

臺灣苗栗地方法院刑事裁定

109年度聲判字第11號

聲請人 劉宜學 年籍住址等資料均詳卷

林信慧

謝淑珍

陳志笙

葉云筠

黃忠華

黃顯欽

黃馨儀

共 同

代理人 翁晨貿律師

被告 陳昌儒

李秋梅

張淵富

上列聲請人因被告等詐欺案件，不服臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢察長中華民國109年8月28日109年度上聲議字第1954號駁回聲請再議之處分（原不起訴處分案號：臺灣苗栗地方檢察署109年度偵字第1189號），聲請交付審判，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、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之駁回處分者，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。本案聲請人即告訴人劉宜學、林信慧、謝淑珍、陳志笙、葉云筠、黃忠華、黃顯欽、黃馨儀（下稱告訴人等）前以被告陳昌儒、李秋梅、張淵富涉犯加重詐欺取財罪嫌，向臺灣苗栗地方檢察署提起告訴，經檢察官偵查結果，認被告等犯罪嫌疑不足，於民國109年6月27日以109年度偵字第1189號為不起

01 訴處分。告訴人等就該不起訴處分聲請再議，臺灣高等檢察
02 署臺中檢察分署檢察長認再議之聲請為無理由，於109年8
03 月28日以109年度上聲議字第1954號處分書駁回再議聲請等
04 情，業據本院依職權調取上開卷宗核閱無訛。查告訴人等於
05 同年9月2日、4日收受上開再議駁回處分書後，於同年月
06 7日提出理由狀向本院聲請交付審判，有送達證書及刑事聲
07 請交付審判狀在卷可稽，未逾10日之法定期間，是告訴人等
08 於法定期間內聲請交付審判，程序尚無違誤，合先敘明。

09 二、告訴意旨略以：被告陳昌儒為采鑫建設有限公司（下稱采鑫
10 公司）負責人、被告李秋梅為「一家人實業有限公司」（下
11 稱一家人公司）負責人、被告張淵富為一家人公司副總。緣
12 采鑫公司建造坐落在苗栗縣○○鎮○○○段山子坪小段及成
13 功段等地段之「封閉式社區」設計「幸福One Park」社區房
14 地（下稱本案社區），並於102年間委由一家人公司為代銷
15 ，由張淵富擔任代銷人員。其等明知本案社區圍牆內部分土
16 地為采鑫公司拒絕移轉登記或無權使用、占有、處分之第三
17 人所有之土地（地號詳如刑事告訴暨告發狀附表一至三所載
18 ），竟隱瞞上開重要交易訊息，致告訴人均陷於錯誤，而向
19 采鑫公司購買本案社區房地（門牌號碼詳如刑事告訴暨告發
20 狀所載）。因認被告等均涉犯刑法第339條之4第1項第2
21 款之三人以上共同犯詐欺取財罪嫌云云。

22 三、聲請交付審判意旨略以：本案社區銷售廣告應為契約之一部
23 分，而銷售時強調之指標公設「社區會館」所座落土地，竟
24 未移轉登記予告訴人等，甚經采鑫公司移轉予被告李秋梅。
25 又本案社區圍牆內土地之產權狀況應屬交易上重要事項，被
26 告等應負有告知義務，其等未如實告知，顯屬不作為詐欺之
27 詐術施用云云。

28 四、刑事訴訟法第258條之1規定告訴人得向法院聲請交付審判
29 ，係新增對於檢察官不起訴或緩起訴裁量權制衡之一種外部
30 監督機制，法院僅就檢察官所為不起訴或緩起訴之處分是否
31 正確加以審查，以防止檢察機關濫權，依此立法精神，同法

第258條之3第3項規定法院審查聲請交付審判案件時「得為必要之調查」，其調查證據之範圍自應以偵查中曾顯現之證據為限；而本法第260條對於不起訴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，其立法理由說明該條所謂不起訴處分已確定者，包括「聲請法院交付審判復經駁回者」之情形在內，是前述「得為必要之調查」之調查證據範圍更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為調查，亦不得蒐集偵查卷以外之證據，否則，將與本法第260條規定之再行起訴制度混淆不清，亦將使法院兼任檢察官而有回復「糾問制度」之虞；且法院裁定交付審判，即如同檢察官提起公訴使案件進入審判程序，則法院裁定交付審判之前提必須偵查卷內所存證據已符合本法第251條第1項規定「足認被告有犯罪嫌疑」該等檢察官應提起公訴之情形，亦即該案件已經跨越起訴門檻，縱或法院對於檢察官所認定之基礎事實有不同判斷，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度得為發回原檢察官續行偵查之設計，法院仍應依本法第258條之3第2項前段規定，以聲請為無理由而裁定駁回之。

五、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定其犯罪事實，刑事訴訟法第154條第2項定有明文。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，為裁判基礎；又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30年上字第816號、40年台上字第86號判例意旨參照）。刑法詐欺罪之成立，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（最高法院46年台上字第260號判例意旨參照）。訊據被告等均堅詞否認有何詐欺犯行，辯稱

01 ；未告知告訴人等本案社區基地有近6,000坪，且買賣契約
02 已詳列買賣標的即土地座落地段、地號及合計面積，亦未稱
03 本案社區係封閉型社區或公設所在土地均為社區所有等語（
04 見臺灣苗栗地方檢察署108年度他字第1452號卷，下稱他卷
05 ，第223頁反面至第224頁反面；同署109年度偵字第1189
06 卷，下稱偵卷，第20頁至同頁反面）。經查：

07 (一)告訴人劉宜學於偵查中陳稱：購買本案社區房地時，銷售員
08 未特別提及公設所在土地是社區的等語（見偵卷第19頁反面
09 至第20頁）；告訴人葉云筠、陳志笙均於偵查中陳稱：購買
10 本案社區房地時，銷售員黃玉蓮未特別提及公設所在土地所
11 有權人是誰等語（見偵卷第20頁）。皆未提及係由被告3人
12 親自接洽銷售，或銷售員就本案社區圍牆內土地之產權狀況
13 有為不實陳述之情事。復綜觀全卷證據資料，無事證證明被
14 告等曾指示銷售員就本案社區圍牆內土地之產權狀況故為欺
15 瞞，自難認被告等有何施用詐術之行為。

16 (二)告訴人等固主張銷售廣告曾提及本案社區有「近6,000坪的
17 基地規模」等語，並提出銷售廣告為證（見他卷第26頁反面
18 、第30頁）。然觀諸告訴人等與采鑫公司簽訂之房屋、土地
19 預定買賣合約書（見他卷第36頁至第175頁反面），關於第
20 1條之標題及內容，分別有3種版本，即「第一條契約範圍
21 及其廣告效力：一、本契約書於簽訂前已經專業人員詳加
22 解說無誤，買賣雙方均完全瞭解有關本契約各項條款及其權
23 利與義務之規範，並未違背平等互惠與公平原則。關於買賣
24 雙方對於房屋買賣以本契約書記載為限，雙方並同意除本契
25 約外並無其他任何口頭約定之事項。二、本預售屋所記載之
26 建材設備說明書、房屋平面圖及附件說明視同契約之一部份
27 。惟廣告宣傳品之外觀立面透視圖、模型及景觀圖係以寫意
28 手法表現、繪製，為買方所認知、瞭解，但如其內容與本約
29 （含附件）不符時，以本約（含附件）之約定為準，買方不
30 得主張不實廣告情事。三、買賣雙方倘對本契約條款之內容
31 解釋有所爭議時，應以一般客觀之承買人認知為本契約之解

釋原則，買方不得以個人主觀之認定為契約解釋依據」（見他卷第36頁、第85頁、第106頁）、「第一條賣方對廣告之義務：賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分（樣品屋及銷售現場陳列之建材與設備亦為本契約之一部分）」（見他卷第58頁、第73頁）、「第一條賣方對廣告之義務：賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分」（見他卷第130頁、第141頁、第153頁、第165頁），足認廣告內容構成契約一部分者僅建材設備說明書（表）、房屋（及停車位）平面圖（及附件說明）、位置示意圖，而不含非屬其內之「近6,000坪的基地規模」等語。再者，上開買賣合約書其他條款（含附件），非但均未提及與「近6,000坪的基地規模」相關之文字，更已皆於第2條房地標示詳細列舉買賣標的即土地坐落地段、地號、筆數及合計面積（共計11筆土地、4411.37坪），且部分上開買賣合約書亦載有「本契約簽訂前已經買方攜回審閱5天以上」等語（見他卷第36頁、第85頁、第106頁）。堪認告訴人等對於買賣標的即構成本案社區基地之實際土地及面積，均知之甚明，而仍願與采鑫公司簽訂上開買賣合約書，顯見告訴人等於簽約前就「近6,000坪的基地規模」等語已與采鑫公司另為斟酌、約定。準此，告訴人等與采鑫公司買賣之土地標的物，應僅限於上開買賣合約書第2條所列土地，而不及於告訴意旨所稱第三人所有及采鑫公司拒絕移轉登記之土地（除苗栗縣○○鎮○○段○○○○○號土地外，詳下述），自難認被告等對該些土地之產權狀況負有告知之義務，及告訴人等有何陷於錯誤之情事。

(三)至被告人等陳稱苗栗縣○○鎮○○段○○○○○號土地為采鑫公司所拒絕移轉，而觀諸上開買賣合約書，該土地固係買賣標的之一，惟采鑫公司係因與告訴人等間之民事糾紛，主張同時履行抗辯而未予移轉登記乙節，有本院107年度重訴字第

70號民事答辯(二)狀在卷可稽(見他卷第226頁至同頁反面)
，且綜觀全卷證據資料，無事證證明被告等於告訴人等與采
鑫公司簽訂上開買賣合約書之初，即無意移轉登記該筆土地
之意，自無從以詐欺取財罪相繩。

六、綜上所述，不起訴處分及駁回再議處分對告訴人等之指訴均
已予斟酌，並就卷內證據詳為調查後，認被告等罪嫌不足，
核其理由與所憑依據，均無違反經驗法則、論理法則或證據
法則，並無不當。是告訴人等本案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	110	年	1	月	22	日
			刑	事	第	三	庭	審	判
						長	法	官	林
							法	官	卉
							法	官	聆
									陳
									雅
									菡
									魏
									正
									杰

以上正本證明與原本無異。

本裁定不得抗告。

書記官 巫 穎

中	華	民	國	110	年	1	月	22	日
---	---	---	---	-----	---	---	---	----	---