臺灣雲林地方法院刑事判決

115年度金重訴字第1號
第2號

公　訴　人　臺灣雲林地方檢察署檢察官
被　　告　吳國禎
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
林宥宥
000000000000000000
000000000000000000
賴子信
000000000000000000
000000000000000000
上三人共同
選任辯護人　嚴庚辰律師
被　　告　賴榮鵠
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列被告等因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第4888、8059號、112年度偵字第8360、9147號）及追加起訴（112年度偵續字第67號），本院判決如下：

主　文

吳國禎、林宥宥、賴子信、賴榮鵠均無罪。

理　由

一、公訴意旨略以：

㈠被告吳國禎（原名：吳承縣）係承縣建設實業有限公司（統一編號：00000000，下稱：承縣公司）實際負責人，被告林宥宥（原名：林素珍）係諺弘建設實業有限公司（統一編號：00000000，下稱：諺弘公司）實際負責人兼承縣公司行

政人員，被告賴子信（被告林宥宥之次子）係承縣公司行政人員負責會計、財管、契約審核人員，而被告賴榮鵠（被告林宥宥之長子）係承縣公司名義負責人兼工地主任。

㈡告訴人郭蔡秀娥從事建材買賣，與被告四人向有業務往來，緣民國110年間，被告四人共積欠告訴人郭蔡秀娥新臺幣（下同）790萬9842元之債務，被告四人均明知承縣公司與諺弘公司均無辦理不動產信託履約保證及預售屋契約之履約保證屬於契約之重要之點，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺得利之犯意聯絡，於起訴書及追加起訴書附表編號1（即本判決附表〈下逕稱附表〉編號13）所示簽約日期，在址設雲林縣○○鄉○○路000巷00號之接待中心，以起訴書及追加起訴書附表編號1（即附表編號13）所佯稱之履約保證使告訴人郭蔡秀娥陷於錯誤，致告訴人郭蔡秀娥簽訂購買起訴書及追加起訴書附表編號1（即附表編號13）之房屋契約而受有起訴書及追加起訴書附表編號1（即附表編號13）所示之受損之利益。

㈢被告四人均明知信佑實業商行並無履約保證之能力、承縣公司與諺弘公司均無辦理不動產信託履約保證及預售屋契約之履約保證屬於契約之重要之點，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺得利、取財之犯意聯絡，於起訴書及追加起訴書附表編號2至10、12、13（即附表編號1、3至12）所示簽約時間，在址設雲林縣○○鄉○○路000巷00號之接待中心，以起訴書及追加起訴書附表編號2至10、12、13（即附表編號1、3至12）所佯稱之履約保證使起訴書及追加起訴書附表編號2至10、12、13（即附表編號1、3至12）所示之買受人陷於錯誤，致其等簽訂購買起訴書及追加起訴書附表編號2至10、12、13（即附表編號1、3至12）之房屋契約而受有起訴書及追加起訴書附表編號2至10、12、13（即附表編號1、3至12）所示之受損利益及價金，並依上開契約交付起訴書及追加起訴書附表編號2至10、12、13（即附表編號1、3至12）已付款項所示之款項。

㈣被告四人均明知信佑實業商行並無履約保證之能力及預售屋契約之履約保證屬於契約之重要之點，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財、得利之犯意聯絡，於起訴書及追加起訴書附表編號11（即附表編號2號）所示簽約時間，在址設雲林縣○○鄉○○路000巷00號之接待中心，以起訴書及追加起訴書附表編號11（即附表編號2）所佯稱之履約保證使告訴人陳曉燕陷於錯誤，並於110年3月5日接續前開之詐欺犯意，再向告訴人陳曉燕佯稱給付50萬元，將專款專用興建電梯，使告訴人陳曉燕再次陷於錯誤，致告訴人陳曉燕而簽訂購買起訴書及追加起訴書附表編號11（即附表編號2）所示之房屋契約而受有起訴書及追加起訴書附表編號11（即附表編號2）之價金利益受損，並依上開契約交付386萬5000元（含50萬元之電梯價金）。

因認被告四人均涉犯刑法第339條之4第1項第2款之三人以上共同詐欺得利、三人以上共同詐欺取財，及同條第2項、第1項第2款之三人以上共同詐欺得利未遂等罪嫌。

二、按犯罪事實之認定，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，即無刑事訴訟法第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號判決要旨參照）。是依上開最高法院判決意旨所示，本案既為無罪之判決，自無需再就判決內所引各項證據是否均具證據能力逐一論述，先予敘明。

三、按犯罪事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據或證據不足以證明被告犯罪時，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判之基礎。所憑之證據，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，始得據之為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理性懷疑之存在時，即無從為有罪之認定。告訴人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，即需有補強證據之存在，以增強或擔保告訴人陳述之證明力。又檢察官對於起訴之犯罪事實，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，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知。

四、公訴意旨認被告四人涉有前揭罪嫌，係以被告四人於警詢及偵訊時之供述；告訴人黃聖哲、林佳嬅、吳嘉福、宋碧蓮、莊易憲、曾秀如、告訴代理人即郭蔡秀娥之女郭素雲，以及證人張文學、沈麗靖、張晉嘉、陳瀅如、陳秀青、林彥良於警詢及偵訊時之指訴、證述；告訴人陳曉燕、黃夢婷、黃湘棋、郭蔡秀娥，以及證人李國豪、詹安琪於偵訊時之證述；證人李國豪提出之收款紀錄、通訊軟體對話紀錄截圖、存證信函；告訴人莊易憲、黃湘棋提出之簽約照片、交易明細；證人詹安琪庭呈之吳國楨（吳承駿）名片；告訴人陳曉燕提出之收款書；告訴人郭蔡秀娥提出之支票影本、借據；預售屋買賣契約書13份；預售屋買賣契約書範本歷次修正、行政院消費者保護處112年1月19日院臺消保字第1120001026號函附修正理由、預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定；信佑工程行商業登記、商業登記抄本、信佑實業商行查詢資料；承駿公司申設京城銀行交易明細表、臺灣中小企業銀行交易明細表、諺弘公司申設華南商業銀行之交易明細表；本院搜索票、雲林縣調查站搜索扣押筆錄、扣押物品目錄表等事證，為其論據。

五、訊據被告四人均堅詞否認有何三人以上共同詐欺取財及得利犯行。被告林宥宥辯稱：承騄公司、諺弘公司、信佑實業商行是家族企業關係，實際負責人都是我，承騄公司、諺弘公司之前有規劃進行雲林縣古坑鄉中山名邸第六、七期建案的興建與銷售，我本身在第一線銷售，跟本案的買受人都有接洽，我從第一期到現在的合約都有加上履約保證條款，是建築公會要求加履約保證條款，所以我們就加進去，這個文字用語都是採用內政部所提供的定型化契約版本。其中針對如附表編號1至8所示之預售屋買賣契約部分，是我決定要以信佑實業商行作為同業擔保，因為有的同業不願意作擔保，而信佑實業商行有在營運，且是在賴子信名下，賴子信名下另有車子、房子、土地等資產足以擔保，所以我從第一期開始就用信佑實業商行來作同業互保，經過審核，建管課也沒有說這樣不行，我也都如期交屋，所以我就一直沿用下去，雖然信佑實業商行不符合同業連保人條件，但我當初要銷售這些房子，並不是以履約保證條款為吸引力，我從103年就開始蓋房子，我是以承騄公司在古坑蓋到第七期的品質，例如耐震基礎來推銷我的房子，不是用同業保證來欺騙客戶。針對如附表編號9至13所示之預售屋買賣契約部分，履約保證條款都是記載為不動產開發信託，當初仲合建經提供合約書過來，內容是我們跟中租迪和融資，中租迪和撥款到仲合建經，再匯到承騄公司，也就是我們有信託給仲合建經，如果真的有問題，仲合建經也會出面處理，當初建管課有來查合約，我有提供我們在仲合建經做土地融資的資料，他們也沒有特別說我這個不行，且我當初是以我公司的品質來向客戶賣房子，沒有特別跟客戶強調多了履約保證條款可以保障買方權益這樣講，我合約有拿給客戶回去審核一星期，但他們也沒有說因為這項而不跟我簽約，我的客人從第一期到現在是以我蓋房子的信用、口碑，以耳傳耳，這些可以到古坑去問問看，我覺得履約保證條款並非銷售重點，如果沒有履約保證條款，我們還是賣得出去，因為承騄公司在財務狀況都

是很正常，經融資取得的貸款及買受人所繳的價金，我們確實都有用在本建案上面，六期也大部分如期交屋，七期部分我是蓋到地基，因為當時物價上漲，又是疫情期間，我們週轉不靈，所以就無法繼續蓋下去等語。被告吳國禎辯稱：我跟林宥宥分工合作，我是承縣公司的工程監督，負責工地所有一切，她是管理財務，我都會在公司的接待中心，但本案買受人我只有接洽幾位，如果我沒有在接待中心，就沒有接洽。我們跟金融公司貸款，他們是一期一期撥款，資金是他們控管，控管到使用執照完成，之後我們經濟就出問題，因為疫情關係，臺南仁德建案出狀況，銀行資金借貸緊縮，有人要搶工地，我們名譽被造謠破壞，中租迪和就不願意再針對臺南仁德建案貸款給我們，導致本案中山名邸第六、七期建案連帶受到影響，其餘同林宥宥所述。我們合約書一定要繳期款，電梯也是包括在期款內，當初我們有催電梯公司趕快來做，但他們師傅每一家都安排很緊，沒辦法馬上叫馬上來做，我們沒有詐欺的意思，而且後面也都有做好等語。被告賴子信辯稱：當初我們要向中租迪和申請，再由仲合建經撥款，假設是3樓完成，我們就會請中租迪和的人員過來現場審核是否確實是3樓完成，如果他們認為沒有問題，就會撥款到仲合建經專戶，再由仲合建經撥款給我們，我們再用這筆款項去支付工程款、大包、小包，這個金流都是很明確，且雲林縣政府建管課有來審查我們的合約書，他們有審查到履約保證機制這點，當時我們就附上與中租迪和、仲合建經之信託合約書給縣政府，縣政府有發公文給我們說這次可以按照這樣，其餘同林宥宥所述。被告賴榮鵠辯稱：108年至110年間我擔任承縣公司名義負責人兼工地主任，我當時有跟本案13位告訴人接洽，因為簽約時我是負責人，我要到現場，簽約一般是委託銷售協助，但郭蔡秀娥簽約時，我人沒有在現場，是因為我們欠她工程款，要給她設定房屋抵押。承縣公司、諺弘公司與告訴人等人所簽訂預售屋買賣契約書中所記載之履約保證機制，有部分是勾選同業連帶擔保

而填寫信佑實業商行，有部分是勾選不動產開發信託，這我當時都清楚，但作決定的主導權不在我，我也不曉得當時法規的要求，我學工地以來，承縣公司的中山名邸第一、二、三、五期都是使用信佑實業商行作為同業連帶保證，合約都是沿用下來，沒有做更動，且也都順利交屋，而每一期的客人是因為我們在地方上有蓋房經驗、有口碑，才會來買我們的房子，並不是因為連帶擔保關係才會買我們的房子，我們是因為週轉不靈，導致後面有幾戶沒有辦法交屋，不是一開始就騙他們而故意不交屋給他們，如果要騙他們，我們從第一期就開始騙了。就第六期未交屋部分，當時公司週轉不靈，財務有狀況，我就請代書通知他們，全部六期22戶都有發交屋通知函，並請代書一一打電話確認，請他們過來過戶，後來大部分都有交屋，但陳曉燕、黃夢婷認為我們現場不具備交屋條件，導致還沒有交屋，房屋就被假扣押而無法過戶等語。辯護人則為被告吳國禎、林宥宥、賴子信辯護稱：跟陳曉燕收這筆50萬元部分，不能混淆該筆50萬元是為了電梯而收的，事實上該筆50萬元屬於整個預售屋應收期款裡面的一部分，並不是另外追加費用，從陳曉燕、黃夢婷2人繳納預售屋款項期款來講，陳曉燕繳了380幾萬元，黃夢婷繳了204萬元左右，根據買賣契約書，他們兩個應該繳納的自備款為440萬元，也就是說他們兩位根本自備款都未繳足，黃夢婷一再延遲，沒有依照期限繳納。我們有於109年5月25日向日立永大公司支付20萬4000元電梯訂金，證明我們確實在蓋第六期的時候，已經有跟永大電梯公司訂了電梯，先付訂金後分一期、二期、三期，一直到完工付清，這筆錢也是屬於陳曉燕應該要付的錢，屬於期款裡面一部分，我們絕不是向陳曉燕騙取50萬元，也不是為了把這筆錢拿去挪為他用，確實是因為屬於陳曉燕本來應繳期款的一部分，而不是把它混淆是被告當時已經知道自己沒有支付能力，還想編理由騙錢。當被告他們發現週轉問題後，有跟一位陳董借1億4000多萬元，這筆錢是拿來善後整個六期，整個六期22戶

裡面就只有陳曉燕、黃夢婷兩人未完成過戶，其他20戶都有完成過戶，過戶完之後還有一些零碎小瑕疵、沒有完工的部分，也有後續幫他們完成，當然沒有辦法盡如他們的意，但還是有盡量去完成。為何特別強調我們有一直通知黃夢婷、陳曉燕他們來過戶，因為被告知道他們財務發生問題了，不趕快來過戶，勢必這些房子以後會被債權人查封，查封下去之後，陳曉燕、黃夢婷他們房子就沒了，所以被告出於維護他們的利益，叫他們趕快來過戶，即使尾款還沒付清也沒關係，就趕快來過戶，就算他們兩個最後還是不過戶，房子被拍賣，我們找金主陳董還是跟她講說你們就趕快來過戶，因為房子陳董買回來，你們趕快來過戶，按照當時你們交給承縣公司多少，還沒繳部分就繳給我好了，所以其實被告等人在這件事情發生之後，仍持續一直在善後、找金主借錢，想幫買受人一一完成過戶，讓他們取得他們所有權，但他們兩位堅持不過戶，我們也沒辦法。被告他們絕對是沒有詐欺故意，要不然他當時大可一了了之，為何還要去借1億4000多萬元來善後，來完成整個後面的事情，這違反常理。再來七期部分我們也有提出證據，被告等人大概收了500萬的預收款，全部用在整個七期地基，基礎建設，整個部分都有提出相關一些支付單據，並不是把錢拿去他用。最後，被告他們在合約上用了信佑商行，不符合同業連帶保證人資格，是否構成詐欺罪？被告等人在古坑蓋這麼多期，他們從一期、二期、三期、五期，事實上他們都是沿用同樣模式，到六期時，還是繼續沿用，結果雲林縣府有來檢查說是不符合規定，後來被告他們也是有想要來改正過來，到後來縣府來函說已經符合規定等等，這種情況下會讓被告他們認為我們這樣做已經改正、已經符合規定，但是不是當時用信佑商行時，被告就已經有詐欺故意？我們認為不能以事後來看，如果這房子最後蓋起來完全交屋，這時候難道還能講說同業保證部分是不合格？即使蓋好房子一樣是詐欺嗎？應該是以到底當時自始有無意圖不法所有，要騙取他人交付財務之故意

才是詐欺行為，本案應該是屬於單純民事糾紛。至於民事糾紛部分，也已提出相關證據，被告事後也一直找這些住戶達成調解等等，也有調解筆錄相關佐證在卷，我們認為本件被告等人確實無詐欺犯意。最後郭蔡秀娥部分，其實一開始她並不是要買房子，她是因為跟被告之間有借貸關係與所謂代墊工程款部分，共900多萬元，因為最後被告無能力償還，郭蔡秀娥才跟被告表示妳就拿一間房子讓我擔保，她才會簽一個買賣契約書，事實上郭蔡秀娥當時是為了想要擔保，並不是真的想要買房子的意思，買賣契約書上非常簡單，很明顯他確實想要擔保，故郭蔡秀娥部分被告簽約時也無詐欺之故意，因為這是之前債務所留下來，並不是當下一個新的買賣契約書，認為是舊債清償意思，此部分也無所謂詐欺之故意，認為被告犯罪嫌疑應該尚不足等語。

六、本院得心證之理由：

㈠查被告吳國禎、林宥宥於案發時均為承縣公司及諺弘公司之實際負責人，於本案建案中負責公司決策、財務經營、預售屋付款、銀行貸款。被告賴子信於案發時為承縣公司契約審核及帳務人員，負責客戶歸檔、客戶變更、預售屋付款等業務內容，同時亦為當時信佑實業商行的負責人。被告賴榮鵠為承縣公司登記負責人兼工地主任。承縣公司前規劃進行雲林縣古坑鄉中山名邸第六期建案之興建與銷售，復與諺弘公司共同規劃進行雲林縣古坑鄉中山名邸第七期建案之興建與銷售，而分別與如附表各編號所示之買受人簽訂預售屋買賣契約共13份（其預售屋期戶別、簽約日期、簽約公司、契約價金、履約保證機制及嗣後買受人已付款項、該預售屋是否已取得使用執照、是否已交屋，詳如附表各編號所示），並向告訴人陳曉燕收取50萬元之電梯價金。又就附表編號1至8所示預售屋買賣契約書部分，承縣公司於履約保證機制「同業連帶擔保」欄位中所填載之信佑實業商行（後改名為信佑工程行），並不符合內政部所訂「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」之同業同級公司標準；就

附表編號9至13所示預售屋買賣契約書部分，承縣公司及諺弘公司於履約保證機制中填選「不動產開發信託」，然承縣公司前於109年11月20日與仲和建築經理股份有限公司（下稱仲和建經公司）、中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）所簽訂並送請公證之信託契約書暨信託受益權轉讓契約書，並不符合內政部所發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」要件等情，各有告訴人黃聖哲、林佳嫻、吳嘉福、宋碧蓮、莊易憲、曾秀如、告訴代理人即郭蔡秀娥之女郭素雲，以及證人張文學、沈麗靖、張晉嘉、陳瀅如於警詢及偵訊之指訴、證述；告訴人黃湘棋，以及證人李國豪於偵訊時之證述；告訴人陳曉燕、黃夢婷、郭蔡秀娥於偵訊及本院審理時之證述；諺弘公司、承縣公司之經濟部商工登記公示資料查詢服務-公司基本資料、歷史資料；經濟部中部辦公室112年1月16日經中三字第11234501290號書函暨所附承縣公司之變更登記表、諺弘公司之變更、設立登記表；本案預售屋買賣契約書13份；雲林縣斗六地政事務所112年2月6日斗地一字第1120000689號函暨所附古坑鄉西華段242-2、252-2地號土地建物、異動索引查詢資料；古坑鄉西華段245之25地號之土地登記第二類謄本；承縣公司之京城商業銀行帳戶基本資料、交易明細；承縣公司之臺灣中小企業銀行帳戶基本資料、交易明細；諺弘公司之華南商業銀行帳戶基本資料、交易明細；告訴人陳曉燕提出之被告吳國禎手寫收據、電梯公司員工李國豪名片、古坑鄉西華段245-19地號土地登記第二類謄本、古坑鄉西華段678建號建物登記第二類謄本、111年3月5日八斗子餐廳影像擷圖2張；告訴人黃夢婷提出之郵政跨行匯款申請書影本；告訴人莊易憲、黃湘棋提出之簽約照片9張、莊易憲之臺灣銀行斗六分行存簿封面暨內頁影本、勝祥企業社之合作金庫銀行企業網路銀行歷史交易查詢資料、交易明細、預售屋接待會館照片2張、建案工地現場照片2張、古坑鄉西華段188-1地號

土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、諺弘公司繳款通知書；告訴人郭蔡秀娥提出之本票影本6張、支票影本6張、款項借用證6張、古坑鄉西華段242-2、252-2地號土地登記第二類謄本、借款表；中租迪和公司114年7月3日（114）和法字第1140700021號函暨所附承縣公司案場進度照片29張；雲林縣政府114年7月22日府建管二字第1140044517號函暨所附建照執照影本19份、使用執照影本9份；嘉義縣政府112年1月16日府經工商字第1120013470號函暨所附信佑工程行商業登記抄本；信佑工程行之商業登記基本資料；信佑實業商行之商業登記查詢結果；中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項；內政部113年3月12日台內地字第1130011117號函暨所附預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定；中租迪和公司113年8月22日（113）和法字第0288號函暨所附信託契約書暨信託授權轉讓契約；中租迪和公司113年11月13日（113）和法字第0388號函；雲林縣不動產開發同業公會114年2月17日雲開發洲字第11403號函等證據可佐，並為被告四人所是認或不爭執，是此部分事實堪先認定。

㈡本案應究明之爭點為：1.被告四人就本案買賣契約履約保證機制之瑕疵部分，是否構成三人以上共同詐欺取財、得利之既遂及未遂罪？2.被告四人就承縣公司向告訴人陳曉燕收取50萬元之電梯價金部分，是否構成三人以上共同詐欺取財、得利之既遂或未遂罪？茲分敘如下：

1.按刑法詐欺取財罪必須行為人意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為要件；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。又因詐欺取財罪，係侵害財產權之犯罪，以施用詐術之一方取得財物，致被詐欺之一方因而生財產上之損害為必要，若無所損害，行為人除按其情形或應成立其他罪名外，並無論以詐欺取財罪之餘地（最高法院94年度台上字第5286號刑事

判決要旨參照）。民事債務當事人間未依債務本旨履行給付，若非出於自始無意給付之詐欺行徑時，自不該當刑法第339條第1項詐欺罪之構成要件。而刑事被告不負自證無罪之義務，在無積極證據之情形下，自難以被告單純債務不履行狀態，推定自始即有不法所有之意圖而施行詐術。除有詐欺罪之具體情事外，非謂當事人之一方有未依約履行之情形，即應成立詐欺罪（最高法院97年度台上字第3551號刑事判決要旨參照）。而上開法理，亦同適用於刑法第339條第2項之詐欺得利罪。

2.關於本案買賣契約履約保證機制之瑕疵，被告四人並不該當三人以上共同詐欺取財及得利罪之客觀構成要件：

⑴就附表編號1、4至8所示之預售屋買賣契約部分，承縣公司均填選「同業連帶擔保」作為履約保證機制。所謂「同業連帶擔保」，係指當建商未依約完工或交屋時，買方得向擔保之同業請求依原契約條件完成本建案並辦理交屋，此觀諸內政部所發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一之記載及上開各預售屋買賣契約書第二十一條之約定自明，則當賣方依約完工交屋時，「同業連帶擔保」之擔保效力即已達成，並不及於其他房屋瑕疵給付之擔保。經查，本案承縣公司就附表編號1、4至8所示之建案，均已依上開各預售屋買賣契約書第八條之約定完成必要設施而完工取得使用執照，並對附表編號1之買受人張文學、附表編號4之買受人黃聖哲及黃于庭、附表編號5之買受人黃月卿及林佳嫻、附表編號6之買受人吳志成及吳嘉福、附表編號7之買受人宋碧蓮、附表編號8之買受人沈麗靖等人完成交屋過戶，為不爭之事實，是「同業連帶擔保」之履約保證效力實已達成，上開買受人縱因房屋品質瑕疵受有損害，此要屬民事債務不履行中之瑕疵擔保給付問題，尚不得主張以「同業連帶擔保」之履約保證機制填補其損害，故上開買受人並未因本案履約保證機制之瑕疵而受有損害，自與詐欺取財或得利之客觀要件有所不符。

⑵就附表編號12所示之預售屋買賣契約部分，承縣公司及諺弘公司均填選「不動產開發信託」作為履約保證機制。而所謂「不動產開發信託」，依內政部所發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一之記載及上開各預售屋買賣契約書第二十一條之約定，係由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理，且興建資金應依工程進度專款專用。又中華民國信託業商業同業公會所訂定「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與 『價金信託』業務應行注意事項」第二章不動產開發信託以下之第12條第1款規定：「賣方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或買方明確告知，本信託之受益人為賣方而非買方，賣方並不得使買方誤認會員係為買方受託管理信託財產」；第12條第7款㈡規定：「不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有『完工保證』或『價金返還保證』等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任」；第15條第1項前段規定：「賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應即歸屬於買方」。由此可知，「不動產開發信託」是奠基於建商的自益信託，信託目的是在確保進入信託專戶的興建資金依信託契約專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。預售屋買方僅在「賣方無法依約定完工或交屋」之特定事由發生時且無受益權遭扣押情形，賣方之受益權始歸屬於買方（然實務上於預售屋建案發生問題時，專戶內資金往往已動用完畢或所剩無幾，或無法續建，甚至因建商受益權已被法院扣押，受益權無法歸屬買方，以上可參卷附由中華民國信託業商業同業公會委託研究之〈預售屋履約擔保機制之「不動產開發信託」及「價金信託」實務運作問題之研討〉第5、6頁）。經查，本案承縣公司與仲和建經公司、中

租迪和公司簽訂信託契約書暨信託受益權轉讓契約書，其信託關係受益人為中租迪和公司，信託目的係為完成雲林縣○○鄉○○段地號土地之不動產開發案，及保障融資機構即中租迪和公司之債權，由仲和建經公司基於上開信託目的受託擔任本件開發案建造執照起造人，並開立信託專戶用以控管本件開發案興建過程由承縣公司自中租迪和公司取得之建築款項。而上開信託專戶之資金撥付，係由中租迪和公司派員到案場進行實地查核並拍照以確認工程進度，於建築進度達撥付條件後，始由中租迪和公司將該期款項撥入上開信託專戶，再由承縣公司及中租迪和公司共同指示仲和建經公司由上開信託專戶匯入承縣公司指定帳戶。又承縣公司與中租迪和公司往來期間，確實有依照信託契約之約定如期完成建築工程進度，故中租迪和公司即依照信託契約約定將建築融資款共計1億1800萬元按次撥付至上開信託專戶，再指示建經公司將款項由上開信託專戶撥付至承縣公司指定帳戶等情，有中租迪和公司113年8月22日（113）和法字第0288號函暨所附信託契約書暨信託受益權轉讓契約書、增補協議書、撥款明細表（本院570卷一第559至581頁）、113年11月13日（113）和法字第0388號函（本院570卷二第87、88頁）、114年7月3日（114）和法字第1140700021號函暨所附案場進度照片影本（本院570卷二第329至341頁）、仲和建經公司114年2月18日（114）仲和法字第009號函（本院570卷二第199頁）等在卷可稽。又承縣公司就附表編號12所示之建案，已依上開預售屋買賣契約書第八條之約定完成必要設施而完工取得使用執照，並對附表編號12之買受人陳瀅如完成交屋過戶，亦為不爭之事實。是以上開信託契約書暨信託受益權轉讓契約書雖不屬於「不動產開發信託」，然承縣公司嗣後既已完成建築工程進度並進行交屋，「不動產開發信託」所欲擔保之風險即未發生，上開買受人縱因房屋品質瑕疵受有損害，此要屬民事債務不履行中之瑕疵擔保給付問題，尚不得主張以「不動產開發信託」之履約保證機制填補其損害，故

上開買受人並未因本案履約保證機制之瑕疵而受有損害，自與詐欺取財或得利之客觀要件有所不符。

⑶就附表編號2、3、9、10、11、13所示之預售屋買賣契約部分：

①按民法上買賣契約之成立，僅需當事人就標的物與價金達成意思表示一致即可，而在預售屋買賣契約中，建商之主給付義務為依約完工並交付房屋、移轉所有權，買受人之主給付義務則為依約給付價金，至於契約內之履約保證機制，雖屬內政部依消費者保護法規定要求建商必須記載於定型化契約之事項，然於私法契約本質上，仍屬輔助性、附隨性之風險預防配套手段，並非契約必要之點，且依契約自由原則及消費者保護法第15條之規定，該定型化契約條款非不得由當事人協議變更或刪除。又於預售屋交易實務上，買受人決定購買預售屋之考量，多係出於預售屋之價格、坐落地點、建材與格局、公共設施及建商之信譽等因素，未必將履約保證機制視為締約關鍵，如後來未出現債務不履行情形，買受人可能自始不會關心履約保證機制之具體內容與細節。此由證人即附表編號1之買受人張文學於偵訊時證稱：「（檢察官問：所以經解釋，依然認為履約保證機制是買房的一個考量，會因為沒有而不買？）不管如何我一定會買房，因為我不懂這個東西」等語（偵8360卷第510、511頁）；告訴人即附表編號5之買受人林佳嫻於偵訊時證稱：「（檢察官問：簽預售屋契約時有手寫信佑實業商行，是否認為履約保證對你而言是重要的風險考量？）不是，我沒想這麼多，我想說他已經蓋好幾期」等語（偵8360卷第262頁），亦可以得證。

②至於告訴人即附表編號2、3之買受人陳曉燕、黃夢婷固於本院審理時均證稱：如預售屋買賣契約之記載不符合履約保證規定，伊就不會買等語（本院金重訴1卷第207、224頁）；告訴人即附表編號9、10之買受人莊易憲、曾秀如、證人即附表編號11之買受人張晉嘉固於偵查中均證稱：履約保證是

伊在簽約時的重要考量，沒有就不會考慮、不會簽約等語（偵4888卷一第24頁；偵8360卷第420、452頁；），及告訴人即附表編號9之另一位買受人黃湘棋固於偵查中證稱：如果沒有給伊一個可以心安的履約保證機制，伊就不會簽約等語（偵4888卷一第67頁）；告訴人即附表編號13之買受人郭蔡秀娥固於審理中證稱：履約保證機制如有不實在，伊當然不同意承縣公司以房子抵償其債權等語（本院金重訴1卷第240頁）。惟查，上開買受人對於被告等人之房屋瑕疵給付均係以被害人之身分自居，希望能對被告等人求償成功，尤其陳曉燕、黃夢婷、莊易憲及黃湘棋、曾秀如、郭蔡秀娥尚提出刑事告訴，欲使被告等人受到刑事追訴處罰，而與被告等人間處於利害相反之敵對關係，本容易受到檢警引導性提問之影響，順應檢警之追訴方向作出渲染誇大之證詞，故其不利於被告等人之指訴、證述證明力顯較為薄弱，自應核對其他客觀事證及審酌其證述是否符合經驗法則與論理法則，而為通常一般人均不致有所懷疑者，始得採為認定被告等人有罪之基礎，非謂被害人已踐行人證之調查程序，即得恝置其他補強證據不論，逕以其指訴、證述作為有罪判決之唯一證據。

③告訴人陳曉燕於本院審理時自陳：一開始我是在附近逛發現這個建案離我的公司比較近，我進去接待中心問之後才知道承縣公司在當地已經蓋過好幾期建案，且有聽到其他前幾期住戶分享他們的評價，給我的感覺是不錯的，當時在接待中心都是被告吳國禎跟我接洽及簽約，我跟他主要都是在討論建物本身將來的內部格局、設備，要如何去設置的問題，並沒有討論履約擔保問題，他有帶我們去看其他期的，因為五期在旁邊，我們是六期，甚至跟我們講未來七期已經有人在買在動工了，我們就很放心，我願意花1420萬元去購買這預售屋，主要是因為地點近、較方便，對於房子整體建設格局參考前幾期外觀都有滿意。簽約時是賴子信拿出合約書而由吳國禎跟我簽約，吳國禎沒有跟我提到第21條履約保證這部

分的內容，我也沒有針對履約保證去提問，我是真的完全相信他們，沒特別注意到履約保證這一塊，當時心思是放在契約書上所記載其他房屋條件那些比較重要的部分等語（本院金重訴1卷第209至215頁）。告訴人黃夢婷於本院審理時自陳：我跟陳曉燕是親戚，也在同一家公司上班，我們是一起去看屋的，現場有前幾期住戶在那邊，所以我們明確知道他們有蓋過前幾期，前幾期住戶有對我們推薦這個地點，說他們的房子很值得買，我會購買該房子，主要是離公司近、喜歡房屋設計，再加上前幾期住戶的正面評價。當時吳國禎、林宥宥、賴子信都有跟我接洽，我主要是詢問房屋隔局、如何客製化這些問題，沒有跟他們討論過履約擔保問題，吳國禎跟我核對契約書時，沒有特別說明第21條履約保證、同業連帶擔保這一塊，單純帶過而已，我也沒有針對這一條履約保證機制提問，因為他們都已經蓋好幾期，也都有蓋完成，我們也覺得我們買這房子他們是可以蓋好的，且看到契約有寫上履約擔保而感到更安心，我不清楚履約擔保的具體內容、細節及擔保效果，我沒有要求他們要提出信佑實業商行財力證明、公司資料，我是很相信、很信賴他們，我相信他們有辦法完成等語（本院金重訴1卷第226至232頁）。由上可知，告訴人陳曉燕、黃夢婷之所以締約購買本案預售屋，主係考量預售屋本身之坐落地點、格局設計等因素，且因見聞到承縣公司於前幾期建案之成果與口碑，對於承縣公司具有興建完成預售屋之能力已產生高度信賴，因而在與被告等人接洽磋商及締約過程中，均未曾提出履約保證條款相關問題，亦未曾細究履約保證條款之具體內容，由此已顯露其2人輕忽履約保證機制之心態。

④告訴人莊易憲於警詢時陳稱：我於交屋前有去建地勘查，發現該建商僅完成基礎建設，根本無法如期完工交屋，而且我有多次向建商反映並要求解約，但對方一直藉故拖延，無法妥善處理，讓我覺得遭受詐欺等語（警7012卷第16頁），另於偵訊時證稱：「（檢察官問：你認為誰對你施用了什麼詐

術）賣的時候沒有施用詐術，要解約時，被告吳國禎、林宥宥、賴子信開始欺騙我。110年8月後只完成基礎建設，一直到我對他們提起第一次談和解時被告3人告訴我會盡量完工，但是沒有壓期限。再來又說要跟我解除買賣契約返還價金。第一次調解時，需要公司大小章，我發現和契約上的大小章不一樣，我就覺得他們想要換公司名稱逃避責任。後來第2、3次調解時，都藉故拖延不返還價金」等語（偵4888卷一第24頁）。告訴人黃湘棋於第1次偵訊時證稱：「我和莊易憲到銷售地點簽約，接待我們的是詹安祺，（檢察官問：當時是否有就契約書第21條詢問詹安祺？）對，我問她可不可以價金返還，她說沒有，只有建設公司來接收，就是同業連帶保證，（檢察官問：為什麼你們明明講同業連帶保證，契約書第21條卻這樣簽〈註：即契約書記載之履約保證機制為不動產開發信託〉？）我沒有發現」等語（偵4888卷一第65、66頁），復於第2次偵訊時證稱：「（檢察官問：你在問履約保證的時候，銷售人員是提供給你看證據三〈註：即本案承縣公司與仲和建經公司、中租迪和公司所簽訂之信託契約書暨信託受益權轉讓契約書之翻拍照片〉的東西嗎？）對，因為沒有給我，所以我只有拍照留存，（檢察官問：你帶契約回去審閱時，有沒有問履約保證的事情）沒有，（檢察官問：證據三的文件和履約保證完全對不起來？）是後來檢察官提醒我，我再回去找舊手機，把所有資料找出來去問人，我才知道不可以把錢匯到建商的帳戶，我第一次買房子」等語（偵4888卷一第267、268頁）。由上可知，告訴人莊易憲於偵查中主張遭受詐騙之理由，乃基於被告等人面對其要求解約時之拖延表現，而非有關履約保證機制不實之問題，另告訴人黃湘棋雖曾向承縣公司人員詹安祺詢問履約保證機制之事，經詹安祺告知為同業連帶擔保，然此與雙方所簽訂如附表編號9所示之預售屋買賣契約書乃記載履約保證機制為不動產開發信託乙節大相徑庭，而告訴人莊易憲、黃湘棋尚曾將該契約書攜回審閱一段時間，並有其手機所拍攝

上開信託契約書暨信託受益權轉讓契約書之照片可供併參，卻對上開明顯出入之處渾然不覺，直到檢察官開庭時提醒才發現不是同業連帶擔保，則其2人連稍微核對契約書上所記載之履約保證條款內容是否與銷售人員所述一致的基本功課都沒做，由此已顯露輕忽履約保證機制之心態。

⑤告訴人曾秀如、證人張晉嘉於警詢時均陳稱：「（員警問：被告等人與你簽約時，有告知你興建資金有信託給某金融機構或經政府許可之信託業者嗎？是否有提供你信託之證明文件或影本？）都沒有」等語（偵8360卷第407、430頁）。然依雙方所簽訂如附表編號10、11所示之預售屋買賣契約書第二十一條均已載明「簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供不動產開發信託之證明文件或影本予買方」（調查卷第662、674頁），而告訴人曾秀如、證人張晉嘉於未取得不動產開發信託之證明文件或影本之情況下，仍願意簽訂上開預售屋買賣契約書，顯示其2人或可能未仔細審閱契約書中履約擔保條款之內容，或可能認為有無履約保證條款之證明文件不甚重要，亦均已由此顯露出輕忽履約保證機制之心態。

⑥告訴人郭蔡秀娥於偵訊時證稱：「（檢察官問：你們在簽房屋買賣合約時，有沒有協調第21條關於履約保證的部分？）都沒有談，直接簽了」等語（偵8059卷第116頁），另於本院審理時亦證稱：「（審判長問：當時妳有注意到契約書上面所記載履約保證機制這一條？）沒有注意」等語（本院金重訴1卷第244頁），由此可見告訴人郭蔡秀娥於締約時，根本完全未意識到履約保證機制之問題。

⑦綜上以觀，買受人陳曉燕、黃夢婷、莊易憲及黃湘棋、曾秀如、張晉嘉、郭蔡秀娥等人於締約時，或係展露出輕忽履約保證機制之心態，或係根本完全未意識到履約保證機制之問題，則履約保證機制是否構成足以影響其等締結預售屋買賣契約決定之關鍵事項（即如發現建商之履約保證機制有瑕疵，其等「絕對不」考慮締結契約，抑或經綜合考量預售屋之價格、坐落地點、建材與格局、公共設施及建商之信譽等

因素後，雖不滿意但仍會選擇購買預售屋），實非無疑，而無法完全排除上開買受人可能係因事後被告等人發生債務不履行之情形，為能順利對被告等人究責求償，方回頭尋找預售屋買賣契約中之瑕疵，而主張當初係因履約擔保條款不實陷於錯誤，因而簽約交付價金。是以，尚難僅以上開買受人案發後之主觀指訴或證述，遽認本案買賣契約履約保證機制之瑕疵，為已使上開買受人陷於錯誤而締約之詐術。

⑧何況告訴人郭蔡秀娥自陳：伊會購買本案預售屋，係因承縣公司之前積欠伊所代表之金隆建材有限公司貸款共計790萬9842元，遂以本案預售屋來抵償上開貨款債權，承縣公司並未另以本案預售屋向伊新借其他款項等語（本院金重訴1卷第241至243頁），而依民法第320條之規定：「因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅」，且查本案並無證據證明雙方另有意思表示免除舊債務，則上開貨款債權並未消滅，足認告訴人郭蔡秀娥亦未因本案履約保證機制之瑕疵而另受有損害，自無從論以詐欺罪責（最高法院89條度台上字第280號刑事判決要旨併同參照）。

3.關於本案買賣契約履約保證機制之瑕疵，被告四人並不該當三人以上共同詐欺取財及得利罪之主觀構成要件：

⑴如前所述，預售屋買賣契約內之履約保證機制，係屬內政部依消費者保護法所規定要求建商必須記載於定型化契約之事項，故建商並無選擇不列入契約之自由，而此類行政上之強制記載義務，係屬預防性之行政管制手段，目的在於維持市場秩序與保護消費者權益，然並未改變預售屋買賣契約係以房屋交付與價金給付為核心內容之本質（買受人締約之核心動機實在於買房，而非購買履約擔保機制），亦與刑法上犯罪構成要件之認定標準有別，亦即違反行政法規或民事契約條款之瑕疵，並不直接等同於刑事犯罪，否則若將所有違反消費者保護法應記載事項之行為均以詐欺罪相繩，不啻過度擴張刑罰權，不僅模糊行政及民、刑事之界線，亦嚴重違反

刑法之謙抑性及最後手段性原則。從而，刑事詐欺主觀犯意之認定，自宜回歸行為人有無履行主給付義務之真意，及有無積極利用不實之履約擔保機制作為房屋銷售手段之表現為斷。倘建商確有興建完工而交屋、移轉所有權之意思，且不曾藉由履約擔保機制作為房屋銷售手段，縱其履約擔保機制之記載或履行違反法令要件而具有瑕疵，除主管機關得依消費者保護法第56條之1等規定科以行政罰鍰，買受人並得依民事法律關係請求損害賠償外，尚不能遽此認定建商具有詐欺之不法所有意圖。唯有建商自始即無興建完工而交屋、移轉所有權之意思，或於締約過程中刻意以不實之履約擔保機制為餌誘騙買受人締結契約，始堪認其該當詐欺罪之主觀構成要件。

⑵經查，被告四人並不否認承縣公司（及諺弘公司）與如附表各編號所示之買受人簽訂預售屋買賣契約後，並未完全依照債之本旨進行給付，而存在有各屋況瑕疵程度不一之債務不履行情形。然揆諸前揭說明，單純的債務不履行並不能認定構成詐欺成立之理由，而起訴書及公訴檢察官亦未主張債務不履行構成本案詐欺事實之一部分（關於被告四人向告訴人陳曉燕收取50萬元之電梯價金部分除外，詳後論述）。又承縣公司就附表編號1、4至8、12所示建案部分，均已依各該預售屋買賣契約書第八條之約定完成必要設施而完工取得使用執照，並對附表編號1之買受人張文學、附表編號4之買受人黃聖哲及黃于庭、附表編號5之買受人黃月卿及林佳嫻、附表編號6之買受人吳志成及吳嘉福、附表編號7之買受人宋碧蓮、附表編號8之買受人沈麗靖、附表編號12之買受人陳瀅如等人均完成交屋過戶，已如前述。另就附表編號2、3所示建案部分，承縣公司雖未向附表編號2之買受人陳曉燕、附表編號3之買受人黃夢婷完成交屋過戶，然亦已依各該預售屋買賣契約書第八條之約定完成必要設施而完工取得使用執照，並積極通知陳曉燕、黃夢婷辦理交屋，惟因陳曉燕、黃夢婷認為房屋尚未全數施工完竣而拒絕接受交屋等情，亦

為不爭之事實，且為告訴人陳曉燕、黃夢婷於本院審理時所自陳（本院金重訴卷第205、215、222、233頁）。復就附表編號9至11、13所示建案部分，承縣公司雖未取得使用執照，然業與仲和建經公司、中租迪和公司簽訂信託契約書暨信託受益權轉讓契約書，由仲和建經公司擔任本件開發案建造執照起造人，並開立信託專戶用以控管承縣公司自中租迪和公司取得之建築款項，而資金撥付係由中租迪和公司派員到案場進行實地查核並拍照以確認工程進度，於建築進度達撥付條件後，始由中租迪和公司將該期款項撥入上開信託專戶，再由承縣公司及中租迪和公司共同指示仲和建經公司由上開信託專戶匯入承縣公司指定帳戶，又承縣公司與中租迪和公司往來期間，確實有依照信託契約約定如期完成建築工程進度，故中租迪和公司即依照信託契約約定將建築融資款共計1億1800萬元按次撥付至上開信託專戶，再指示仲和建經公司將款項由上開信託專戶撥付至承縣公司指定帳戶等情，已如前述。則由承縣公司就本案預售屋之大部分已取得使用執照並完成交屋過戶、一部分已取得使用執照，及其餘部分亦已積極辦理融資貸款而投入興建工程之舉動以觀，顯難認為被告與如附表各編號所示之買受人簽訂預售屋買賣契約時，沒有興建完工而交屋、移轉所有權之意思。

⑶證人張文學於警詢時證稱：吳國禎、林宥宥與我簽約時，完全沒有告知我同業連帶擔保事項等語（偵8360卷第489頁）。告訴人陳曉燕於偵訊時證稱：我在簽約時，吳國禎沒有特別跟我說明履約保證這部分，也沒有特別解釋為什麼信佑實業商行可以擔保等語（偵4888卷二第8頁），及於本院審理時證稱：我跟吳國禎接洽過程中，雙方沒有討論履約擔保問題，吳國禎沒有提到契約第21條履約保證的內容，也沒有特別強調信佑商行資本雄厚，具有強大履約擔保能力這些話等語（本院金重訴1卷第210至213頁）。告訴人黃夢婷於偵訊時證稱：吳國禎在簽約時，沒有說明信佑實業商行可以提供擔保的理由，就是直接帶過去等語（偵4888卷二第10

頁），及於本院審理時證稱：吳國禎、林宥宥、賴子信和我接洽時，我沒有跟他們討論過履約擔保問題，吳國禎跟我核對契約書時，也沒有特別說明契約第21條履約保證、同業連帶擔保這一塊，單純帶過而已等語（本院金重訴卷第228、229頁）。告訴人黃聖哲於警詢時證稱：當時我們簽約，吳國禎等人皆未告知我同業連帶擔保事項等語（偵8360卷第376頁）。告訴人林佳嬅於警詢時證稱：吳國禎、賴榮鵠及林宥宥與我簽約時，沒有告知我同業連帶擔保事項等語（偵8360卷第246頁）。告訴人吳嘉福於警詢時證稱：吳國禎及林宥宥與我簽約時，沒有告知我同業連帶擔保事項等語（偵8360卷第319頁）。告訴人宋碧蓮於警詢時證稱：吳國禎、賴榮鵠及林宥宥與我簽約時，完全沒有告知我同業連帶擔保事項等語（偵8360卷第462頁）。證人沈麗靖於警詢時證稱：吳國禎及林宥宥與我簽約時，完全沒有告知我同業連帶擔保事項等語（偵8360卷第350頁）。告訴人莊易憲於偵訊時證稱：被告等人賣的時候沒有施用詐術等語（偵4888卷一第24頁）。告訴人曾秀如於警詢時證稱：吳國禎、賴榮鵠、詹安祺與我簽約時，都沒有告知我興建資金有信託給某金融機構或經政府許可之信託業者等語（偵8360卷第407頁）。證人張晉嘉於警詢時證稱：林宥宥與我簽約時，都沒有告知我興建資金有信託給某金融機構或經政府許可之信託業者等語（偵8360卷第430頁）。證人陳瀅如於警詢時證稱：林宥宥與我簽約時，印象中沒有告知我興建資金有信託給某金融機構或經政府許可之信託業者等語（偵8360卷第272頁）。告訴人郭蔡秀娥於偵訊時證稱：「（檢察官問：你們在簽房屋買賣合約時，有沒有協調第21條關於履約保證的部分？）都沒有談，直接簽了」等語（偵8059卷第116頁）。由此可見，被告四人與上開買受人接洽時，均未曾積極、刻意向買受人強調契約中之履約擔保機制具有擔保效果，以此作為誘騙買受人締約之手段甚明。

⑷承縣公司於進行本案第六、七期建案之興建與銷售前，已自

104年起陸續完成前四期（即第一、二、三、五期，無第四期）之建案，而觀諸被告等人所提出之前四期預售屋買賣契約書樣本內容（本院570卷一第453至522頁），其履約保證條款均係以不符合規定之信佑實業商行充作同業連帶擔保公司，可見原告等人於本案第六期建案時與買受人張文學、陳曉燕、黃夢婷、黃聖哲及黃于庭、黃月卿及林佳嫻、吳志成及吳嘉福、宋碧蓮、沈麗靖簽訂如附表編號1至8所示之預售屋買賣契約書，會再次填載信佑實業商行為同業連帶擔保公司，應係沿襲前四期存在已久之陋習。嗣雲林縣政府於109年11月27日派員對本案第六期建案之預售屋買賣定型化契約進行查核，發現承縣公司並未依法辦理履約保證，乃發函命承縣公司於109年12月25日前改正並將該建案之履約保證機制資料文件送府審核，復因承縣公司之申請而將上開期限延長至110年4月15日，承縣公司遂提供其與仲和建經公司、中租迪和公司簽訂之前開信託契約書暨信託受益權轉讓契約書與雲林縣政府過目，因雲林縣政府僅就該文件進行形式檢視，未予細究其內容，故於110年4月22日再度發函予承縣公司表示：「本次針對預售屋買賣契約部分項目進行簡要查核之項目已符合內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載規範（含履約保證）」等語之事實，有雲林縣政府109年12月3日府地籍價二字第1092722624號函（本院570卷一第311、313頁）、110年3月25日府地籍價二字第1102710026號函（本院570卷一第319頁）、110年4月22日府地籍價二字第1102711651號函（本院570卷一第321頁），及承縣公司110年3月17日第0000000號函（本院570卷一第317頁）、承縣公司提出之公證書及前開信託契約書暨信託受益權轉讓契約書（本院570卷一第323至371頁）在卷可稽。則前開信託契約書暨信託受益權轉讓契約書雖不符合不動產開發信託之要件，然既經雲林縣政府正式函覆承縣公司而表示核可，被告四人即非無可能因此產生正當合法之信賴，而於嗣後如附表編號9至13所示之預售屋買賣契約書中填載履約保證機制為

不動產開發信託。

⑸總的來說，預售屋履約保證機制之政策立意良善，然於實務運作上非無面臨現實挑戰。例如「同業連帶擔保」要求擔保之同業公司須具備一定之資本額、營業規模及無不良信用紀錄等嚴格條件，然於自由市場競爭下，同業間本屬競爭關係，且承擔連帶擔保責任之風險極高，實務上極難尋得符合法定資格且願意代為承擔鉅額債務責任之同業公司。又「不動產開發信託」對於專戶資金之撥付與動用的限制甚多，往往無法彈性配合工程現場各階段之實際工期與工料付款需求，可能因此導致工期延誤或資金鏈斷裂。故建商未完全依照規範落實履約保證機制，多係出於資金調度與工程推動考量之通俗作法，此雖非得以作為其規避履約保證機制之合法正當理由，而應受行政罰則及民事瑕疵給付之賠償責任，然尚不宜遽謂建商未依照法律強制規定履行履約保證機制，即係出於詐欺或損害買受人為目的。本案中被告四人與如附表各編號所示之買受人接洽、簽訂預售屋買賣契約時，並非沒有興建完工而交屋、移轉所有權之意思，亦不曾積極、刻意向上開買受人強調契約中履約保證機制之擔保效果以誘騙買受人締約，且其等以信佑實業商行作為同業連帶擔保公司之作法已因襲有年，而於雲林縣政府發函糾正後，將承縣公司與仲和建經公司、中租迪和公司簽訂之信託契約書暨信託受益權轉讓契約書送審結果，亦經雲林縣政府審核通過，自難僅因本案買賣契約履約保證機制之瑕疵，即認定被告四人主觀上具有詐欺之不法所有意圖。

4.被告四人向告訴人陳曉燕收取50萬元之電梯價金，亦不構成三人以上共同詐欺取財、得利罪：

查承縣公司就興建如附表編號2、3所示預售屋之電梯工程部分，於109年4月27日與永大機電工業股份有限公司（後更名為日立永大電梯股份有限公司，下稱永大公司）簽訂電梯買賣及安裝合約，承縣公司復於109年5月25日與永大公司及由被告賴榮鵠、林宥宥所經營之金震豐營造有限公司（下稱金

震豐公司）三方協議由金震豐公司繼續履行付款義務，金震豐公司遂分別於109年6月11日、110年6月30日各開立票據支付訂金20萬4000元、二次款40萬8000元與永大公司。嗣金震豐公司復向永大公司表示獲得同業資金挹注協助後續續建事宜，而於112年5月22日與永大公司及承縣公司之資金貸與人陳慶漳三方協議由陳慶漳繼續履行付款義務，陳慶漳遂分別於112年5月25日、112年6月19日各以電匯支付貨到款、試車款及尾款40萬8000元、追加款6萬2000元，後經永大公司於112年6月28日就上開電梯工程部分施作完竣等情，有永大公司115年4月20日（115）永管字第19號函暨所附之電梯買賣及安裝合約、協議書2份、追加合約書、永大公司繳款資料查詢系統畫面擷圖及存摺內頁影本3紙、竣工證明書、附件移交書、金震豐公司通知書等文件附卷可考（本院金重訴1卷第77至112頁）。另依告訴人陳曉燕所提出之被告吳國禎手寫收據（他1244卷第17頁）記載，承縣公司係於110年3月25日向告訴人陳曉燕收取50萬元電梯價金，並向告訴人陳曉燕承諾「預定開工日（兩週內）開始施作，完工日約壹個月」。告訴人陳曉燕雖於本院審理時證稱：我事後才發現這張收據的日期年份是錯的，經我調閱監視器顯示正確時間為111年3月25日等語（本院金重訴1卷第217頁），然不論該具體時間為何，承縣公司既早於109年4月27日即與永大公司簽訂電梯買賣及安裝合約，復由同為被告家族所經營之金震豐公司分別於109年6月11日、110年6月30日各開立票據支付訂金20萬4000元、二次款40萬8000元與永大公司，顯見承縣公司自始即有依約為告訴人陳曉燕興建電梯之意。且上開50萬元之電梯價金本即包含在1420萬元之預售屋買賣總價金範圍內，並非被告等人另立名目向告訴人陳曉燕所收取乙節，亦為告訴人陳曉燕所自陳（本院金重訴1卷第218頁）。至承縣公司向告訴人陳曉燕收取50萬元後，固未於其所承諾之兩週內開始電梯施作，並於一個月內完工，然實務上施工進度未能依照預定期限完成之可能原因眾多，尚難僅憑承縣公司承

諾將於特定期限內施作完工，而嗣後未能依約履行上開承諾之客觀事實，即謂被告四人必具有詐欺取財之不法所有意圖。況就附表編號2、3所示建案部分，承縣公司已取得使用執照，並積極通知告訴人陳曉燕辦理交屋之事實，已如前述，益徵被告四人始終有為告訴人陳曉燕完成預售屋（含電梯部分）興建之意。又本件電梯工程嗣後業經承縣公司尋得資金貸與人陳慶漳接續履行剩餘付款義務，並由永大公司於112年6月28日施作完竣，足徵被告四人確有積極尋求資金挹注並促成電梯竣工之舉。檢察官雖主張此電梯竣工部分應係房地已移轉與其他人員所為之興建（即並非是為了告訴人陳曉燕所興建），然檢察官並未舉證以實其說，委難遽對被告四人為不利之認定，而以三人以上共同詐欺取財及得利罪之刑責相繩。

5.辯護人雖另聲請傳喚代書林素梅，欲證明被告等人當時有請代書通知告訴人陳曉燕盡快配合移轉登記過戶乙事，然告訴人陳曉燕於本院審理時已自陳：有接到承縣公司通知交屋等語（本院金重訴1卷第204、215頁），是本院認為待證事實已臻明瞭而無重複調查之必要，附此敘明。

七、綜上所述，本案依檢察官所提之證據，經調查結果，尚不足使本院確信被告四人之行為該當起訴及追加起訴等罪名之構成要件，而尚有合理之懷疑存在，揆諸首揭說明，自應對被告四人為無罪之諭知，以昭審慎。

據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

本案經檢察官葉喬鈞提起公訴，檢察官吳明珊追加起訴，檢察官林豐正、劉建良、尤開民到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

刑事第二庭　　法　官　劉達鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。告訴

人或被害人對於判決如有不服，具備理由請求檢察官上訴者，其上訴期間之計算，係以檢察官收受判決正本日期為準。

書記官　陳姵君

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　20　　日

附表：

編號	買受人	預售屋期戶別	簽約日期	簽約公司	契約價金（新臺幣）	履約保證機制	買受人已付款項	起訴書主張買受人受損之金額或利益	是否已取得使用執照	使用執照記載之地址、地號	是否已交屋過戶
1（即起訴書附表編號13）	張文學（以配偶吳芳如名義登記購買）（未提告）	6期B1戶	108年12月30日	承騄公司	930萬元	同業連擔保（信佑實業商行）（調查卷第566頁）	930萬元	未遂（買受人不認為被詐欺）	已取得(110)(雲)營使字第00667號使用執照（本院570卷二第389至390頁）	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○00號、地號：雲林縣○○鄉○○段000000000地號	是
2（即起訴書附表編號11）	告訴人陳曉燕	6期F1戶	109年1月4日	承騄公司	1420萬元	同業連擔保（信佑實業商行）（調查卷第650頁）	386萬5000元	1420萬元	已取得(110)(雲)營使字第00681號使用執照（本院570卷二第401至402頁）	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○0號、地號：雲林縣○○鄉○○段000000000地號	否
3（即起訴書附表編號12）	告訴人黃夢婷	6期F2戶	109年1月4日	承騄公司	1420萬元	同業連擔保（信佑實業商行）（調	204萬8590元	1420萬元	已取得(110)(雲)營使字第00682號使用執照（本院	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○0號、地號：雲林縣○○	否

						查卷第656頁）			570卷二第403至404頁）	鄉○○段000000000地號	
4（即起訴書附表編號5）	告訴人黃聖哲、黃于庭（未提告）	6期A1戶	109年1月19日	承騄公司	850萬元	同業連擔保（信佑實業商行）（調查卷第530頁）	290萬元	850萬元	已取得(110)(雲)營使字第00661號使用執照（本院570卷二第387至388頁）	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00號、地號：雲林縣○○鄉○○段000000000號	是
5（即起訴書附表編號10）	黃月卿（未提告）、告訴人林佳嫻	6期E3戶	109年2月2日	承騄公司	748萬元	同業連擔保（信佑實業商行）（調查卷第638頁）	735萬元	778萬元	已取得(110)(雲)營使字第00679號使用執照（本院570卷二第399至400頁）	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○00號、地號：雲林縣○○鄉○○段000000000地號	是
6（即起訴書附表編號9）	吳志成（未提告）、告訴人吳嘉福	6期E2戶	109年2月19日（契約未記載）	承騄公司	746萬元	同業連擔保（信佑實業商行）（調查卷第632頁）	746萬元	756萬2000元	已取得(110)(雲)營使字第00678號使用執照（本院570卷二第397至398頁）	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○00號、地號：雲林縣○○鄉○○段000000000地號	是
7（即起訴書附表編號6）	告訴人宋碧蓮	6期B2戶	109年11月21日	承騄公司	960萬元	同業連擔保（信佑實業商行）（調查卷	960萬元	994萬2030元	已取得(110)(雲)營使字第00668號使用執照（本院570卷	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○00號、地號：雲林縣○○	是

						第572頁）			二第391至392頁）	鄉○○段000000000地號	
8（即起訴書附表編號8）	沈麗靖（未提告）	6期B6戶	109年11月29日	承騏公司	950萬元	同業連帶擔保（信佑實業商行）（調查卷第590頁）	950萬元	1000萬元	已取得(110)(雲)營使字第00671號使用執照（本院570卷二第395至396頁）	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○00號、地號：雲林縣○○鄉○○段000000000地號	是
9（即起訴書附表編號3）	告訴人莊易憲、告訴人黃湘棋	7期B1戶	110年5月19日	承騏公司、諺弘公司	1258萬元	不動產開發信託（調查卷第668頁）	197萬4300元	1200萬元	未取得		否
10（即起訴書附表編號4）	告訴人曾秀如	7期C戶	110年5月29日	承騏公司、諺弘公司	1200萬元	不動產開發信託（調查卷第674頁）	207萬4000元	1200萬元	未取得		否
11（即起訴書附表編號2）	張晉嘉（未提告）	7期B戶	110年6月8日	承騏公司、諺弘公司	946萬元	不動產開發信託（調查卷第662頁）	146萬元	946萬元	未取得		否
12（即起訴書附表編號7）	陳瀅如（未提告）	6期B3戶	110年9月13日	承騏公司	940萬元	不動產開發信託（調查卷第578頁）	940萬元	940萬元	已取得(110)(雲)營使字第00669號使用執照（本院570卷二第39	地址：雲林縣○○鄉○○村00鄰○○路000巷00○00號、地號：雲林縣○○鄉○○段	是

									3至394頁）	000000000地號	
13（即起訴書附表編號1）	告訴人郭蔡秀娥	7期A戶	110年11月25日（契約僅記載110年）	承騄公司、諺弘公司	800萬元	不動產開發信託（警2998卷第45頁）	790萬9842元（以原債權抵償）	800萬元	未取得		否