

臺灣臺中地方法院刑事裁定

109年度聲判字第127號

聲請人

即告訴人 廖益吉

代理人 莊慶洲律師（原代理人林益堂律師業於民國109年

被告 黃興俞

上聲請人即告訴人因告訴被告詐欺案件，不服臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢察長駁回再議之處分（109年度上聲議字第2000號），聲請交付審判，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請意旨略以：被告黃興俞為豐閱建設股份有限公司（下稱豐閱公司）負責人，聲請人即告訴人廖益吉（下稱聲請人）於民國106年12月25日向被告訂購門牌號碼臺中市○○區○○街○○巷○號○○區○○街○○號房屋，價金各為新臺幣（下同）1370萬元及3600萬元，並約定慈龍街11號房屋裝設6人座電梯（電梯費用100萬元），被告應負責交付電梯合法合格許可證，被告於109年4月11日、4月18日與聲請人點交房屋時，均無法提供合法電梯使用許可證，經聲請人調閱建物登記謄本，發現附屬建物用途欄位係登記「電梯樓梯間」，始知受騙上當。聲請人給付價金4970萬元購買含不合法電梯之建物，原署檢察官竟認為是聲請人同意，顯然有偏頗被告之傾向，況原署檢察官無證據證明是聲請人同意。更甚者，被告違反消費者保護法第12條顯失公平原則，迄今未能提出使用電梯合法證明，未依內政部建築物昇降設備及檢查管理辦法第3條、第4條規定讓聲請人合法使用，明顯已構成詐欺。聲請人買下電梯係違章，除搭乘安全上有疑慮外，亦隨時有被拆除之可能，此皆由聲請人承受，顯不公平，依建物謄本登記應有合法電梯記載，簽約時聲請人之印章非聲請人本人蓋章，且被告並無逐句講解宣讀，若有之，被告應負舉證責任，被告簽約辦公室設有監視器，應提出雙方簽約時之錄

影帶。聲請人及長子廖仁裕殘障證明障礙類別第七類符合行動不便者，故須要合法電梯使用，聲請人給付4970萬元購買不合法之電梯有違常理及經驗法則，被告以詐術告知聲請交付印章，其建築執照聲請書與契約書內容並未對聲請人逐一講解，依消費者保護法第12條對聲請人顯失公平，且印章並非聲請人本人蓋章，聲請人與告訴人訂約時，被告有全程錄影，請被告提供即可證明。被告為豐閱公司負責人，豐閱公司林經理及莊碧宏分別於107年12月4日、12月8日如取得使用執照後再增設電梯，依建築法規定仍需申請電梯之雜項執照或變更使用執照，而再議不起訴，以被告辯稱：「電梯設施當初為節稅及長期定期安檢勞費，聲請人同意才施工，多次聲請催促點交。」然豐閱公司林經理於107年10月4日親筆字跡，依建築法規仍需申請電梯雜項執照，今被告未依法聲請合法電梯雜項執照，以為節稅節省長期定期安檢費用，聲請人給付花費4970萬元，被告無理由抗辯，且違反證據法則應負舉證責任，需申請合法電梯在原署已檢附聲請人及長子殘障手冊重大疾病卡。又被告就該房屋施工偷工減料如照片所示，牆壁未貼磁磚如何點交，依民法第227條完全可歸責被告事由至不完全給付，應負損害賠償。聲請人領有重大殘障卡，完全不知情如訂購單係要求合法電梯，被告態度惡劣，收錢與交屋之服務態度行為不同臉色，聲請人完全依約付清4970萬元，反觀被告僅依法補辦申請合法電梯雜項執照即可，有那麼困難嗎？原署檢察官認為申購書僅寫電梯不問合法或不合法違章亦可，如此魚目混珠，被告惡性重大顯構成刑法第339條之詐欺罪等語。

二、按告訴人不服上級法院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，得於接受處分書後十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；聲請交付審判之裁定，法院應以合議庭為之；法院認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1項、第258條之3第1項、第2項前段分別定有明文。

01 三、本件聲請人以被告為豐閱公司負責人，聲請人於106年12月2
02 5日向被告訂購門牌號碼臺中市○○區○○街○○巷○號○○區
03 ○○街○○號房屋，價金各為1370萬元、3600萬元，並約定慈
04 龍街11號（下稱系爭房屋）裝設六人座電梯（電梯費用100
05 萬元），被告應負責交付電梯合法合格許可證，讓告訴人合
06 法使用。但被告於109年4月11日、4月18日與告訴人點交系
07 爭房屋時，均無法提供合法電梯使用許可證，聲請人預購系
08 爭房屋時被告親筆記明電梯，完工後亦確實附有電梯，為何
09 建物謄本沒有合法電梯之記載，顯然使用執照驗收有問題，
10 聲請人要求係合法電梯證明文件建物謄本及使用執照必須記
11 載有電梯，聲請人才有保障，經一再催告被告解決，被告始
12 終無動於衷，且系爭房屋外牆磁磚偷工減料未完全修補，尚
13 有瑕疵，因認被告涉有刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌，
14 向臺灣臺中地方檢察署提出告訴，經該署檢察官於109年7月
15 10日，以被告罪嫌不足為不起訴處分（109年度偵字第00000
16 號），聲請人不服聲請再議，復經臺灣高等檢察署臺中檢察
17 分署檢察長於109年9月4日，以再議為無理由而駁回聲請人
18 之再議（109年度上聲議字第2000號）等情，業據本院調閱
19 臺灣臺中地方檢察署109年度偵字第20689號（含109年度他
20 字第4779號）及臺灣高等檢察署臺中檢察分署109年度上聲
21 議字第2000號詐欺案卷查證無訛。

22 四、聲請人固以前揭事由聲請交付審判。惟被告於偵查中堅詞否
23 認有何詐欺取財犯行，辯稱簽約當時已告知聲請人，系爭房
24 屋如要裝設電梯，可以變更建造執照或電梯二次施工進行，
25 由聲請人選擇。原主管機關核准之系爭房屋建造執照，並未
26 有電梯設計，要有合法電梯設計，應由豐閱公司請建築師變
27 更設計，送主管機關核准裝設，因裝設電梯之房屋工程造價
28 較高，將影響房屋課稅現值，應繳納較多房屋稅，且因建造
29 執照上有電梯設計，消防單位將定期消防檢查，聲請人必需
30 配合電梯維修廠商辦理消防簽證，增加相關費用；如不變更
31 建造執照，將原先建造執照預留之管道間，作為電梯間施作

01 電梯，因核准建造之房屋平面圖無電梯設計，房屋工程造價
02 較低，可負擔較少之房屋稅，且因建造執照無電梯設計，無
03 需由消防單位做消防檢查、辦理消防簽證，聲請人只需配合
04 電梯廠商定期維修，相關費用負擔較低。聲請人經被告分析
05 後自行決定以二次施工施作電梯，明確知悉系爭房屋所裝設
06 之電梯，係未經合法申請變更建造執照所為之二次施工。另
07 豐閱公司及被告已依聲請人要求，修繕補正聲請人所指瑕疵
08 事項，數度通知聲請人協同辦理交屋事宜，備妥所有交屋相
09 關文件及資料，將於交屋時交予聲請人收受，但聲請人迄不
10 配合辦理交屋等語，並提出房地預定買賣合約書、核准建照
11 房屋之平面圖與完成圖、建舜營造交屋物件移交清單、豐閱
12 公司交屋作業程序單、雙方存證信函等影本為憑。且系爭房
13 屋建照圖與完成圖，皆列為該房地預定買賣合約書之附件，
14 並均蓋有聲請人及被告之印章，而建照圖與完成圖就電梯位
15 置之標記顯然不同（建造圖標記為管道間，完成圖則無，應
16 係以管道間施作電梯設備），聲請人為心智正常之成年人（
17 僅有申請01癌症重大傷病證明），且親簽本票交付豐閱公司
18 作為預購款，其於偵查中對於印章之真正及系爭房屋已裝設
19 電梯之事實，亦均未予爭執，其主張印章非本人親蓋，而係
20 交由出賣人蓋用，未悖離一般交易常規，尚難作為不利被告
21 之認定。佐以系爭房屋售價高達3700萬元（含電梯費用100
22 萬元），依一般常理判斷，聲請人於簽約前不可能未詳閱查
23 詢契約重要內容或爭點，尤以附件（二）所載「核准建照之
24 該戶房屋平面圖與完成圖」欄位，特別蓋有聲請人及被告之
25 印章，益可徵被告所辯係聲請人自行決定以二次施工施作電
26 梯一節，應屬可採。另依雙方往來之存證信函顯示，雙方雖
27 就系爭房屋外牆磁磚瑕疵已否修繕完成迭有爭執，然系爭房
28 屋業已取得使用執照，並於109年3月3日辦理移轉登記予聲
29 請人，此有建物登記第一類謄本在卷可稽，以系爭房屋造價
30 與外牆磁磚瑕疵修補費用之差距，縱認被告修繕程度未如聲
31 請人要求，亦屬民事糾葛，應循民事訴訟程序處理，難認被

01 告有何不法所有意圖，均不能令被告負詐欺取財罪責。綜上
02 所述，臺灣臺中地方檢察署檢察官以被告罪嫌不足為不起訴
03 處分，及臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢察長以再議無理由
04 而駁回聲請人再議之聲請，處分書已詳列不起訴處分及駁回
05 再議聲請之理由，所列理由又無違背經驗法則、論理法則及
06 其他證據法則情事，聲請人仍執前詞聲請交付審判，為無理
07 由，應予駁回。

08 五、依刑事訴訟法第258條之3第2項，裁定如主文。

09 中 華 民 國 109 年 10 月 12 日
10 刑 事 第 十 庭 審 判 長 法 官 鍾 堯 航
11 法 官 許 曉 怡
12 法 官 王 怡 蓁

13 上正本證明與原本無異。

14 本件不得抗告。

15 書 記 官 莊 玉 惠
16 中 華 民 國 109 年 10 月 12 日