臺灣士林地方法院刑事判決

109年度自緝字第1號

自　訴　人　宏詮建設股份有限公司
兼 代表 人　汪佳育
上　二　人
代　理　人　楊若谷律師
被　　告　陳榮裕

上列被告因詐欺案件，經自訴人提起自訴，本院判決如下：

主　文

陳榮裕均無罪。

理　由

一、自訴意旨略以：緣被告陳榮裕原係臺北市○○區○○街○ 巷○ 號建物（建號：臺北市○○區○○段0 ○段000 ○號）、基地（落：臺北市○○區○○段0 ○段000 0000 地號，面積約143 平方公尺，下簡稱系爭土地）所有權人，然系爭房地於民國106 年7 月28日即經案外人王紀子設定最高限額抵押300 萬元並為保全所有權移轉請求權為限制登記，更於107 年6 月25日因買賣移轉予李○○。惟自訴人宏詮建設股份有限公司（下簡稱自訴人宏詮公司）、自訴人即其代表人汪佳育於105 年間3 月起，與被告洽談基地合建事宜，然被告自始即無履約之意願，竟意圖為自己不法之所有，施展詐術：

㈠於106 年11月中旬，在臺北市○○區○○街○ 巷○○號被告住處附近咖啡廳，消極隱瞞系爭土地業經為限制登記之契約重要事項事實，謊稱：另有收到樂揚建設公司之保證金爭取本件建案云云，而陸續與自訴人於106 年11月27日簽訂土地合建協議書、106 年12月29日簽訂合建契約書，同意以系爭房地與自訴人合作興建，無償提供系爭土地供自訴人至合建完成。被告另並以有其他競爭建商為由，要求自訴人提前支付保證金新臺幣（下同）300 萬元，自訴人遂陷於錯誤，分別於106 年11月30日、12月6 日匯款100 萬、200 萬元交付至被告指定之臺灣新光商業銀行連城路分行被告陳榮裕帳戶（

帳號：0000000000000 ）予被告。

㈡待自訴人察覺系爭房地另有限制登記，被告另於107 年1 至4 月初，在上開同一咖啡廳，向自訴人詐稱：系爭土地僅為短期借予姊夫商業擔保用，有收到樂揚建設公司爭取本件建案，若不增加保證金，就要將建案交給樂揚建設公司，於交付保證金後會儘速塗銷限制登記云云，於107 年3 月25日，在前開被告住處，更詐稱：會儘速交付土地權狀、整合地主云云，雙方故重於107 年1 月30日簽訂合建契約書，約定將保證金提高至500 萬元。另於107 年3 月25日約同自訴人汪佳育、第三人葉顯正至被告住處，要求於尚未交出土地權狀前即先補足契約保證金，自訴人遂陷於錯誤，分別於107 年3 月25日、107 年4 月10日匯款100 萬、100 萬元至被告指定之前開帳戶予被告。被告得款後，隨以人在國外為由對於自訴人之聯繫不予理會，或託詞另約塗銷限制登記、再行於107 年6 月24日洽談合建事宜。而於107 年6 月24日仍稱：將迅速限制登記為塗銷，雙方合建尚未破局云云，而延續取得前開500 萬元之融資利益。然竟於107 年6 月25日將系爭土地買賣移轉予第三人。

㈢因認被告涉犯刑法第339 條第1 項、第2 項詐欺取財罪、詐欺得利罪嫌等語。

二、首查：

㈠按同一案件經檢察官依第228 條規定開始偵查者，不得再行自訴，刑事訴訟法第323 條第1 項前段定有明文。又按所謂「開始偵查」，係指檢察官依刑事訴訟法第228 條之規定，知有犯罪嫌疑而開始偵查者而言；又第228 條第1 項規定：「檢察官因告訴、告發、自首或其他情事知有犯罪嫌疑者，應即開始偵查」；第2 項規定：「前項偵查，檢察官得限期命檢察事務官、第230 條之司法警察官或第231 條之司法警察調查犯罪情形及蒐集證據，並提出報告，必要時，得將相關卷證一併發交」；是依上開規定以觀，司法警察須受檢察官之命開始進行案情調查，方屬刑事訴訟法第323 條第1 項

前段規定之檢察官依第228 條規定「開始偵查」；上開「開始偵查」並不包括司法警察自為蒐證調查或受理報案在內。又實務上對於檢察官是否開始偵查，係以檢察署是否有分案受理該案件（如收受書狀、接受申告、司法機關移送等）以為準據。

㈡本件自訴人先於107 年8 月14日即至臺北市政府警察局中山分局為報案，臺北市政府警察局中山分局於107 年9 月28日將本件移送臺灣士林地方檢察署繫屬，開始分案受理乙節，有該局報案三聯單（見審自字卷第59頁）、案件報告書（見偵字卷第3-4 頁）在卷可稽，揆諸前揭說明，本件偵查開始日期應為「107 年9 月28日」。另自訴人向本院提出自訴，自訴狀上收文章之日期為「107 年9 月13日下午6 時21分」等情，有本件刑事自訴狀（見審自字卷第7 頁）在卷可參，，是本件自訴日期為「107 年9 月13日」。故本件為自訴繫屬本院在先、檢察官開始偵查在後，是本件自訴不受刑事訴訟法第323 條第1 項規定之限制，核先敘明。

三、次按被告未經審判證明有罪確定前，推定其為無罪；犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑事訴訟法第154 條定有明文。又不能證明被告犯行者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第301 條第1 項亦定有明文。在告訴人指訴被告涉嫌犯罪之場合，縱令所訴情由依其所結合之旁證在情理上尚非絕非無可能，若在一般生活經驗上仍可另為其他有利被告之合理推斷，根據「罪證有疑、利於被告」之證據法則，即不得遽以片面之觀點，認為告訴人之陳述或其所本旁證已適於為有罪判斷之依據。又按刑法第339 條第1 項、第2 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。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。至民事債務當事人間，若有未依債務本旨履行之情形，在社會經驗上，原因非一，其因不可歸責之事由無法給付，或因合法

對他造主張抗辯而拒絕給付，甚至債之關係成立後，因可歸責之事由而遲延給付，皆有可能，非必即屬自始無意給付之財產犯罪，換言之，難以單純債務不履行之狀態，遽認債務人自始即具詐欺之故意及為詐術行為。復查刑事訴訟法第161條第一項規定：檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法。因此，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，或其闡明之證明方法，無從說服法官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。又被告並無自證無罪之義務，檢察官就被告犯罪事實，本應負舉證責任，並指出證明之方法，刑事訴訟法第161條第1項定有明文，亦即檢察官就被告之犯罪事實應負實質之舉證責任，以貫徹無罪推定原則，而檢察官應負實質舉證責任之規定係編列在刑事訴訟法第1編總則第12章中，同為自訴程序之自訴人所適用（最高法院91年度第4次刑事庭會議決議第11項參照）。

四、自訴人認被告犯詐欺取財罪、詐欺得利罪嫌，無非係以：證人葉顯正之證述、系爭土地第二類謄本、土地合建協議書（見自字卷第23-24頁）、106年12月29日合建契約書、107年1月30日合建契約書（見自字卷第35-49頁）106年11月30日匯款申請書（見自字卷第25頁）、第一商業銀行106年12月6日匯款申請書回條（見自字卷第27頁）、107年3月26日聯邦銀行跨行匯款單客戶收執聯（見自字卷第51頁）、107年4月10日國泰世華商業銀行匯出匯款憑證客戶收執聯（見自字卷第53頁）、土地使用權同意書（被告簽名之空白款，見偵字卷第121頁）、LINE對話訊息等情，為主要論據。訊據被告就系爭土地業於106年7月28日為限制移轉登記、於107年6月25日買賣移轉他人，又被告於前揭㈠、㈡所示之時地，提供系爭房地，與自訴人簽訂土地合建協議書、合建契約書，並先後收取自訴人匯款之保證金100萬、200萬、100萬、100萬元等事實，於本院調查、審理時均堅詞

否認有何詐欺之犯行，而以：系爭土地經限制登記之事項，曾經告訴過自訴人及其介紹人葉顯正，其後因有其他財務規劃，亦即該限制登記之事由無法還款，才會變成由限制登記權人直接移轉登記以抵償積欠債務，況本件保證金事後業已還款300 餘萬元，實非詐欺等語置辯。

五、於證據能力之說明：刑事訴訟法第308 條規定：「判決書應分別記載其裁判之主文與理由；有罪之判決並應記載犯罪事實，且得與理由合併記載。」，同法第310 條第1 款規定：「有罪之判決書，應於理由內分別情形記載左列事項：一、認定犯罪事實所憑之證據及其認定之理由。」，及同法第154 條第2 項規定：「犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實。」揆諸上開規定，刑事判決書應記載主文與理由，於有罪判決書方須記載犯罪事實，並於理由內記載認定犯罪事實所憑之證據及其認定之理由。所謂認定犯罪事實所憑之「證據」，即為該法第154 條第2 項規定之「應依證據認定之」之「證據」。職故，有罪判決書理由內所記載認定事實所憑之證據，即為經嚴格證明之證據，另外涉及僅須自由證明事項，即不限定有無證據能力之證據，及彈劾證人信用性可不具證據能力之彈劾證據。在無罪判決書內，因檢察官起訴之事實，法院審理結果，認為被告之犯罪不能證明，而為無罪之諭知，則被告並無檢察官所起訴之犯罪事實存在，既無刑事訴訟法第154 條第2 項所規定「應依證據認定之」事實存在。因此，判決書僅須記載主文及理由，而理由內記載事項，為法院形成主文所由生之心證，其論斷僅要求與卷內所存在之證據資料相符，或其論斷與論理法則無違，通常均以卷內證據資料彈劾其他證據之不具信用性，無法證明檢察官起訴之事實存在，所使用之證據並不以具有證據能力之證據為限，是以本件被告既經本院認定應受無罪之諭知，本判決即不再論述所援引有關證據之證據能力，合先敘明。

六、經查：

㈠被告因與自訴人約定提供系爭土地為基地為合建，於106 年11月27日與自訴人簽訂土地合建協議書、106 年12月29日簽訂合建契約書後，自訴人隨即依約於106 年11月30日、12月6 日匯款100 萬、200 萬元至被告指定之臺灣新光商業銀行連城路分行被告陳榮裕帳戶（帳號：0000000000000 ）以，為保證金，後又於107 年1 月30日簽訂合建契約，自訴人更於107 年3 月25日、4 月10日匯款100 萬、100 萬元至上開帳戶，以為增加之保證金等事實，業經被告坦承不諱，並有系爭房地地號第二類謄本（見審自字卷31-34 頁）、土地合建協議書（見審自字卷第23-24 頁）、106 年11月30日匯款申請書（見自字卷第25頁）、第一商業銀行106 年12月6 日匯款申請書回條（見自字卷第27頁）、106 年12月29日合建契約書（見自字卷第93-143頁）、107 年1 月30日合建契約書（見自字卷第147-197 頁）、107 年3 月26日聯邦銀行跨行匯款單客戶收執聯（見自字卷第51頁）、107 年4 月10日國泰世華商業銀行匯出匯款憑證客戶收執聯（見自字卷第53頁）等在卷可稽。又系爭土地中第397 地號土地所有權人為被告，另第400 地號土地所有權人被告之子陳祖頤，然被告為實際管領人，系爭土地業經案外人王紀子於106 年7 月28日以大同字第058920號預告登記限制所有權移轉登記，並於106 年7 月31日登記完竣，並於106 年7 月31日登記最高限額抵押擔保債權額為3 千萬元、擔保債權確定期日為109 年7 月28日，並設有流抵約定「於債權已屆清償期而未受清償時，本抵押物所有權移屬抵押權人所有」，後系爭土地果於107 年6 月25日以買賣為原因，移轉登記予李姓案外人等情，亦有系爭土地土地登記第二類謄本在卷可稽（見審自字卷第31-34 、55-58 頁），上開事實堪以認定。則本件關鍵在於被告是否於簽約時隱瞞系爭土地限制登記之事實、而致自訴人陷於錯誤而匯款？被告其後移轉登記是否為自始即無履約之意思。

㈡就前系爭土地限制登記之事實究否為合建契約之重要條件乙

節：

1.被告供稱：第一次簽約時，業已跟葉顯正說明，系爭土地已經另外拿去借款，葉顯正僅叫伊盡快還款等語（見本院自緝字卷第170頁），核與證人葉顯正於本院具結證稱：知悉系爭土地有限制登記時，僅口頭告知被告要塗銷，並未實際在合約中為記載，因為被告只要半年內無法完成塗銷，僅需取消合約歸還保證金即可等情相合（見本院自緝字卷第138頁），是系爭土地經限制登記乙節，究否為自訴人決定契約重要之點，顯有可議。

2.且證人葉顯正固證稱：於該份契約簽訂前最後一次確認系爭土地所有權狀況，申請土地謄本之時間為106年7月間等語（見本院審自字卷第130、131頁），然本件辯論終結前，均無法提出上開「106年7月間」申請之土地所有權謄本以實其說，自訴代理人更稱：業已尋找未果等語（見本院自緝字卷第136頁），是自訴人之舉證尚無法確認其最後一次確認所有權狀況時系爭土地之登記情形。而本件為限制登記之時間業為「106年7月28日預告」、「106年7月31日完成登記」，則基於罪疑唯輕之原則，以自訴人106年7月間曾經調閱土地所有權狀相參，再以一般土地交易常情相衡，土地所有權狀況屬交易之重要事項，自訴人多於每次簽訂契約時卻認所有權狀況，是於本件4個月後之106年11月27日簽立協議書時，自已有再次之確認行為，實無法認定自訴人於簽訂契約時，不知系爭土地經限制登記之狀況。

3.再細觀自訴人所提系爭土地第二類登記謄本（見本院審自字卷第31-34頁），其列印時間為「107年1月3日」，土地他項權利部中，除前開王紀子附流抵約定之3千萬元最高限額抵押外，第397地號尚有登記次序2之100萬元普通地上權、第400地號上則有登記次序1、2新光銀行1千2百萬元、720萬元最高限額抵押權等設定，是自訴人於本次簽約時，業於107年1月3日列印最新系爭土地

第二類謄本，是可知自訴人於此次簽約時早已知悉系爭土地附有多筆負擔，甚至包含流抵約定之限制登記。然自訴人於知悉此事後，於前後約僅相差1個月之期間，自訴人竟未曾利用重新訂約之機會，對於合約條件為任何之修正、未為任何之條款加註，業未針對此狀況為任何記載而「隻字未提」，反竟再更提高六成保證金即200萬元，以求與被告訂約。且證人葉顯正於本院具結證稱：知悉系爭土地有限制登記時，僅口頭告知被告要塗銷，並未實際在合約中為記載，因為被告只要半年內無法完成塗銷，僅需取消合約歸還保證金即可，故認為無須於合約中為補充記載等語（見本院自緝字卷第138頁）。是以一般契約簽約常情言，凡契約之重要事項，莫不力求以「白紙黑字」記載明確以斷絕其後爭議，是以自訴人知悉系爭土地經限制登記後，前後二份契約就此點均無任何特殊變異狀況言，顯見系爭土地限制登記乙事並非自訴人交付保證金、簽訂合建契約重視之條件。以案外人王紀子於系爭土地上之最高限額抵押金額為「3千萬元」、且附有流抵約定言，自訴人於知悉上開最高限額抵押之情形，仍與被告簽訂合建契約，則被告或未為主動告知，亦難認自訴人於簽約、匯款時有何陷於錯誤，或何施用詐術之可言。則自訴人所認：本件被告於取得合約保證金之詐欺手段為「未告知限制登記」云云，顯與事實不相符合。

4.復本件前後二份合建契約伍均規定：「一、為保障雙方權益，乙方應負責辦理信託管理，．．．甲方同意配合乙方將合建之土地所有權狀辦理信託與乙方指定之信託銀行或建築經理公司，甲方將土地權狀印鑑證明於本契約簽訂時交付信託銀行．．．．．。二、（或三、）雙方應於簽立本約後簽立信託管理合約，乙方須支付甲方新臺幣伍佰萬元保證金．．．．」，（見本院自字卷第101、102、155、156頁），是自訴人保證金之支付依據契約規定，係以土地信託管理合約簽立後始有支付義務。然本件自始至

終並未簽立任何土地信託管理合約乙節，為被告所供承明確，核與證人葉顯正證述情節相合，是本件自訴人保證金之交付，均係在「信託管理契約簽立前」，則可認自訴人為求與被告簽約，對於系爭土地之信託管理狀況並未列為重點，反可佐認本件自訴人早已知悉系爭土地遭信託登記之情形、或根本不以為意。故自訴人交付保證金，自非「陷於錯誤」之狀況。

5.再就第二份（即107年1月30日）合建契約而言，該增加、交付200萬保險金之原因，業經證人葉顯正於本院具結證稱：後面契約提高保證金200萬元之原因，係被告要求，被告表示可以幫忙整合隔壁5樓住戶，被告亦有幫忙去整合，只是其後沒有整合成功等語（見本院自緝字卷第135、136頁），是本件自訴人知悉限制登記狀況後，仍同意增加保證金200萬元，係因被告有為自訴人整合基地之行為，與被告是否隱匿限制登記之狀況無涉，實難認被告就此部分有何詐術之行使、自訴人因而陷於錯誤之情形。

㈢至自訴人所指：被告另有以尚有其他建商也有來談過土地合建事宜，亦為詐術云云，惟此業經證人葉顯正於本院具結證稱：106年7、8月間，確定樂揚建設公司以跟被告接觸過，且此為在與被告簽約後方知情等語（見本院自緝字卷第141頁），再以一般商業交易相衡，為抬高己方之談判籌碼，多以「尚有其他交易對象競爭」以爭取更優惠之條件手法，況本件確實有其他建設公司與被告洽商合建事宜，被告本得以此向自訴人為爭取更好條件之籌碼，自難認被告以此事告知，有何行使詐欺欺罔之手段之可言。

㈣本件土地合建協議書（見自字卷第23-24頁）第3條第5項已記載：「保證金支付及返還方式：支付：新臺幣叁佰萬元整，俟信託契約完成後即刻支付」，又106年12月29日、107年1月30日土地合建契約書壹、二均規定：「其他：甲乙雙方約定，整筆建案基地整合應於簽約後六個月內完成，如

未能於約定時間內完成整合，雙方可另議延長整合時間或解約，如解約甲方應立即將已收取之保證金全額無息返還乙方」，業經證人葉顯正於本院具結證稱：於此期限內被告若未完成簽約者，則重新簽約或歸還保證金等語（見本院自緝字卷第139 頁），是可知合建土地之土地整合期間為6 個月，亦即迄107 年7 月30日為止，於該時，倘土地整合未完成、於未延長契約之情形下，被告僅付返還500 萬元保證金義務，而系爭土地當然可不受契約之限制而自由移轉。本件系爭土地於107 年6 、7 月間除被告系爭土地外，仍有其他土地無法整合完全等情，業經證人葉顯正於本院具結證述明確（見本院自緝字卷第136 頁），是以前開合建契約於該時並未曾合意簽約繼續延長整合期限，被告於期限即將屆至之前5 日即107 年6 月25日為資金靈活運用之故，而將即將無移轉限制之系爭土地為移轉登記，核與常情相符，實難逕推被告自始即無履行契約之意。況被告其後業已返還約343 萬5 千元乙節，亦有自訴人所提切結書在卷可稽（見本院自緝字卷第179 頁），是被告其後無法全額返還保證金乙事，業屬其後就解約後之債務不履行，債務當事人間，若有未依債務本旨履行之情形，在社會經驗上，原因非一，其因不可歸責之事由無法給付，或因合法對他造主張抗辯而拒絕給付，甚至債之關係成立後，因可歸責之事由而遲延給付，皆有可能，非必即屬自始無意給付之財產犯罪，換言之，難以單純債務不履行之狀態，遽認債務人自始即具詐欺之故意及為詐術行為。

七、綜上所述，本件並無積極證據顯示自訴人並不知悉系爭土地業經限制登記，則被告消極未告知者，尚難認有施用詐術，而自訴人並不以系爭房地另有限制登記與否為契約之重要條件，則其訂約交付保證金，亦未陷於錯誤，是被告之行為顯與詐欺之構成要件不合。被告否認犯罪事實所持辯解縱使不能成立，除非有確實證據足以證明對於被告犯罪已無合理之懷疑外，不能遽為有罪之認定。綜上論述，本件自訴人所舉

事證，尚不足以排除合理性之懷疑，形成被告犯有如自訴意旨所列罪嫌之確切心證，復查無其他積極證據，足資證明被告有何犯行，衡以上開規定及說明，自應為無罪之諭知。

據上論結，應依刑事訴訟法第343 條、第301 條第1 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

刑事第四庭審判長法　官　郭惠玲

法　官　張兆光

法　官　李小芬

上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（應抄附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　張美玲