體系解釋其效力自應優先於第二份合建契約第六條關於信託
18 登記之一般約定，附此敘明。

19 (三)又第二份合建契約第三條有關房屋之分配，固約定由自訴人
20 分得房屋面積為145建坪（權狀面積）等旨（本院卷第35
21 頁），然自訴人與聖鼎公司於109年10月23日另簽訂合作興
22 建契約書「附約」，並就此附約進行公證，有公證書及該附
23 約在卷（本院卷第161至167頁）可佐。依上開「附約」約定
24 甲方（自訴人）同意共同興建，且將應分得全部或部分之房
25 產，「出售」其契約書內容第三條第一項自訴人所分配房屋
26 面積145坪與乙方（聖鼎公司），並約定如下：第一條：自
27 訴人出售上述所分配坪數，總價3,000萬元整。第二條、付
28 款方式：於聖鼎公司取得使用執照後6個月內支付完成等旨
29 （本院卷第161至167頁），可見自訴人於第二份合建契約簽
30 約後，另以上開「附約」將原可分得145坪房屋，以3,000萬
31 元作價賣給聖鼎公司，而聖鼎公司支付款時間為取得使用執

01 照後6個月內完成給付。故依第二份合建契約及附約之簽訂
02 時間順序及契約條款內容觀之，應認自訴人與聖鼎公司之合
03 建契約，已由「以地易屋」（即取得房屋）之法律關係，轉
04 換為將合建分得房屋出賣予聖鼎公司（即取得價金）之法律
05 關係。從而，聖鼎公司於109年11月10日以買賣為由，移轉
06 登記為本案土地之所有權人，即難認有何違反第二份合建契
07 約第二十條特約及附約之約定。至於自訴人雖主張應依第一
08 份合建契約之約定將本案土地信託登記云云，然自訴人既已
09 於日後簽立第二份合建契約，又於公證人處公證第二份合建
10 契約之附約，依契約解釋原則，應認後約（第二份合建契
11 約、附約）已取代原約（第一份合建契約），又依特別條款
12 （同意移轉本案土地所有權）應優先於一般條款（信託登記
13 本案土地）之原則，應認自訴人上開主張，應不可採。

14 (四)按地主出地，建商出資合建房屋，其行為究為合夥、承攬、
15 互易，或其他契約，本應探求訂約當事人之意思表示及目的
16 決定之。如其契約重在雙方約定出資（一出土地，一出建築
17 資金），以經營共同事業，自屬合夥。倘契約著重在建築商
18 為地主完成一定之建屋工作後，接受報酬，則為承攬。如契
19 約之目的，在於財產權之交換（即以地易屋）則為買賣互易
20 （最高法院72年台上字第4281號民事判決意旨參照）。而我
21 國民法或其他特別法對於土地所有人與建商之「合建」關
22 係，並未定有典型契約予以規範，而係依當事人契約約定之
23 內容，適用或準用相關典型契約之規定，如買賣、承攬、互
24 易或其他契約，或逕依當事人之約定，以定其權利義務之歸
25 屬（最高法院91年度台上字第1562號民事判決意旨參照），
26 可見當事人立約真意除參考契約文字外，亦應參酌相關事實
27 及其他一切證據資料判斷之，且合建契約原則上仍以當事人
28 約定為主，據以適用相關契約及法條規定。從而，自訴人雖
29 主張被告未經自訴人同意而將本案土地移轉登記為聖鼎公司
30 所有，有行使偽造私文書及使公務員登載不實犯行云云，然
31 自訴人既已簽立第二份合建契約及附約，且交付印鑑證明，

01 無論係基於合建或買賣等其他法律關係，均應認自訴人確有
02 同意將本案土地之所有權先行移轉至聖鼎公司，難認聖鼎公
03 司及被告有何偽造私文書或行使私文書之行為。至於自訴人
04 固主張被告向佯稱要合建案需補蓋章而要求自訴人提供印鑑
05 證明云云，然除自訴人指訴外，並無其他證據足資補強，自
06 難據此逕為不利被告之認定。

07 (五)再者，參諸內政部訂頒之「登記原因標準用語」規定，對於
08 土地登記原因「買賣」之定義，另含出售、投資、核配、標
09 售、得標、公法人收購、收買、轉帳、撥償、買回及雙方合
10 意解除等事由，本案自訴人與聖鼎公司既有上開合建契約關
11 係存在，期間另有調整契約（即改簽第二份合建契約），嗣
12 改為以3,000萬元購買自訴人因合建可分得之145坪房屋（即
13 改為合建後分得買賣價金），是上開附約雖未明訂係由聖鼎
14 公司購買本案土地，然依第二份合建契約第二十條及上開附
15 約之意旨，聖鼎公司本得過戶本案土地，聖鼎公司囿於土地
16 登記申請書上有關所有權移轉發生原因事項之限制，而以買
17 賣為由辦理所有權移轉登記，則難認有使公務員登記不實之
18 問題。

19 (五)自訴人另主張被告涉犯背信罪云云，然自訴人與聖鼎公司簽
20 立上開合建契約及附約，依上開說明，其等間之法律關係依
21 契約內容可能為合夥、承攬、互易等法律關係，是被告為聖
22 鼎公司之負責人，負責整合土地、興建房屋，得否謂被告因
23 此受有自訴人之委任，而為自訴人執行任務，而符合背信罪
24 「為他人處理事務」、「違背任務」等客觀構成要件，已非
25 無疑。況依上開「附約」，約定於合建房屋取得使用執照後
26 6個月內支付3,000萬元，本案合建案既未達取得使用執照之
27 進度，自訴人請求價金之權利，迄今即未曾存在，於法律上
28 即難認有何等「財產或其他利益」已遭損害情事，而以背信
29 罪相繩。

30 (六)自訴人另以被告及聖鼎公司於109年11月10日前已無履行合
31 建契約之真意，仍騙取自訴人印鑑章及印鑑證明，移轉本案

01 土地，詐欺自訴人云云。惟：

- 02 1. 按刑法第339條第1項詐欺罪之成立，須行為人主觀上出自為
03 自己或第三人不法所有之意圖，及客觀上施用詐術使人將本
04 人或第三人之物交付為其構成要件。而所謂以詐術使人交付
05 財物，必須被詐欺人因其詐術而陷於錯誤，若其所用方法，
06 不能認為詐術，亦不致使人陷於錯誤即與該罪之要件有間。
07 而關於投資行為，本存有一定程度之風險，除交易之一方於
08 行為時，另曾使用其他不法之手段，尚不得僅因嗣後損失發
09 生，即推斷另一方於交易時有陷於錯誤之情形。又依積極證
10 據足可證明行為人主觀上確有不法所有之意圖時，固得論以
11 刑法第339條之詐欺罪相繩，惟行為人施詐時之意圖尚有存
12 疑，且依調查證據之結果，復不足以認定行為人自始具有上
13 述主觀犯罪構成要件，即不得遽以該罪論擬。再參酌經濟行
14 為本身原寓有不同程度之不確定性或交易風險，交易雙方本
15 應自行估量其主、客觀情事及搜集相關資訊，以作為其判斷
16 之參考；交易之當事人應自行考量對方之資格、能力、信
17 用，及交易內容之投資報酬率、資金風險等等因素，除具違
18 反詐欺罪之具體情事外，非謂當事人之一方有無法依約履行
19 之情形，即應成立詐欺罪，否則刑事詐欺責任與民事債務不
20 履行責任將失其分際。
- 21 2. 查聖鼎公司除與自訴人簽訂合建契約外，另與本案土地鄰近
22 土地即0000地號、0000地號地主簽立授權書及合建契約書，
23 有該授權書及契約書在卷（本院卷第123頁、第125頁、第12
24 9至155頁）可佐，可見聖鼎公司確有與本案土地鄰近之土地
25 洽談合建，整合相鄰土地，難認聖鼎公司並無合建之意。
- 26 3. 聖鼎公司雖未將本案土地信託登記予第三方金融機構，然依
27 第二份合建契約第二十條之特約規定，自訴人亦同意先行過
28 戶土地至聖鼎公司，況地主與建商合建房屋，合作方式本有
29 多元，倘地主同意將土地先行移轉至建商，由建商以設定抵
30 押或他方式取得款項、籌措資金，亦非不可。是自訴人既同
31 意於未有其他擔保或未取得部分價金之情況下，將本案土地

01 移轉與聖鼎公司，則為自訴人依約所須承擔之風險，自難以
02 事後聖鼎公司因籌措資金不順而無法繼續執行本案合建，即
03 據此逕認聖鼎公司自始即無履約之意，而以詐欺取財罪以之
04 相繩。

05 4. 再者，自訴人另以聖鼎公司與他債權人之借款契約書、銀行
06 匯款單據及聖鼎公司所有之他土地遭拍賣之裁定、法院公告
07 為據（本院卷第277至279頁、第281至283頁、第285至286
08 頁、第499至513頁、第555至559頁、第571至575頁），主張
09 聖鼎公司財務困難，取得本案土地後，設定抵押所貸得之款
10 項，均未用於本案合建云云。惟查，自訴人既已同意先行過
11 戶本案土地，已如前述，則聖鼎公司過戶本案土地後，如何
12 使用、處分，應認聖鼎公司具有使用支配權，縱聖鼎公司將
13 抵押本案土地取得之款項，先行墊付公司其他債務，亦難認
14 被告及聖鼎公司並無履行合建之真意。

15 5. 經本院函詢聖鼎公司所有陽信銀行及瑞興銀行帳戶交易明細
16 及帳戶內大筆資金匯出之對象（本院卷第623至631頁），經
17 上開二公司函覆為匯款對象分別合商管理顧問公司、柯悅
18 卿、楊鎮綱等人，有瑞興商業銀行112年5月4日瑞興和平第1
19 120002號函暨瑞興銀行匯款交易傳票、聖鼎公司之活期存款
20 交易明細表、112年3月16日瑞興和平第1120001號函暨瑞興
21 銀行帳戶00000000000000號交易明細、陽信商業銀行雲林分
22 行112年3月16日陽信雲林字第112008號函暨陽信銀行帳戶00
23 0000000號交易明細、112年5月11日陽信雲林字第112010號
24 函暨陽信銀行匯出匯款及取款傳票在卷（本院卷第623至627
25 頁、第629至631頁、第699至705頁、第709至718頁）可佐，
26 而被告於本院中供稱：楊鎮綱為合商公司的人，伊於112年5
27 月4日匯款79萬5000元與楊鎮綱係交付借款利息，匯款給合
28 商公司之款項亦係借款利息，聖鼎公司與柯悅卿間亦有借貸
29 關係，匯款32萬元係向陳銘鴻借款之利息等語（本院卷第74
30 2至745頁），是依上開聖鼎公司帳戶之明細資料及被告供稱
31 內容可知，聖鼎公司資金周轉上似有困難，然該匯款資料均

01 為本案土地移轉登記至聖鼎公司「後」之相關借貸關係，仍
02 無法以上開交易明細，逕認被告與自訴人簽立合建契約之
03 初，或聖鼎公司將本案土地於109年11月10日移轉登記之
04 時，聖鼎公司已有財務困難之情形，或已無合建之真意。

05 三、綜上所述，自訴意旨所提出上述證據，其舉證尚不足以證明
06 被告確有背信、行使偽造私文書、使公務員登載不實及詐欺
07 取財之犯行，而未達使本院得被告有罪確信之程度。此外，
08 本院復查無其他積極證據足以證明被告有何自訴人所指前揭
09 犯行，自屬不能證明被告犯罪，揆諸首開說明，依法應為無
10 罪之諭知。

11 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如主
12 文。

13 中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
14 刑事第十九庭 審判長法 官 許博然

15 法 官 王國耀

16 法 官 洪韻婷

17 上列正本證明與原本無異。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內敘明上訴理由，向本院提
19 出上訴狀（應附繕本），上訴於臺灣高等法院。其未敘述上訴理
20 由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書「切勿逕送
21 上級法院」。

22 書記官 張家瑤

23 中 華 民 國 112 年 6 月 16 日