

臺灣士林地方法院刑事裁定

108年度聲判字第74號

聲請人 德宸建設股份有限公司
代表人 邵中南
代理人 劉兆珮律師
被告 鄒成豐
江麗萍
周國傑

上列聲請人因告訴被告等詐欺案件，不服臺灣高等檢察署檢察長108年度上聲議字第4048、4069號駁回再議之處分（原不起訴處分書案號：臺灣士林地方檢察署106年度偵字第16961號、108年度偵字第4409、4412、4248號），聲請交付審判，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交付審判。法院認為交付審判之聲請不合法或無理由者，應駁回之，刑事訴訟法第258條之1、第258條之3第2項前段分別定有明文。查本件被告鄒成豐、江麗萍、周國傑被訴詐欺案件，前經臺灣士林地方檢察署檢察官偵查後，認被告三人犯罪嫌疑不足，於民國108年4月9日以106年度偵字第16961號、108年度偵字第4409、4412、4248號為不起訴處分後，因聲請人即告訴人德宸建設股份有限公司不服前開不起訴處分而聲請再議，經臺灣高等檢察署檢察長於108年6月6日以108年度上聲議字第4048、4069號處分駁回其再議之聲請，並於108年6月18日送達前揭處分書予聲請人，聲請人遂於法定期限內之108年6月26日委任律師向本院聲請本件交付審判案件等情，業經本院依職權調取上開卷宗核閱無誤，是本件交付審判之聲請，程序上要屬合法，先予敘明。

01 二、本件聲請交付審判意旨詳如108年6月26日刑事聲請交付審
02 判狀及108年7月17日刑事聲請交付審判補充理由狀所載（
03 如附件所示）。

04 三、按刑事訴訟法第258條之1規定，告訴人得向法院聲請交付審
05 判，揆其立法意旨，係法律對於「檢察官不起訴裁量權」制
06 衡之一種外部監督機制，法院之職責僅在就檢察官所為不起
07 訴之處分是否正確加以審查，藉以防止檢察機關濫權。是刑
08 事訴訟法第258條之3第4項規定：「法院為交付審判之裁
09 定時，視為案件已提起公訴。」則交付審判之裁定自以訴訟
10 條件俱已具備，別無應為不起訴處分之情形存在為前提。依
11 此立法精神，同法第258條之3第3項規定法院審查聲請交
12 付審判案件時「得為必要之調查」，其調查證據之範圍，自
13 應以偵查中曾顯現之證據為限；而同法第260條對於不起訴
14 處分已確定或緩起訴處分期滿未經撤銷者得再行起訴之規定
15 ，其立法理由說明該條所謂不起訴處分已確定者，包括「聲
16 請法院交付審判復經駁回者」之情形在內，是前述「得為必
17 要之調查」，其調查證據範圍，更應以偵查中曾顯現之證據
18 為限，不得就告訴人新提出之證據再為調查，亦不得蒐集偵
19 查卷以外之證據，否則，將與刑事訴訟法第260條之再行起
20 訴規定，混淆不清，亦將使法院兼任檢察官而有回復「糾問
21 制度」之虞；且法院裁定交付審判，即如同檢察官提起公訴
22 使案件進入審判程序，是法院裁定交付審判之前提，必須偵
23 查卷內所存證據已符合刑事訴訟法第251條第1項規定「足
24 認被告有犯罪嫌疑」檢察官應提起公訴之情形，亦即該案件
25 已經跨越起訴門檻，否則，縱或法院對於檢察官所認定之基
26 礎事實有不同判斷，但如該案件仍須另行蒐證偵查始能判斷
27 應否交付審判者，因交付審判審查制度並無如同再議救濟制
28 度得為發回原檢察官續行偵查之設計，法院仍應依同法第25
29 8條之3第2項前段規定，以聲請無理由裁定駁回。復按犯
30 罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑事訴
31 訟法第154條第2項定有明文。又認定不利於被告之事實，

01 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
02 ，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據；事實
03 之認定，應憑證據，如未能發現相當之證據，或證據不足以
04 證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判之基礎；又告
05 訴人提起告訴，係以使被告受刑事處罰為目的，是其陳述是
06 否與事實相符，仍應調查其他證據以資審認，倘積極證據不
07 足證明犯罪事實時，被告之抗辯或反證縱屬虛偽，仍不能以
08 此資為積極證據應予採信之理由。另按刑法詐欺罪係以意圖
09 為自己或第三人不法之所有，以詐術使人陷於錯誤，將本人
10 或第三人之物交付為構成要件，如未使用詐術使人陷於錯誤
11 ，自不得以詐欺罪相繩。所謂以詐術使人交付，必係被詐欺
12 人因其詐術而陷於錯誤，始為相當，若其所用方法，不能認
13 為詐術，亦不致使人陷於錯誤，即不構成本罪，且行為人於
14 行為之初，須即已意圖為不法之所有，蓋債之關係成立後，
15 如有債務不履行之情形，在一般社會經驗上可能之原因甚多
16 ，縱令出於惡意而有遲延給付或不為給付之情事，苟無足以
17 證明其債之關係發生時自始故意藉此從事財產犯罪之積極證
18 據，仍不得僅以債信違反之客觀事態，推定行為人自始有詐
19 欺之犯意。

20 四、查被告三人固坦承：聲請人於101年12月初，欲以購買歷史
21 建築之方式進行建築容積移轉，遂經由被告周國傑之轉介，
22 向被告鄒成豐擔任負責人之金雍建設股份有限公司（下稱金
23 雍公司，被告江麗萍為股東），購買臺北市○○區○○路
24 ○段○○○○○號歷史建築（下稱延平北路建築）之可移轉建築
25 容積量中之384.81平方公尺，雙方約定買賣價金為新臺幣（
26 下同）1億4471萬9000元，並於101年12月5日簽訂容積移
27 轉買賣契約書（下稱101年契約）。嗣鄒成豐與聲請人合意
28 變更前開買賣標的，改由聲請人向鄒成豐購買其個人名下臺
29 北市○○區○○街0段000號歷史建築（下稱本件建築）之
30 可移轉建築容積量中之748.77平方公尺（核算103年度可移
31 轉容積量為751.47平方公尺），買賣價金則仍為1億4471萬

9000元，並於103年1月17日簽訂容積移轉買賣契約書（下稱本件契約），聲請人遂依本件契約於103年1月17日支付6512萬3550元、104年3月26日支付3617萬9750元之價金予鄒成豐，且本件建築前於99年11月25日曾移出容積量445.57平方公尺予帝國建設股份有限公司（下稱帝國公司）等情。惟鄒成豐仍辯稱：伊與聲請人於103年簽約時，可移轉容積量仍高於聲請人所購買者，當時有提出土地清冊表格、都發局函文、送出基地基準容積、建物謄本與伊身分證件作為合約書之附件，於104年條件成熟要履約時，因聲請人基地無法完成，所以雙方談好先將原簽約標的移轉給別的基地，而容積移轉本有現貨和期貨，也不會約定交貨期限，都是要依照條件成就後才能供貨等語；江麗萍則辯稱：聲請人購買的是本件建築於104年2月取得使用執照後的容積，原先約定使用執照取得後4個月，聲請人必須支付尾款，但因聲請人接受移轉之基地還沒有準備好，所以雙方口頭約定等聲請人接受基地備妥，再換其他標的物的容積給聲請人等語；另周國傑辯稱：當時金雍公司及鄒成豐所提出容積都是足夠的，並無詐欺等語。是本案之關鍵即在被告等是否具有詐取聲請人買賣價款之主觀犯意。經查：

(一)、聲請人並不爭執於103年1月17日簽訂本件契約時，本件建築屬鄒成豐所有，且103年度原尚留有可移轉建築容積量191.58平方公尺（若加計換算△V1建築維護成本則為403.68平方公尺）可供出售移轉之情，並有臺北市都市更新處107年9月17日北市都新企字第1076006067號函1份在卷可憑（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第16961號卷二第83至132頁），而僅指訴被告三人明知前開容積量顯不足契約所定之748.77平方公尺，詎渠等猶與其進行買賣交易獲取各期價金，因而涉有詐欺取財罪嫌之情。惟查，本件契約第1條第2項「買賣標的」已載明：實際售予甲方（即聲請人）之容積量依台北市政府發給容積移轉許可函所記載送出基地核准移出之實際容積數量為準；第2條「買賣價金」亦約明：實

01 際買賣總價金應以甲方取得全部容積移轉許可函記載送出基
02 地核准移出之容積面積為準，並於尾款中完成找補。其中第
03 二期款係於送出基地取得第五階段勘驗核備函並經發展局核
04 定△V1維護成本獎勵後5天內由甲方支付、第三期款係於送
05 出基地取得使用執照後3日內支付、第四期款（尾款）係於
06 甲方取得主管機關核發接收基地之容積移轉許可證明後5日
07 內由甲方支付，另第5條則規定：甲方購買之容積可分次移
08 出等項（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第16961號卷
09 一第37至39頁），而除本件建築係於簽約後之104年2月3
10 日始取得使用執照外（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字
11 第16961號卷一第87、88頁），聲請人代理人於檢察事務官
12 詢問時，亦稱：簽約當時沒辦法確認能夠取得多少工程維護
13 獎勵容積等情（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第0000
14 0號卷二第140頁），足見聲請人顯然知悉於103年1月17
15 日訂約之際，本件建築現實上尚未擁有容積量748.77平方公
16 尺全部，雙方買賣標的乃係包含未來可能成就之可移轉容積
17 ，須經主管機關核定維護成本獎勵等取得容積之程序後，再
18 由聲請人分期付款暨分次辦理移轉容積，且雙方最終仍應依
19 實際移轉容積量進行結算找補尾款甚明。又參諸聲請人自承
20 本件係計畫○○○區○○段19之10、19之11地號土地作為建
21 築基地，為增加該南港基地之建築物總樓地板面積，才會以
22 之作為接受基地購買容積，且因可移入之容積設有上限（即
23 南港建築基地法定容積量之40%），經計算對應本件建築可
24 移出之容積即為748.77平方公尺（見臺灣士林地方檢察署10
25 6年度偵字第16961號卷一第132至135頁），並曾同意以
26 相同價金金額逕予更換101年契約之買賣標的之情，亦可知
27 聲請人先後訂立契約購買容積之目的，實非重在特定物之使
28 用收益，而係依接受基地所得移入之容積進行換算，希冀取
29 得自身將來建築容積之最大值，縱出賣人最終僅能移轉部分
30 容積，而無法依約如數全部履行，對聲請人亦非全然無益，
31 其仍得經找補尾款後，另行購買移入所需之容積量，是單以

01 本件建築於訂約時客觀上不具有契約所載之可移轉建築容積
02 量，或被告等嗣後無法滿足移入需求之容積數量等節，已難
03 遽認渠等於簽約時即具詐欺犯意。

04 (二)、又被告三人雖於103年11月24日將本件建築可移轉建築容積
05 量191.67平方公尺出售予德林建設股份有限公司（下稱德林
06 公司）之負責人洪村林，有該容積移轉買賣契約書（下稱10
07 3年11月契約）附卷可稽（見臺灣士林地方檢察署106年度
08 偵字第16961號卷二第43至56頁），惟被告等既係簽立本件
09 契約之後，始再訂定103年11月契約，本難以渠等嗣後再出
10 售容積之情，佐證先前簽約時即具詐欺犯意。又聲請人負責
11 人邵逸能於檢察官訊問時已陳稱：洪輝堅是聲請人的股東，
12 最早是洪輝堅與周國傑接觸協商購買容積的事務。當初簽約
13 時我、洪輝堅和被告三人都在，我個人沒有確認本件建築是
14 否有足供移轉的容積量，我對這個完全不懂，當時是洪輝堅
15 說可以簽等語（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第0000
16 0號卷一第161、162頁）；另德林公司代理人於檢察事務
17 官詢問時，亦稱：103年11月契約是由洪輝堅處理，細節也
18 是洪輝堅比較清楚，當時洪輝堅是擔任德林公司的副總經理
19 ，與洪村林是叔姪關係，有口頭授權等語（見臺灣士林地方
20 檢察署106年度偵字第16961號卷二第137頁），核與洪輝
21 堅於檢察官訊問時證稱：本件契約都是我接洽的，我從101
22 年開始跟周國傑接洽。當時聲請人要在南港向陽段蓋房子需
23 要做容積移轉，就跟周國傑洽詢申購容積移轉的量。我還有
24 擔任德林公司的副總，聲請人是我跟邵逸能另外投資成立的
25 公司，於103年11月24日協助德林公司跟鄒成豐、周國傑洽
26 商購買容積。聲請人與德林公司都全權委由我洽談買賣容積
27 事宜等語（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第16961號
28 卷一第239、240頁、卷二第156頁）相合。是本件契約及
29 103年11月契約既均係由洪輝堅代表聲請人、德林公司出面
30 商談議定，且103年11月契約復將本件建築之可移轉容積列
31 明詳細計算方式作為附件（下稱本件附件，見臺灣士林地方

檢察署106年度偵字第16961號卷二第51頁)，可知被告等於簽立本件契約時，當係以同一計算內容告知洪輝堅，否則洪輝堅豈有不質疑被告等前後矛盾，卻仍願就相同建築再次簽立103年11月契約之理。至洪輝堅雖尚證稱：當初口頭約定說這些容積都是現貨，隨時要隨時都有，周國傑在計算告知容積量時，沒有提及捐贈獎勵，若容積不是由本件建築移出，我們就不同意交易。我簽立103年11月契約的時候，沒有發現標的重複買賣云云，惟洪輝堅前開證詞顯與本件契約、103年11月契約之條款文義歧異而具有瑕疵，且其與聲請人利害一致，為免聲請人向其追究訂約責任，自有可能配合附和聲請人指訴意旨，難謂洪輝堅所證確與事實相符，仍應認被告等於簽訂本件契約時，主觀上所出售之容積數量範圍確包含本件附件所載之獎勵樓版面積、工程維護獎勵、捐贈獎勵等項，而前開各項加總可移轉容積之計算結果既為954.51平方公尺（正確數量實應為742.42平方公尺，詳見後述），已逾本件契約所定之748.77平方公尺，自難認渠等主觀上有何詐欺犯意。就此參諸鄒成豐於聲請人提告本件前，即於104年6月11日向主管機關申請捐贈本件建築之土地，僅因可移轉容積尚未全數移出，方致無法受理，有臺北市都市更新處104年7月3日北市都新經字第10431234400號函文附卷可稽（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第16961號卷一第89頁），益徵聲請人現片面指訴本件契約標的並不包含捐贈獎勵部分云云，並無可採。

(二)、按大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第6點規定：送出基地之可移轉容積量，為本計畫規定各使用分區及用地之基準容積扣除實際保存及新建之建築容積。但歷史性建築物所定著之土地，倘捐贈該歷史性建築物及土地為本市所有，由市府進行維護保存再利用，得全數移轉其總容積（不扣除現有容積）。是本件可移轉容積相關計算公式應為：基準容積－建築設計容積＋ ΔV_1 歷史性建築物保存部分之建築面積＋ ΔV_1 建築維護成本經費－已移出之容積。其中 ΔV_1 建

01 築維護成本轉換容積之公式則為：（建築物維護成本之50%
02 ÷平均公告土地現值）×平均容積率，另倘有符合捐贈獎勵
03 情事者，則無庸減除建築設計容積（見臺灣士林地方檢察署
04 106年度偵字第16961號卷二第114頁）。查本件附件所載
05 基準容積812平方公尺（即土地面積203平方公尺×容積率
06 400%）、獎勵樓版面積即△V1歷史性建築物保存部分之建
07 築面積163.89平方公尺、工程維護成本2382萬3973元等項，
08 均與臺北市都市更新處所認列之數字一致；另捐贈獎勵之建
09 築設計面積366.43平方公尺（嗣變更為338.74平方公尺），
10 亦與臺北市都市更新處於99年11月25日核發容積移轉許可證
11 明(一)所載之建築設計容積數字相同（見臺灣士林地方檢察署
12 106年度偵字第16961號卷二第117頁），足見被告三人並
13 無特意不實膨脹相關容積計算項目之情。至本件附件雖就△
14 V1建築維護成本轉換容積之換算公式，漏將「維護成本」以
15 50%計算，致其上所載工程維護獎勵面積換算結果為424.19
16 平方公尺部分，實應再除以二始為正確，惟本件建築倘加計
17 捐贈獎勵，並減除99年11月25日已移轉予帝國公司之容積44
18 5.57平方公尺後，其於締約當時應有可轉換容積742.42平方
19 公尺（計算式：812 + 163.89 + 212.1 - 445.57 = 742.42）
20 ，雖尚未達本件契約所定之748.77平方公尺，惟其間差距數
21 量既甚細微，同難認定被告等係故意以不實公式計算此部分
22 容積。

23 (四)、再聲請人雖尚指被告三人明知已無容積可供移轉，仍於104
24 年3月26日收受聲請人第三期價款3617萬9750元，因認被告
25 等於此時點同涉有詐欺犯行云云。惟查，本件契約如前述已
26 訂明第三期款係於送出基地取得使用執照後3日內支付，而
27 本件建築係於104年2月3日取得使用執照，則被告等依據
28 契約約定條件通知聲請人支付價款，已難認有何以不實事項
29 施用詐術之情。另觀諸本件附件記載內容，被告等於103年
30 11月24日與洪輝堅簽立103年11月契約之際，渠等主觀上既
31 認本件建築扣除本件契約買賣標的後，仍剩餘203.04平方公

尺容積量可供出售移轉，則渠等於104年3月26日請求聲請人依約履行，亦難認主觀上有何詐欺犯意。況鄒成豐於收受第三期款項後，即遵循本件契約約定開立與該期付款金額之本票，並交付聲請人收執作為擔保，嗣聲請人於106年9月11日亦寄發存證信函向鄒成豐主張提示該本票之旨（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第16961號卷二第145至150頁），自難推認被告等於收受第三期價款時，另涉有詐欺罪嫌之舉。

(五)、至被告三人雖於105年4月13日將本件建築可移轉建築容積量之△V1建築物維護成本1555萬4000元移轉予瓏山林事業股份有限公司（下稱瓏山林公司），有臺北市政府容積移轉許可證明(二)附卷可稽（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第00000號卷二第35至42頁），惟被告等移轉此部分容積既係於簽立本件契約及聲請人支付各期價金之後，原亦難以渠等嗣後再為移轉容積之情，佐證自始訂約或收受價款時具有詐欺犯意。就此聲請人復自承於104年7月至105年間，曾透過洪輝堅向周國傑、鄒成豐表示：因房屋市場價格持續走跌，是否暫緩提出接受基地申辦容積移轉，待房屋市場價格止跌回升後，再行申辦容積移轉，同時支付第四期款等情（見臺灣士林地方檢察署106年度偵字第16961號卷一第138頁、第163、164頁），足見聲請人於105年4月13日前，確有向被告等告知變易本件契約效力之意，而卷內亦未見聲請人提出已取得主管機關核發接收基地之容積移轉許可證明，是被告等辯稱係因聲請人接受基地無法完成，所以才將原簽約標的移轉給別的基地等情，顯非全然無稽，縱被告等嗣後因此將本件建築或其可移轉建築容積量再予處分，當僅屬是否構成債務不履行及違約等民事問題，尚不足以認定被告等於簽約、收受款項之初，即具有詐欺犯意。

五、綜上所述，本件依卷內積極證據資料所示，尚難達被告三人所為構成刑法詐欺取財罪嫌之合理可疑。另刑事案件並不受民事判決認定事實之拘束，是縱臺灣臺北地方法院107年度

重訴字第1289號民事案件認定被告鄒成豐與聲請人締結本件契約時，已明知無法履行對聲請人移出約定容積量，致聲請人陷於錯誤而與之訂約等情，而判決聲請人勝訴在案，惟該民事案件所憑事證既與本院前開論斷者不同，自難單以該案判決結果即謂鄒成豐涉有對聲請人為詐欺取財之犯嫌。是原偵查、再議機關依調查所得結果，認定被告等犯罪嫌疑不足，先後為不起訴處分及再議駁回處分，已詳述認定之理由，洵無違背經驗法則、論理法則或其他證據法則之情形，認事用法亦未見有何違法或不當之處。至聲請人指摘原偵查、再議機關就金雍公司與瓏山林股份有限公司於102年5月間即締結容積移轉買賣契約等部分，未盡調查能事云云，並未見聲請人提出積極事證加以釋明，已難逕認為可採，且此部分如前述同非聲請交付審判制度所得審究者，本院同無從命令偵查機關續行相關調查作為，故聲請人猶認不起訴及駁回再議等處分為違法不當，聲請交付審判，為無理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第258條之3第2項前段，裁定如主文。

中	華	民	國	108	年	11	月	4	日
			刑	事	第	四	庭	審	判
						長	法	官	郭惠玲
							法	官	李小芬
							法	官	張兆光

以上正本證明與原本無異。

本件不得抗告。

書記官 蔡明純

中	華	民	國	108	年	11	月	4	日
---	---	---	---	-----	---	----	---	---	---