

臺灣臺北地方法院刑事裁定

108年度聲判字第77號

聲請人 周鵬程
代理人 陳崇善律師
被告 鍾榮昌
涂煌鎮
王志祥

上列聲請人因被告等詐欺案件，不服臺灣高等檢察署檢察長108年度上聲議字第2223、2224、2225號駁回聲請再議之處分，聲請交付審判，本院裁定如下：

主文
聲請駁回。
理由

一、聲請人原告訴暨聲請交付審判意旨略以：被告鍾榮昌為華固建設股份有限公司（下稱華固公司）負責人、被告涂煌鎮為新聯陽實業股份有限公司（下稱新聯陽公司）負責人、被告王志祥則為新聯昌廣告股份有限公司（下稱新聯昌公司）負責人，均明知由華固公司所統籌規劃及興建，而由新聯陽公司與新聯昌公司負責廣告及銷售之「華固新天地」建案（位在臺北市○○區○○○路○段），係由華固公司與財政部國有財產署（下稱國產署）簽訂合作契約，華固公司僅取得上開建案土地之地上權，消費者僅能購得上開建案土地及建物之使用權，竟共同意圖為自己不法之所有，基於詐欺之犯意聯絡，於民國103年間，透過媒體廣告及現場行銷等方式，以「房價」、「購屋」、「買賣」等用語誘騙消費者，致聲請人即告訴人周鵬程陷於錯誤，誤認其買受前開建案E3棟13樓建物及土地之所有權，並陸續支付購屋款項，因認被告3人共同涉犯刑法第339條之4第1項第2款、第3款之加重詐欺取財罪嫌。原不起訴處分徒以同案被告林立正、邱俊陽之供詞，而未對於相關廣告文宣、銷售策略等之決策過程，要求被告或其公司提出相關會議紀錄、簽核資料，以核對與同案被告林立正、邱俊陽之陳述相符，即遽認被告鍾榮昌、涂煌鎮、王志祥未實際為本件之銷售，顯有速斷；

另原檢察官徒以「低於市價」、「使用權預定轉讓契約書」之條文、有律師見證等，即遽認為被告3人並無任何詐欺之犯行，聲請人實在無法接受，蓋本案之「房屋使用權買賣」，係於103年間華固公司以與國產署間合作開發契約與所謂信託、地上權制度，以及由新聯陽公司、新聯昌公司，以動人之廣告等為引誘，巧妙設計我國民法所未承認之「房屋使用權」、「買賣」定型化契約，且輔以律師見證以詐騙、取信聲請人，進而與華固公司簽訂房屋使用權「買賣」等相關契約，並交付款項，惟聲請人經諸多媒體報導與就教專業人士後，方知悉地上權僅存在於華固公司與國家間，聲請人並未受到任何保障；此等「房屋使用權」「買賣」契約，究其實質乃係長期房屋租賃契約，華固公司與負責廣告規劃之新聯陽公司、新聯昌公司乃蓄意以民法所無之新契約名稱混淆欺瞞聲請人，「房屋使用權」、「買賣」契約之內容，嚴重違背民法租賃規定對承租人之基本保障，應屬無效；契約中關於聲請人於確實入住前即應先給付相當於租金、管理費等款項等約定，因違背民法租賃對於承租人保障之相關規定，乃屬無效，被告等以前揭方式詐欺聲請人，確已觸犯詐欺罪嫌，原檢察官未詳為調查了解案件而遽為不起訴處分，經聲請人再議仍遭駁回處分，聲請人無法心服等語。

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1項、第258條之3第2項前段分別定有明文。查本件聲請人周鵬程以被告鍾榮昌、涂煌鎮、王志祥3人涉犯詐欺罪嫌，向臺灣臺北地方檢察署檢察官提出告訴，經臺灣臺北地方檢察署檢察官於107年10月30日以107年度偵字第13048、15626、15627號為不起訴處分後，聲請人不服而聲請再議，復經臺灣高等檢察署檢察長於108年3月19日以108年度上聲議字第2223號、2224號、2225號駁回在案，聲請人於108年3月28日收受駁回再議處

01 分書，而於同年4月8日委任律師向本院聲請交付審判，業經本
02 院依職權調取臺灣臺北地方檢察署上開案件卷宗核閱送達證書
03 無訛，並有刑事聲請交付審判狀上本院收狀戳章在卷可憑，是
04 本件聲請交付審判之程序即屬適法，合先敘明。

05 三、次按法院認交付審判之聲請不合法或無理由者，應駁回之，刑
06 事訴訟法第258條之3第2項前段定有明文。又向法院聲請交付
07 審判，雖係對於「檢察官不起訴或緩起訴裁量權」制衡之一種
08 外部監督機制，然法院就檢察官所為不起訴或緩起訴處分是否
09 正確加以審查，以防止檢察機關濫權，依此立法精神，同法第
10 258條之3第3項規定，法院審查聲請交付審判案件時「得為必
11 要之調查」，其調查證據之範圍，自應以偵查中曾顯現之證據
12 為限。而同法第260條對於不起訴處分已確定或緩起訴處分期
13 滿未經撤銷者，不得再行起訴之規定，其立法理由說明所謂不
14 起訴處分已確定者，包括「聲請法院交付審判復經駁回者」之
15 情形在內，是前述「得為必要之調查」，其調查證據範圍，更
16 應以偵查中曾顯現之證據為限，不得就告訴人新提出之證據再
17 為調查，亦不得蒐集偵查卷以外之證據。否則，將與刑事訴訟
18 法第260條之再行起訴規定混淆不清，亦將使法院兼任檢察官
19 之責，而有回復「糾問制度」之虞。況案件一經法院裁定交付
20 審判，即如同檢察官提起公訴般，使案件進入審判程序，則法
21 院裁定交付審判之前提，必須偵查卷內所存證據已達刑事訴訟
22 法第251條第1項所謂「足認被告有犯罪嫌疑」程度，亦即案件
23 已經跨越起訴門檻，檢察官未行起訴情形下而言。縱法院事後
24 審查交付審判案件，對於檢察官所認定事實或有不同判斷，但
25 如該案件仍須另行蒐證始能判斷應否交付審判者，因交付審判
26 審查制度並無如同再議救濟制度得為發回原檢察官續行偵查之
27 設計，法院仍應依同法第258條之3第2項前段規定，以聲請無
28 理由裁定駁回。

29 四、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑事
30 訴訟法第154條第2項定有明文。次按，告訴人之告訴，係以使
31 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。再按，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，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判基礎。末按，認定不利於被告之事實，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，即應為有利於被告之認定。(最高法院52年臺上字第1300號、40年臺上字第86號及30年上字第816號判例意旨參照)。

五、經查：

(一)按現代公司經營多採授權分層負責，公司負責人非事必躬親，而係由各部門專責管理，被告3人固分別華固公司、新聯陽公司、新聯昌公司負責人，然非必負責公司所有決策及進行，本案聲請人從未與被告3人直接接觸，即被告3人未親自對聲請人為何銷售行為，而同案被告林立正於原偵查中復供稱：被告鍾榮昌僅負責取得土地、統合相關部門，並做最終決定，但未負責銷售部分，廣告文宣不需要經鍾榮昌看過等語，同案被告邱俊陽亦供稱：被告王志祥僅為新聯昌公司負責人，並未實際從事銷售，被告涂煌鎮則為母公司負責人，並未接觸此建案，且廣告文宣亦不用經過新聯陽公司，僅係因為是母公司才會掛名於文宣上等語，則被告鍾榮昌、涂煌鎮、王志祥均僅分別為華固公司、新聯陽公司、新聯昌公司負責人，並未實際為本件建案之銷售，或向客戶為買賣內容之說明，即難認被告3人對聲請人有何施用詐術之舉。

(二)又觀原偵查卷附媒體報導之資料，已就「華固新天地」建案係屬地上權之使用權等特性，予以詳細報導及分析，聲請人於購買系爭建物之時，就此亦當已知悉。再觀諸本件「使用權預定轉讓契約書」，於第3條明載「名詞解釋及聲明事項…聲明事項…二、甲方（即聲請人）明瞭依本約之約定，甲方僅取得對本戶房屋（停車位）暨基地之一定期間之使用、收益、管理之權利，並未取得本戶房屋（停車位）及其基地之所有權或其他物權，甲方同意依約負擔等同於土地租金、等同於房屋稅之金額…。」、於第23條載明「貸款約定依目前法令之規定，本約標的之使用權尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款，如本戶房

01 屋完工時政府法令變更，金融機構得以本約標的之使用權（或
02 其他政府認同之同義名稱）作為擔保品，設定擔保辦理貸款者
03 ，甲、乙（按指華固公司）雙方同意，就本契約銀行貸款之給
04 付，由甲方委託乙方統一代辦金融機構貸款，其約定條款下…
05 」等文字，聲請人周鵬程於偵查中復陳稱：因為廣告標榜可以
06 輕鬆購屋，當時想用較平實價格購買，所以才會購屋，伊並不
07 是很清楚買到什麼權利，只知道沒有買到土地所有權，但有買
08 到房子，伊之前有買過房子，本件打算辦貸款，但還未進行到
09 此階段，故不清楚是不是不能辦等語，顯見聲請人於簽約購買
10 前開建案標的時，就契約上所載購買者僅是土地及房屋之定期
11 使用權，並未購買土地及房屋所有權，且依現行法令，亦無法
12 向金融機構設定擔保辦理貸款，俟房屋完工時，倘因法令之變
13 更得設定擔保辦理貸款之處理方式等情，均已知悉同意，始為
14 簽約，難認聲請人有何陷於錯誤之情。

15 (二)再關於前開建案之銷售，於銷售人員之銷售講習資料內，已明
16 載「使用權與一般所有權有何不同？」、「何謂使用權住宅？」
17 」、「使用權法源依據為何？」、「使用權內容登記為何？」
18 、「只購買使用權，為何要負擔地租與房屋稅？」以及使用權
19 可否買賣、繼承、設定抵押與設定擔保貸款等答客問之問題（
20 見107年度偵字第15626號偵查卷第20頁）。又聲請人於購買上
21 開房屋時，已由見證律師說明買賣相關細節，並說明所購買之
22 房屋僅有一定時間之使用權，並無所有權，以及貸款事宜等，
23 此有錄影光碟2片、簽約見證錄影譯文附卷，並經原檢察官指
24 揮檢察事務官勘驗屬實（見107年度偵字第13048號偵查卷第56
25 ～58頁）。再觀諸系爭建案之售價，與同時期鄰近土地及房屋
26 之售價相較，約僅為6成之價格，此亦有不動產預售成交案件
27 實際資訊申報書在卷足參（見106年度他字第10200號偵查第84
28 ～114頁）。此一價格之差異，要係因系爭建案為前述地上權
29 使用權住宅等特性，迥異於傳統之房屋、土地買賣所致，彰彰
30 明甚，顯見前開建案之銷售人員，於該建案之建築、銷售及簽
31 約，對於聲請人取得者僅係地上權住宅，無法向金融機構設定

擔保辦理貸款，並應負擔等同於土地租金、房屋稅之稅費等事項，並無隱瞞情事，即難認聲請人有遭以欺瞞或不實言語施用詐術致陷於錯誤之情。

(四)至聲請人本案「房屋使用權買賣」契約，實質係長期房屋租賃契約，且契約中關於聲請人於確實入住前即應先給付相當於租金、管理費等款項等約定，違背民法租賃規定對承租人之基本保障，乃屬無效，此核屬民事糾葛，與刑事詐欺無涉。

(五)綜上，本件被告3人既並未參與或決定本件建案之銷售行為，聲請人亦未遭施用何詐術而陷於錯誤，自難遽以刑法詐欺罪嫌對被告3人相繩。

六、綜上所述，本件依卷存證據尚無從認定被告鍾榮昌、涂煌鎮、王志祥3人有聲請人所指詐欺罪嫌，自難認本案依偵查卷內所存證據已跨越起訴門檻，原不起訴處分書及駁回再議處分書就卷內證據詳為調查後，認無積極證據足認被告3人涉有上開罪嫌，犯罪嫌疑尚屬不足，而分別為不起訴處分、駁回再議聲請處分，核其證據取捨、事實認定之理由，尚無違背經驗法則、論理法則及證據法則之情事，本院因認本案並無得據以交付審判之事由存在，聲請人聲請交付審判為無理由，應予駁回。

據上論斷，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 10 月 3 日
刑 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 林 秋 宜
法 官 楊 台 清
法 官 陳 錦 雯

上正本證明與原本無異。
本裁定不得抗告。

書 記 官 胡 嘉 玲
中 華 民 國 108 年 10 月 4 日