臺灣高等法院刑事判決

108年度上易字第290號

上　訴　人　臺灣臺北地方檢察署檢察官
被　　告　王麗婷
被　　告　陳碧華
共　　同
選任辯護人　王聰明律師

上列上訴人因被告詐欺等案件，不服臺灣臺北地方法院105年度易字第985號，中華民國108年1月14日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署104年度偵續字第626號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

理　由

一、公訴意旨略以：被告王麗婷是從事不動產過戶登記為業的地政士，告訴人王羅素娥長期旅居海外，對於國內不動產市價不甚熟稔，被告陳碧華則是王麗婷熟識的友人。民國101年間，王麗婷受王羅素娥委託，處理出售如附表所示、坐落新北市林口區的14筆土地（以下簡稱系爭林口14筆土地）事宜，應知系爭林口14筆土地市價遠超過新臺幣（下同）900萬元，陳碧華也沒有購買系爭林口14筆土地的意願。王麗婷有意以低價購入系爭林口14筆土地，但礙於已受王羅素娥的委託，如由她出面向王羅素娥表明要以900萬元的價格承買，恐造成王羅素娥對她的信任產生質疑，導致交易無法順遂，並有違反代理王羅素娥與自己為法律行為的疑慮，竟與陳碧華共同意圖為自己不法的所有，基於詐欺、背信等犯意聯絡及行為分擔，由王麗婷找陳碧華作為虛偽買賣的人頭，陳碧華礙於雙方友好交情而應允。王麗婷為順利達成以低廉價格購入系爭林口14筆土地的目的，頻頻以電子郵件向王羅素娥佯稱系爭林口14筆土地價格約在20至24萬元之間，因有些土地面積存在共有關係，折算面積過小，僅能全數以每坪約20萬元、總價共900萬元售出，製造系爭林口14筆土地的價值

約每坪20萬元的假象，王羅素娥因信任王麗婷而陷於錯誤，遂同意王麗婷以遠低於市價的900萬元價格，代為出售系爭林口14筆土地。其後，王麗婷於102年1月11日，在她任職的桐仁代書不動產服務中心（地址設在：臺北市○○○路○段○○號9樓之4），出面幫王羅素娥委託的李阿川與陳碧華主辦簽訂系爭林口14筆土地的買賣契約，表面上由陳碧華擔任人頭簽約，約定以900萬元承買王羅素娥所有的系爭林口14筆土地，實際上則是由王麗婷購入。102年1月23日，王麗婷將系爭林口14筆土地過戶登記與她不知情的兒子王士誠（原名：王中沛）、王小韋（這2人所涉罪嫌，已經檢察官另為不起訴處分確定），完成系爭林口14筆土地的過戶手續。但系爭林口14筆土地經過鑑價後，市售總價高達3,076萬元左右。因認被告王麗婷、陳碧華均涉有修正前刑法第339條第1項的詐欺取財、第342條第1項的背信等罪嫌云云。

二、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪或其行為不罰者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條第2項及第301條第1項分別定有明文。而刑事訴訟法上所謂認定犯罪事實的證據，是指足以認定被告確有犯罪行為的積極證據而言，該項證據必須適合於被告犯罪事實的認定，始得採為斷罪資料。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的方法，以為裁判基礎。又刑事訴訟法第161條第1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，檢察官對於起訴的犯罪事實，應負提出證據及說服的實質舉證責任。如果檢察官所提出的證據，不足以為被告有罪的積極證明，或其指出證明的方法，無從說服法院以形成被告有罪的心證，基於無罪推定原則，自應為被告無罪判決的諭知，方符憲法保障人權的意旨。

三、公訴人認被告涉犯上開罪嫌，無非係以告訴代理人楊尚訓於警詢及偵查中歷次的陳述、證人王士誠、王小韋於警詢及偵查中的證述、證人李阿川、王梅君於警詢時的證述、桐仁不

動產服務中心房地買賣契約書、系爭林口14筆土地的登記申請書暨檢附的資料、王麗婷致王羅素娥的電子郵件、陳美月致王梅君等14人的優先承買通知的存證信函、陳月美等14人（含王士誠、王小韋）與簡天民就部分系爭林口簽訂的買賣合約書、新北市○○區○○段○○○○○號土地（以下簡稱建林段1252地號土地）持分暨價金交付情形表、簡天民向本院提存王士誠、王小韋價金各72萬4,132元（扣除增值稅金後）的臺灣銀行支票各1張及社團法人新北市不動產估價師公會不動產估價案估價報告書1份等件為其論據。訊據被告王麗婷、陳碧華均堅詞否認有何詐欺、背信之犯行，被告王麗婷辯稱：我沒有騙王羅素娥，我有打電話給林口地區的仲介公司，詢問系爭林口14筆土地的行情。在我跟王羅素娥往來的電子郵件中，都有針對本件土地買賣事宜有詳細的交待，我是據實以告，詳細的跟她分析利害關係。我曾建議王羅素娥要跟王梅君、王念祖持有的土地一起賣比較有利，也曾向王羅素娥提出：全部賣、部份賣或全部不賣等3個方案。我給她的建議是全部不賣，這都有證據，我並沒有詐欺王羅素娥，不然不會規勸她不要賣。再者，當時我從其他朋友口中得知美國要課徵富人稅，我還詢問她是否確定要賣，賣掉有好處嗎？我並沒有檢察官起訴意旨所指的詐欺、背信犯行；被告陳碧華辯稱：我本來就想投資，當時確實有意購買系爭林口14筆土地，但我事前並不知道系爭林口14筆土地不能貸款。我先生做生意，我當時也有存款，並不是沒有資力，只是當時沒有那麼多的資金，我有告訴王麗婷，王麗婷說要借我錢，我以為她要借我整筆錢。因為系爭林口14筆土地不能貸款，後來才改買其他地區的房子，因為媳婦首次購屋有優惠利率，所以用她的名字，我並沒有詐欺或背信的犯行。其共同選任之辯護人為被告辯以：　從王麗婷及王羅素娥的電子郵件來看，王麗婷的確有依照王羅素娥的委託，忠實地打聽系爭林口14筆土地附近的行情，並沒有欺騙隱瞞王羅素娥。她經詢問而得知當時系爭林口14筆土地行情每坪約20至24萬

元，但因為王羅素娥所有的系爭林口14筆土地，除附表編號3所示的963地號土地之外，持分都很小，依照一般買賣土地的情形，如果不是整筆土地出售，都會有折損率，差不多僅能以市價六折出售，因此王麗婷告訴王羅素娥已經不低於折限率。再者，從王麗婷幫忙王羅素娥處理繼承土地的過程，可知案外人王梅君曾質疑王羅素娥一些事情，王麗婷因為很同情王羅素娥，想要趕快幫王羅素娥處理，但王麗婷並不是從事仲介，只能在自己的周遭找買主，而陳碧華說1,000萬元的額度內有意願，卻沒有想到這個持分土地沒有辦法貸款，王麗婷想說自己有能力，後來才由王麗婷自己來買。王麗婷是因為自己的伯父、父親的塔位都在林口，才發想要買系爭林口14筆土地，買受後也沒有轉賣。另外，關於優先承買通知部份，依照土地法的規定，通知共有人是土地持有人的責任，而不是代書；而且從王麗婷與王羅素娥之間的電子郵件來看，可知王羅素娥自己都沒有跟王梅君等共有人說，甚至希望王麗婷不要跟王梅君、王念祖講，但是王麗婷並沒有因而不通知，而是主動請湯端容去跟王梅君講，湯端容事後回報說她們不買，所以王麗婷沒有不盡責的去通知。　王麗婷於受委任之時，是否知道系爭林口14筆土地行情之事，與陳碧華無關，這要看王羅素娥當時有無限制買受人的資格，不是如同檢察官說自己當代辦人，就沒有買受人的資格。而從檢察官第一次的不起訴處分書內容來看，也認定賣家對於買受人的身分並不重視。再者，陳碧華連王羅素娥都沒有見過，而且王羅素娥簽約時也沒有回來臺灣，她是委託李阿川擔任收款人，陳碧華並沒有背信及詐欺的問題。何況王麗婷詢問時，陳碧華跟王麗婷說如果土地標的是1,000萬元以內的話，她可以去投資，她也確實是有資力的。陳碧華是有意思要購買系爭林口14筆土地的，並不是為了配合王麗婷詐欺才去簽約，後來因為系爭林口14筆土地不能貸款，才改買房子。

四、經查：

民法第106條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限」；第535條規定：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之」。其中第106條有關禁止自己代理的規定，目的在保護本人的利益，並非強行規定，代理人如事先經本人許諾，即得為自己代理的法律行為，這由該條前段規定可知。代理人縱使未經本人許諾，而有自己代理的情形，其法律行為亦非當然無效，僅屬無權代理行為，遑論必然成立背信罪。又受任人固然應確實履行委任合約，為本人追求最大利益及避免利益衝突，就訂約事項更應依其所知，據實向本人報告；但並不因未善盡報告義務而生利益衝突的情事，即率爾認定受任人成立背信罪。因為成立刑法第342條背信罪的前提，除需行為人有為自己或第三人不法的利益，或損害本人利益的意圖要件之外；該條所稱的「違背其任務」，更是指違背他人委任其處理事務應盡的義務（民法第535條），內含誠實信用原則，則積極作為與消極不作為均應包括在內。是以，受任人是否違背其任務，應依法律規定或契約內容，依客觀事實，本於誠實信用原則，就個案的具體情形認定之（最高法院91年度台上字第2656號判決參照）。

王麗婷確實有受王羅素娥之託，幫王羅素娥委託的李阿川與陳碧華主辦簽訂系爭林口14筆土地的買賣契約，其後王麗婷於辦理過戶登記時，並將土地移轉過戶登記與她不知情的兒子王士誠、王小韋2人：

系爭林口14筆土地原為王作榮所有，王作榮將系爭林口14筆土地移轉登記予王念祖、王紹祖、王梅君等3名子女共有。王紹祖往生後，他名下系爭林口14筆土地的應有部分由配偶王羅素娥繼承，折算擁有坪數僅附表編號1所示的新北市○○區○○段○○○○號土地為65.99坪，其餘13筆土地均為5坪

以下，其中更有7筆土地擁有的坪數不到1坪。

王麗婷是以從事不動產過戶登記為業的地政士，陳碧華則是王麗婷熟識的友人。101年間，王麗婷受長期旅居海外的王羅素娥的委託，處理出售系爭林口14筆土地的事宜。

102年1月11日，在臺北市○○○路○段○○號9樓之4王麗婷任職的桐仁代書不動產服務中心，由王麗婷出面，幫王羅素娥委託的李阿川與陳碧華主辦簽訂系爭林口14筆土地的買賣契約，約定由陳碧華以900萬元的價格，承買王羅素娥所有的系爭林口14筆土地。102年1月23日，王麗婷將系爭林口14筆土地過戶登記與她不知情的兒子王士誠、王小韋，完成系爭林口14筆土地的過戶手續。

因本件系爭林口14筆土地交易所生的紛爭，王羅素娥對王麗婷、王士誠、王小韋、陳碧華所提起的民事案件（本院104年度重訴字第213號損害賠償事件）中，在王羅素娥之夫兄王念祖、夫妹王梅君雙雙加入為「參加調解人」，並為買方的情形下，已於107年6月26日調解成立，達成由王念祖、王梅君以1,250萬元的價格，買受系爭林口14筆土地中的13筆土地應有部分（其中如附表編號3所示的建林段1252地號土地的應有部分，因共有人行使土地法第34條之1第1項規定，已將王士誠、王小韋的應有部分併行出售），並由王麗婷之子王士誠、王小韋同意以該價出售，並負擔移轉登記所需的增值稅111萬3,978元。

臺灣台北地方法院104年度重訴字第213號損害賠償事件審理時，曾於104年9月21日函請不動產估價師公會估價，該會指定黃良充不動產估價師，歷經三次現場勘估，於105年7月25日才完成估價；在不考量產權狀況、地上物狀況及被占用或設定條件的情形下，系爭林口14筆土地於102年1月的交易價格約為3,076萬元。其後，該民事事件在107年6月26日所作成的調解筆錄中，和解金額為1,250萬元，在扣除土地增值稅111萬3,978元、王麗婷前次移轉自行吸收的費用，以及系爭林口14筆土地歷年的地價稅、罰金等費用，已接近原價90

0萬元。王羅素娥不自行出資買回，而願意由其夫兄王念祖、夫妹王梅君出資購買，如鑑定價格合理，她將有1,000萬元以上的損失。

上開事實，已經王羅素娥、李阿川、王士誠、王小韋、王梅君分別證述屬實，並有桐仁不動產服務中心房地買賣契約書與土地登記申請書暨檢附的資料（103年度他字第7598號卷【以下簡稱他字卷】一第16-22、95-116頁）、陳月美致王梅君等14人的優先承買通知存證信函（他字卷一第23-26頁）、陳月美等14人（含王士誠、王小韋）與簡天民簽訂建林段1252地號土地買賣合約書（他字卷二第92-97頁）、建林段1252地號土地持分暨價金交付情形表（他字卷二第98頁）、簡天民向本院提存王士誠與王小韋價金各72萬4,132元（扣除增值稅金）的臺灣銀行支票各乙張（他字卷二第99-100頁）、臺灣台北地方法院098232號、098234號、098235號與000000號國庫存款收款書、臺灣台北地方法院102年度存字第3797號、3798號、3795號與3796號提存書、王梅君、王念祖、王中沛與王小韋共有土地標示及價金分配表（他字卷二第101-108頁）、新北市00000000於○○段0000地號土地出售的土地增值稅繳款書（他字卷二第109-110頁）、不動產估價師公會不動產估價案估價報告書（104年度偵續字第626號卷【以下簡稱偵續卷】第170-220頁）、臺灣台北地方法院107年度移調字第74號調解筆錄（原審卷三第41-52頁），並為檢察官、被告2人及辯護人所不爭執，這部分事實可以認定。

五、王羅素娥長年旅居美國，王麗婷受王羅素娥之託，代為處理系爭林口14筆土地買賣事宜時，曾不斷透過電子郵件聯繫（註：因為中、美有時差問題，以下以王麗婷所提電子郵件所記載的時間為準），將土地買賣的各項事宜告知王羅素娥，王羅素娥也多所回應：

王麗婷於101 年9 月10日晚間11時58分左右，發送內容為：「至於林口的土地963 地號土地有207.09坪，您的部分有65

.99 坪，1007地號土地有136.12坪，您的部分有3.75坪，1252地號土地有137.45坪，您的部分有3.04坪，前2 筆土地都與大哥及梅君共有，大哥持分與您同，梅君較多，1252地號土地共有人有14人，買方認為3 筆土地買來都沒辦法馬上建築使用，需再向其他共有人買，目前林口的土地價位約在20-24 萬左右成交，買方認為買下後還得等待或與其他共有人協商土地何時可以使用遙遙無期，因此無法出高價，如果以目前狀況買，只願以12萬/ 坪承購，即12萬*65.99+3.07+3.75=873萬，承購上述3 筆持分土地，因此我建議您是否與大哥或梅君洽談一起賣，這樣價錢才高，因為這樣買方買到也可以馬上建築使用，才會願意用市價買，您也才不會賣低價，是否需要我去找梅君或大哥，還是您有其他想法，請再通知我」的電子郵件給王羅素娥。

王羅素娥於101 年9 月11日晚間6 時18分左右，回覆表示：「淡水和林口的土地，如果不能以市價成交，不會半價低價出讓，除非大哥及梅君，找我洽談一起賣，否則我是不會採取主動」；王羅素娥於101 年11月4 日下午5 時23分左右，寄發內容為：「林口的土地願以15萬/ 坪的售價，淡水土地的售價，家母同意就可以，因稅金太重，難以負荷」的電子郵件給王麗婷。

王麗婷於101 年11月7 日中午12時49分左右，回覆表示：「王媽媽請您打電話給她，今天早上她跟阿川來過了，我們也有初步的結論，但是林口963 地號土地因為與梅君及念祖共有，以臺灣法律需先發優先購買權通知函給他們2 位，他們有10天時間表示購買與否，超過10天，我們就可以單獨出售」。

ŋ 王羅素娥於101 年11月14日上午4 時5 分左右，寄發內容為：「林口的土地今年沒賣掉，明年就得付增值稅，明年我就不賣地，留著與大哥和梅君一起賣，所以您認為我是否還是去辦理海外授權書，我希望以15萬/ 坪出售所有林口的土地，可行嗎？」的電子郵件。

ē 王麗婷於101 年11月14日中午12時39分左右，寄發內容為：「您的土地只有最大的那筆可以用15萬去賣，其他的持分少，面積大都在0.05-3坪間，而且每筆土地從13人24人不等共有，所以很難賣掉，王媽媽說便宜賣，她的意思是共賣約28萬，但是可能只能賣到20萬左右，您可以考慮：1.留下66坪那筆，其他細小的以台幣20萬處分掉。2.全賣掉，價格是台幣1,000 萬。3.全不賣，等與梅君他們一起賣。反正有消息我會向您報告，海外授權書暫時不辦，等您決定如何再說」的電子郵件。

王羅素娥於101 年11月14日晚間10時25分左右，回覆表示：「林口的土地，如果今年能全部賣掉，就以台幣1,000 萬的價格成交，若不能全賣掉，留下那筆66坪的，其他細小的以台幣20萬處分掉」；於101 年12月9 日上午9 時43分寄發內容：「麻煩您打個電話給家母，說我只授權，麻煩您，只賣林口的地」與王麗婷。

ě 王麗婷於101 年12月9 日上午10時59分左右，回覆表示：「林口的地目前有人在談了，只是價錢還低了些，因為台灣目前大環境景氣很差，不過我正努力談判中，會再跟您報告」；於101 年12月16日晚間6 時19分左右，寄發：「林口的地，買家現在出價900 萬，另外服務費由買方付，有就是說您實拿900 萬元，我的費用，在臺灣是賣方付4%，買方付2%，共6%服務費，買方全部負擔，因此也就是您實拿900 萬，買方共付954 萬」的電子郵件。

王羅素娥於101 年12月17日上午11時22分左右，回覆表示：「林口的地，實拿900 萬，我同意」的電子郵件；王麗婷於101 年12月26日上午10時29分左右，回覆內容為：「羅媽媽剛剛有來電，說林口土地環保局來公文，我跟買方聯絡過，因為買方重視吉日簽約，所以訂在1 月9 日簽約」的電子郵件。

王麗婷於102 年1 月7 日晚間7 時46分左右，寄發內容為：「因為美國課徵富人稅，我有一些客戶現在暫緩處理土地，

01 　　您還是確定處理嗎？聽說稅賦70%，如果您還是處理，我們
02 　　再簽約，我等您回覆」的電子郵件。
03 　　王羅素娥於102年1月12日上午7時46分左右，回覆表示：
04 　　「確定處理，確定簽約，數額存入阿川帳戶」。
05 　　王羅素娥長年旅居美國，王麗婷受王羅素娥之託，代為處理
06 　　系爭林口14筆土地買賣事宜時，曾不斷透過上述的電子郵件
07 　　，將土地買賣的各項事宜告知王羅素娥，王羅素娥也多所回
08 　　應等情，這有王麗婷、王羅素娥雙方往來的電子電子郵件內
09 　　容在卷可證（他字卷一第13-15頁、163-181、189-190、242
10 　　-259，他字卷二第24、25、30-32、37-42、52頁，偵續卷第
11 　　91-98頁），並為檢察官、被告2人及辯護人所不爭執，這部
12 　　分事實可以認定。
13 六、王羅素娥就委託王麗婷出售系爭林口14筆土地之事，自始至
14 　　終並未對買受人的資格有所限制，而且王麗婷已將土地買賣
15 　　的各項事宜充分告知，王羅素娥並沒有陷於錯誤的情事，王
16 　　羅素娥有高度可能是因為與夫家兄妹關係不睦，擔心無法出
17 　　售繼承的系爭林口14筆土地並取得價金，加上考量經濟因素
18 　　及稅捐問題，才同意出售系爭林口14筆土地，並於事後對王
19 　　羅素娥提告，即難以認定被告2人涉有詐欺、背信的犯行：
20 　　由前述歷次電子郵件的內容，可知王麗婷於101年9月10日
21 　　寄發電子郵件告知系爭林口14筆土地的價位，以及這些土地
22 　　因共有人眾多，買家僅願意以每坪12萬購買的情況，王羅素
23 　　娥於101年9月11日拒絕後，王羅素娥自己再於101年11月
24 　　4日主動發信與王麗婷，表示因為稅金負擔太重，願意以每
25 　　坪15萬出售系爭林口14筆土地，進而開啟後續買賣商談事宜
26 　　。在此情形下，可知本件土地買賣之所以能夠完全交易，並
27 　　非因為王麗婷的主動而為。又王麗婷於後續電子郵件往來中
28 　　，均有提出數種出售方案以供考量選擇，最終王羅素娥決定
29 　　以實拿900萬出售系爭林口14筆土地。另外，在這網際網路
30 　　發達、各項資訊充斥的時代，縱使王羅素娥人在海外，仍可
31 　　經由網際網路或相關查詢管道，查得相關買賣交易訊息，自

應認為王羅素娥是在評估後，才作出此項出售土地的決定。何況王麗婷在受託過程中，不僅善盡訪價之責，而且善盡報告義務，幾次向王羅素娥提出出售系爭林口14筆土地與否的利弊分析及各種方案、建議王羅素娥與王念祖及王梅君共同出售才能賣得較佳的價金、告知王羅素娥應向王念祖與王梅君通知行使優先承買權與否，甚至在王羅素娥已於107 年12月17日具體表示：「林口的地，實拿900 萬，我同意」後，猶於知悉美國開徵富人稅後，在102 年1 月7 日晚間寄發內容為：「因為美國課徵富人稅，我有一些客戶現在暫緩處理土地，您還是確定處理嗎？聽說稅賦70% ，如果您還是處理，我們再簽約，我等您回覆」的電子郵件給王羅素娥，也難以認定王麗婷有施用詐術，而使王羅素娥陷於錯誤的詐欺犯行。

王羅素娥於101年11月4日、11月14日，分別寄發內容為：「林口的土地願以15萬/坪的售價，淡水土地的售價，家母同意就可以，因稅金太重，難以負荷」、「林口的土地今年沒賣掉，明年就得付增值稅，明年我就不賣地」的電子郵件給王麗婷，已如前所述。而王羅素娥於本院審理時，也證稱：我先生在101年2月1日出海未歸，當時是失蹤人口，我直到同年4月才去辦死亡證明，後來我請王麗婷幫我辦理繼承手續，因為我2個小孩沒有中華民國國籍，所以由我一人單獨繼承系爭林口14筆土地，王麗婷有告知我如果在繼承當年度出售土地，不用再繳土地增值稅，因為稅金對我而言太貴了，所以我才決定出售等語（原審卷二第175-176、178、180頁）。又王麗婷辯稱自己從事代書工作，但沒有從事仲介，因為自己是單親母親，王羅素娥的配偶王紹祖於101年間意外過世，她跟王羅素娥同病相惜，才幫助王羅素娥辦理繼承事宜，其後並受委任辦理系爭林口14筆土地出售事宜之情，這有系爭林口14筆土地所有權人為王羅素娥、發狀日期為101年7月27日的土地所有權狀（他字卷一第110-116頁）、王麗婷與王羅素娥於101年8月3日與8月4日往來的電子郵件

（他字卷一第164-165頁）及被繼承人為王紹祖、繼承人為王長仁、王补玲與王羅素娥的財政部臺北市國稅局101年度遺產稅繳款書（他字卷二第33頁）等件在卷可證。由該遺產稅繳款書的記載可知，王紹祖死亡而發生繼承的日期為101年2月2日，應繳遺產稅額合計144萬餘元；反之，其後王羅素娥出售系爭林口14筆土地給陳碧華時，則無庸繳納土地增值稅（這有土地增值稅免稅證明書在卷可證，他字卷一第103-109頁）。又王羅素娥於103年11月間寫給告訴人代理人的電子郵件，敘明：「去年王院長的辭世回台，因而留職停薪，回美後，差點沒工作，沒工作就沒收入，來台回美，會造成經濟負擔，一雙兒女，現也沒工作收入」等內容（他字卷一第160頁）。再者，王麗婷於101年8月4日寫給王羅素娥的電子郵件中，也敘明：「車位的事情我會去辦，但是其實是有困難的，因為梅君一定會知道，因為租金一旦到我們這邊來，她那邊就會減少」、「我是單親媽媽，我沒告訴羅媽媽，其實我自己養2個孩子養了20年，他們都長大了，所以我很清楚您的處境，因為我是過來人，請您加油」等內容。另外，王羅素娥於101年12月9日、17日、28日寄給王麗婷的電子郵件中，分別敘明：「與家母的通話中，令人抓狂，老人家說，淡水的地，要由她的代書買賣，要我另外辦文件給她，麻煩您，打個電話給家母，說我只授權，麻煩您，只賣林口的地，並沒有授權買賣康定路、光復南路的房子及林口的地，好讓她放心」、「有關林口土地待解決的糾紛，要求梅君，請大哥與我兒、我女兒或我直接聯絡，因與阿川、家母無關，不關他們的事」、「是否能委託您，發信給梅君，我委託您，已經將車位換了王羅素娥的名下，請她將車位租金轉入我在台灣第一銀行的帳戶，並請告知車會的管理費用」等內容（原審卷一第181-183頁）。何況湯端容於偵訊時，也證述：王麗婷有向她提及有一些邊邊角角的地要給王念祖，但她因王羅素娥姑嫂感情不好，而不願介入等內容（他字卷一第194頁）。綜此，由前述證人證詞及相關書證，可

知王羅素娥是在王麗婷充分告知土地交易的各項資訊後，因為繼承事宜與夫家兄妹關係不睦，加上個人經濟狀況及考量稅捐問題（繼承遺產後於同年度出售系爭林口14筆土地，沒有繳納土地增值稅的問題），才同意出售系爭林口14筆土地，即難以認定王麗婷涉有詐欺犯行。

王麗婷於102年5月15日下午2時5分左右，寄發內容為：「今天湯端容打電話給我，說梅君可能要告妳或是我，我沒想到幫您處理您的土地會發生這麼麻煩的事，我所做的一切都是您交代我做的，並沒違法，而且一切經過您的同意，聽說王念祖先生也跟梅君一起，當時您說要送給或賣王念祖先生，我有請湯小姐問他跟梅君，湯小姐有跟我說，他們不要，現在她們說要主張優先購買權，我不知道他是要告您還是告我，因為我是幫您做事，一切遵照您的交代，我並沒有錯，請您要主張公道」的電子郵件給王羅素娥，這有該電子郵件在卷可證（他字卷二第38頁）。而王麗婷於102年5月27日寄發主旨為：「我終於知道您的處境了」的電子郵件，於附件的信件中提及：「2.認識您這麼久，我終於知道您的處境，您真是辛苦了！因為我跟大哥（念祖）通了電話，大哥說您不是王家的人，所以無權處理王家的財產，紹祖的財產是歸屬於2個孩子，您一點權利都沒有，並說繼承這件事是我違法辦理的，因為2個孩子在臺灣沒戶籍，我把土地辦給您，這在法律上是違法的……」、「3.……梅君打電話給我說那是她的土地，我沒經過她的同意就擅自把土地賣掉，她要原價買回……她說土地不是妳的，妳沒有權利賣地」等內容，這有該電子郵件及信件在卷可證（他字卷二第39-42頁）。又王羅素娥於102年8月28日與王麗婷在電話中，曾提及：「我大哥說地便宜的賣掉一點也不心疼……其實我是覺得我要是不經過妳的手的話，他今天就不會這樣子，他根本錢都不會拿出來，不經過妳的手，我拿不到他的錢……我沒有經過妳的手，我今天根本沒辦法跟他們打交道……所以我很感謝妳！要我是妳，也要法院見！我為什麼？我又不是犯

錯！……我心理清楚，我沒有經過妳的手，我拿不到錢」等內容，這有該錄音光碟及對談譯文內容在卷可證（他字卷二第20-23頁）。另外，王梅君於原審審理時也證稱：「（問：你曾經有以任何方式去瞭解你們持有這些土地的價格嗎？）沒有，因為沒有要賣，所以從來沒有去想過，因為1007地號土地要作為我父親的紀念館，賣掉之後，缺了一個口」等語（原審卷二第18頁）。綜此，由前述證人證詞及相關書證，可知王羅素娥因為繼承事宜與夫家兄妹關係不睦，她有高度可能是擔心無法出售繼承的系爭林口14筆土地並取得價金，才急著同意在繼承年度內出售系爭林口14筆土地，並因而影響王家人在系爭林口14筆土地搭蓋王作榮紀念館的計畫。是以，由這些間接事實及王念祖、王梅君事後已出資購回系爭林口14筆土地等情觀之，不能排除王羅素娥是為對王家人有所交代，才於出售系爭林口14筆土地時隔1年半的103年7月17日，具狀對王麗婷、陳碧華提起本件刑事告訴，則能否以檢察官所提出的事證，認定王麗婷、陳碧華涉有詐欺、背信犯行，也有疑義。

ŋ 由前述電子郵件內容可知，王羅素娥就委託王麗婷出售系爭林口14筆土地之事，自始至終並未對買受人的資格有所限制，而且王麗婷幫王羅素娥委託的李阿川與陳碧華主辦簽訂系爭林口14筆土地的買賣契約後，因故改過戶登記給王士誠、王小韋，以及王碧華未將此情告知王羅素娥等等行為，雖然有違民法上禁止自己代理、未善盡報告義務等情事；但王羅素娥既然自始至終並未對買受人的資格有所限制，參照上述規定及說明所示（肆、一），則是否能僅因王麗婷自己代理、未善盡報告義務，即認定她有違背其任務的背信犯行，即有疑義。又王麗婷於第一次警詢時，即供稱：在我的介紹下，陳碧華表示要購買系爭林口14筆土地，簽約前2 日她前來弔唁我父親時（101 年12月29日往生），卻表示因資金調度不足，可能無法簽約，我當場允諾出借，但因身為長姐，需要張羅喪葬事宜，當時未曾與陳碧華詳談，簽約當日依承諾

交付200 萬元支票給陳碧華，簽約後陳碧華才表示因系爭林口14筆土地不能貸款而無法購買，因為已回報王羅素娥出售價格，且認為家人安葬在系爭林口14筆土地附近，因此與母親商量是否以該價格購入，在母親同意下，才出資購入並登記在兒子王士誠、王小韋名下等情（他字卷一第64、65頁），這有金璽生命契約合約書、金寶軒生命禮儀服務契約、面額200萬元支票等件在卷可證（原審卷一第186-188、228-7頁）。王麗婷以上供述情節，核與陳碧華於第一次警詢、在原審審理時證述的情節（他字卷一第73、74頁，原審卷二第130 -138頁），大致相符。再者，陳碧華辯稱她在102年1月間簽約購買系爭林口14筆土地當時，確實有資力支付簽約金，是因系爭林口14筆土地無法辦理貸款，才未辦理土地過戶事宜，她已於102年8月間另以媳婦陳韻如的名義，購入臺中市沙鹿區的土地之情，也提出與所述相符的建物登記謄本、土地所有權狀、戶籍謄本等件在卷可證（原審卷二第100-125頁）。是以，陳碧華既然原本有購買系爭林口14筆土地之意，其後因系爭林口14筆土地無法辦理貸款，又在王麗婷父親過世弔唁之時臨時告知，以致陳碧華、王麗婷2人彼此的認知有誤，且王麗婷基於同病相憐、為幫助王羅素娥才同意代她處理土地交易事宜，卻因已回報王羅素娥出售價格，為免生爭議，王麗婷才同意以自己兒子名義購入系爭林口14筆土地等等情事來看，即難以認定王麗婷有違背其任務的背信犯行。

ē 綜上所述，王麗婷曾將土地買賣的各項事宜充分告知，王羅素娥並沒有陷於錯誤的情事，王羅素娥是因為與夫家兄妹關係不睦，擔心無法出售繼承的系爭林口14筆土地並取得價金，加上考量個人經濟因素及稅捐問題，才同意出售系爭林口14筆土地，並於事後遭夫家兄妹質疑時，因而對被告2 人提告，即難以認定王麗婷涉有詐欺犯行。又王羅素娥就委託王麗婷出售系爭林口14筆土地之事，自始至終並未對買受人的資格有所限制，而且陳碧華原有買受系爭林口14筆土地之意

，是因得知系爭林口14筆土地無法辦理貸款，王麗婷才於簽約後改過戶登記與王士誠、王小韋，王麗婷為免遭物議而未告知王羅素娥此情，雖有違自己代理、未善盡報告義務的情事，但難以認定有違背其任務的主觀犯意與犯行。是以，王麗婷既然沒有檢察官起訴意旨所指的詐欺、背信犯行，也難以認定陳碧華涉有這些罪嫌。

七、檢察官雖以王羅素娥與王梅君的證詞、建林段1252號地號土地出售價格、不動產估價師公會估價報告，主張王麗婷向王羅素娥佯稱系爭林口14筆土地約在每坪20至24萬元之間，並以900萬元的低價購得系爭林口14筆土地，乃以不正方法違背事務處理，致生損害於王羅素娥的財產及利益，即涉有詐欺及背信犯行云云。惟查：

陳月美於102 年10月16日寄發與王梅君、王念祖等14人的存證信函中，記載：王梅君等14人與陳月美共有建林段1252地號土地，總面積454.39平方公尺，約137.4529坪土地一筆，為使土地有效利用，陳月美依土地法第34條之1 第1 項規定處分（出售）上述一筆土地全部，陳月美所有上述土地應有部分已逾2/3 已符合土地法第34條之1 第1 項規定的要件，特依同法條第2 項、第3 項、第4 項規定，將上述土地以每坪48萬元，合計6,597 萬7,600 元全部處分（出售）與簡天民等內容，這有該存證信函在卷可證（他字卷一第23-27 頁）。王羅素娥原繼承而取得建林段1252號地號土地的所有權，換算後僅為3.05坪。而簡天民於偵訊時，已證稱：有關建林段1252地號土地買賣事宜，並不是由我接洽的等語（他字卷二第74頁）；魏夢麟於偵訊時則證稱：我替簡天民處理建林段1252地號土地買賣事宜，當時依據土地行情、日後建築成本評估購買價格，因為所取得的土地持分依據土地法規定是可以直接處分，才願意以每坪48萬元購買，如無法取得如此比例的持分，根本連買都不會買等語（他字卷二第81頁）。據此可知，該存證信函所指每坪48萬元的價格，是因買家所能取得土地持分已逾土地持有比例2/3 ，買家才願意以該

價格購買，而王羅素娥原持有建林段1252地號土地僅有3.05坪，無法直接處分、利用，根本無從期待買家會以該存證信函所載的價格向她承購，遑論以該存證信函所列價格，作為購買其他系爭林口14筆土地出售價格的基準。是以，當時建林段1252號地號土地出售計有前述特殊的情事，而使買家購買的意願、價格有異於行情之處，自難以王麗婷接洽土地出售價額與存證信函所載有落差，即謂王麗婷處理系爭林口14筆土地出售事宜有違背任務的情事。

臺灣台北地方法院104年度重訴字第213號損害賠償事件審理時，曾函請不動產估價師公會估價，該會指定黃良充不動產估價師，在不考量產權狀況、地上物狀況及被占用或設定條件的情形下，估得系爭林口14筆土地於102年1月間的交易價格約為3,076萬元等情，已如前所述。又由該估價報告內容可知，於考量產權狀況、地上物狀況及被占用或設定條件的情形下，系爭14筆土地於102年1月即交易時、104年1月即起訴時的交易價格，有所謂「價值減損」的扣減；而估價報告上所列的折現率-即「於考量產權狀況…」÷不考量產權狀況…」間的「減損率」，其中就占售價九成五以上的建林段土地，減損比例只有0.05%。就此，臺灣台北地方法院民事庭函內政部地政司詢問「……是否對同一標的所有權全部之交易，與僅係應有部分(即俗稱持分)之交易，二者減損之程度作過統計或研究……」，內政部函覆表示：「……本部目前尚無對同一標的所有權全部與僅應有部分交易間之減損程度進行研究」等內容，業據檢察官、被告2人及辯護人所不爭執的。據此可知，黃良充估價師所述有關減損率5%，並非定論或有何法規或理論根據，則他據此於105年7月25日完成系爭林口14筆土地的估價，在不考量產權狀況、地上物狀況及被占用或設定條件的情形下，估得系爭林口14筆土地於102年1月的交易價格約為3,076萬元的估價報告，是否可採，即有疑義。

黃良充於原審審理時證稱：「（問：一般人在買賣土地或是

房屋，請估價師估價後才作成買賣的案子多不多？）很少，一般人都是直接找仲介，找估價師很貴，找仲介不用錢。（問：估價報告第1頁『估價立場聲明-（五）』），載明：『本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立』，那麼，如果『所假設及限制條件』不能成立，或有疑問，則『分析意見及結論』即可能不準確？）沒有錯，這案子是有假設條件」、「問：鑑定書上所稱之『價值減損』之扣減，是否是依其權利範圍及使用狀態等之減損程度調整之價（見鑑定書第6頁），以南勢埔段之土地，原鑑定102年1月之金額總共451600元，但減損後之金額為354,100元，減損比例只有21%，建林段土地30,310,100元，減損後28,797,100，減損比例只有0.05%，請問此種『減損比例』，在估價法令上有無標準之規定或公式？）這個不是法規，法規沒有規定，南勢埔段的土地非常複雜，他有很多假設，這假設是重點，你都沒有問，南勢埔段有很多東西都被省略掉，一、南勢埔段有兩個假設，第一個假設是不考慮產權，這是民事庭原告律師要求，被告律師說要考慮現實狀況，這時候原告的比較好做，這就很簡單，價格就比較高，被告的要求是現實狀況沒有錯，但是南勢埔段的土地非常複雜，　第85頁可以看出他的重點共有人數眾多，　現場勘查筆錄有寫，被告律師說要考慮原告與共有人的親戚關係，104年、105年的狀況要考慮。二、南勢埔段上面有道路，這道路有無公用地役權關係，結果後來在台北地院民事庭法官現場勘查的時候，做了幾項指示，我的估價報告是根據這些指示：第一、法官現場勘查的那天狀況當作102年跟104年的狀況，第二、那條道路有無公用地役權關係，被告原來主張要考慮，我說要搞清楚，後來被告說要忽略，所以就視為沒有公用地役權關係，這價格就差很大，第三、南勢埔段那些共有人與原告有無親屬關係，這些忽略不計。還有上面有房子、地上物佔用面積，也說不用測量，由我概略估計，所以基於這些假設來估，當然要考慮這些因素，價格就不是這樣，

所以這報告是基於這些假設才成立。（問：你的比例如何出來的？）因為南勢埔段比較複雜，所以我這裡有說根據折現的結果，可能要花5、6年來折現，折現是指我的錢如果存入100元會有利息，10年之後可能會變成1,000元，10年後的1,000元折現到現在是100元，如果我估南勢埔段100元，我估計5、6年時間可以解決，所以100元折回來比較少，共有人多要解決這個問題，要折現回來，所以比較少，建林段的共有人比較少，估計1年就可以解決，人少好說話。我折現的基準，要看下面有一個規定，資金比率是不一定的，我選50%是我認為比較恰當。視為沒有公用地役權關係，這是被告放棄的」、「我剛剛說過，我估價報告有很多假設，這是法院要求的，現實問題是那個道路有公用地，有既成道路、佔用的問題，如果考量現實狀況進去，這有公用地役權關係，誰要買？（問：會不會是因為持分面積太小？）是，這也是一個問題，坦白說，當時如果要把這些現實條件都考量進去的話，會很難估，可能價格就會更往下修」等內容（原審卷二第4、6、8頁）。再者，由內政部不動產交易實價查詢服務網列印資料（偵續卷一第241-242頁），可知建林段地號土地在101年8月起至104年2月間止的交易價格，確實有多筆土地分別以每坪12.4、12.6、14.3萬元成交的紀錄；而這幾筆土地交易價格之所以比其他鄰近土地交易價格甚低，正是因為土地面積小。何況王麗婷辯稱系爭林口14筆土地面積小、共有人多，出售時乏人問津不易之情，已經提出法務部執行屬新北分署104年4月8日通知函、104年6月17日公告（特別變價程序）等件為證（偵續卷第55-60、107-109頁）。由法務部執行屬新北分署執行特別變賣如附表編號9至14所示土地，其每平方公尺（1平方公尺= 0.3025坪）價格分別僅為12萬、3萬、6萬7,000元、7,000元、2,000元、4,000元，卻仍然乏人問津的情形來看，王麗婷於101年9月10日晚間11時58分左右，發送內容為：「買方認為3筆土地買來都沒辦法馬上建築使用，需再向其他共有人買，目前林口的土地

價位約在20-24萬左右成交，買方認為買下後還得等待或與其他共有人協商土地何時可以使用遙遙無期，因此無法出高價」的電子郵件內容，即有相當的憑據，檢察官主張王麗婷向王羅素娥謊稱系爭林口14筆土地價格，涉有詐欺云云，並不可採。

ŋ 王羅素娥於原審審理時雖證稱：我有跟王麗婷說如果不能以示價出售，我就不賣土地了，系爭林口14筆土地的價格是王麗婷給我的，如果王麗婷跟我說是她要買系爭林口14筆土地，我不會相信她說的市場行情，因為這涉及利益自相輸送云云（原審卷二第176-177頁）。惟查，受任人固然應確實履行委任合約，為本人追求最大利益及避免利益衝突，就訂約事項更應依其所知，據實向本人報告，但受任人是否違背其任務，應依法律規定或契約內容，依客觀事實，本於誠實信用原則，就個案的具體情形認定之，並不因未善盡報告義務而生利益衝突的情事，即率爾認定受任人成立背信罪；王羅素娥就委託王麗婷出售系爭林口14筆土地之事，自始至終並未對買受人的資格有所限制，而且王麗婷已將土地買賣的各項事宜充分告知，王羅素娥並沒有陷於錯誤的情事，王羅素娥有高度可能是因為與夫家兄妹關係不睦，擔心無法出售繼承的系爭林口14筆土地並取得價金，加上考量經濟因素及稅捐問題，才同意出售系爭林口14筆土地，並於事後對王羅素娥提告等等情事，都已如前所述。何況系爭林口14筆土地確實因為共有人多、土地面積小，當時附近土地有多筆土地分別以每坪12.4、12.6、14.3萬元成交的紀錄，即難以認定王麗婷在告知王羅素娥有關系爭林口14筆土地的市場行情時，有虛偽供述、刻意壓低的情事。是以，王麗婷未向王羅素娥告知系爭林口14筆土地最終是由她出資購得，雖有違民法第106條有關禁止自己代理的規定，同時有違誠信原則，但尚難因為王羅素娥前述的證詞，即為不利於王麗婷、陳碧華的認定。

八、綜上所述，王羅素娥就委託王麗婷出售系爭林口14筆土地之

事，自始至終並未對買受人的資格有所限制，而且王麗婷已將土地買賣的各項事宜充分告知，系爭林口14筆土地附近當時確實有多筆土地，分別以每坪12.4、12.6、14.3萬元成交的紀錄，即難以認定王麗婷在告知王羅素娥有關土地的市場行情時，有虛偽供述、刻意壓低的情事，王羅素娥也沒有陷於錯誤的情事。何況王羅素娥有高度可能是因為與夫家兄妹關係不睦，擔心無法出售繼承的系爭林口14筆土地並取得價金，加上考量經濟因素及稅捐問題，才同意出售系爭林口14筆土地，並於事後對王羅素娥提告，即難以認定被告2人涉有詐欺、背信的犯行。

九、原審以不能證明被告犯罪，而為被告2人無罪之諭知，已據原判決理由欄論述綦詳，經核其認事用法、證據之取捨，並無違反客觀存在之證據及論理法則，亦無違法或不當之處。公訴人上訴意旨仍執陳詞，對於原審依職權所為之證據取捨以及心證裁量，重為爭執，惟依檢察官所提出之各項證據，尚無法達於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度，而不足認定被告2人涉有本件犯行，已如前述，其上訴為無理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第368 條，判決如主文。

本案經檢察官戴文亮到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　10　　日

刑事第十六庭　審判長法　官　葉騰瑞

法　官　彭政章

法　官　莊明彰

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官　蘇佳賢

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　10　　日