

臺灣花蓮地方法院刑事判決

114年度易字第230號

公 訴 人 臺灣花蓮地方檢察署檢察官
被 告 李莉娟

選任辯護人 賴淳良律師
胡孟郁律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（114年度偵字第62號），本院判決如下：

主 文

李莉娟犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

事 實

一、李莉娟原為花蓮縣○○市○○路000000號房屋（下稱本案房屋）之所有權人，其自民國100年3月間購入本案房屋供自己居住使用，並於104年2月於本案房屋之後側，以水泥增建1樓廚房及其上方之2樓陽台（陽台外側有裝窗戶、上方有鐵皮屋頂、地面全部鋪設磁磚、與本案房屋本體相連、下稱2樓陽台）。李莉娟曾因2樓陽台地面磁磚凸起、損壞，下方1樓廚房之天花板亦出現漏水情形，於112年8月30日委由「東部油漆防水工程」（址設花蓮市○○路000號）負責人林銘偉，進行防水工程（下稱本案防水工程），該工程於112年9月2日完工，林銘偉並出具「防水工程保固書」予李莉娟。李莉娟於113年間欲出售本案房屋時，本當知悉房屋是否曾滲漏水、是否曾進行防水工程，應屬嚴重影響住宅房屋購買意願之重大交易事項，出賣人應主動向房屋仲介及買受人揭露，並明確載明於「標的現況說明書」，以供買受人正確評估是否購買房屋及其價值如何，詎李莉娟明知本案房屋曾於112年8、9月間進行本案防水工程，仍意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，於113年5月間委請不知情之「永

慶不動產和平加盟店」（址設花蓮市○○路○段0號、下稱永慶不動產）營業員林煥鈞、洪慈君及「弘天不動產有限公司」（永慶房屋之加盟店、址設花蓮市○○路○段0號、下稱弘天不動產）之營業員李建明出售本案房屋，並在不動產買賣契約書所附標的現況說明書第12點「是否曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水」選項，勾選「否」之不實事項，而刻意隱匿本案房屋曾進行本案防水工程之重要資訊。而買主廖元當於113年5月16日由李建明帶看本案房屋、於同日晚間在弘天不動產與李莉娟簽訂本案房屋買賣契約時，廖元當詢問房屋現況細節時，李莉娟積極表示：「其住了十幾年，房屋保養得很好，保證沒有漏水」等語，致廖元當因而陷於錯誤，遂於同日以新臺幣（下同）1,050萬元與李莉娟簽訂本案房屋不動產買賣契約書，並於113年6月11日完成過戶手續，於113年6月19日交屋。詎廖元當於113年9月16日整理本案房屋時，發現一樓廚房水泥增建天花板出現漏水狀況，遂向李建明反映，嗣於113年10月18日房屋瑕疵協調過程中，李莉娟當場出示本案防水工程之保固書，廖元當始悉受騙。

二、案經廖元當告訴及花蓮縣警察局花蓮分局報告臺灣花蓮地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

壹、程序部分

一、按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規定者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明文。本案證人即告訴人廖元當、證人李建明於警詢中之陳述為被告以外之人於審判外之陳述，為傳聞證據，且被告及其辯護人否認其於警詢時所為陳述之證據能力，復前開二人於本院審理時均到庭證述，且其等警詢之證述並無與審判中不符而具較可信之特別情況，自應認無證據能力。

二、除前開說明外，本判決後述所引之各項供述證據、非供述證據，被告及辯護人均表示對證據能力無意見（本院卷第88頁），且無證據證明係實施刑事訴訟程序公務員以不法方式

01 所取得或證明係非真實，且迄至言詞辯論終結前未聲明異
02 議，本院審酌該等證據製作時之情況，尚無顯不可信與不得
03 作為證據之情形，復無違法不當與證明力明顯過低之瑕疵，
04 與待證事實具有關聯性，並經合法調查，自得引為認定犯罪
05 事實之依據，上開證據，本院認為以之作為證據應屬適當，
06 本案認定犯罪事實所引用之證據均具有證據能力。

07 貳、實體方面

08 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

09 訊據被告李莉娟固坦承有請林銘偉施作本案防水工程，惟矢
10 口否認有何詐欺取財犯行，辯稱：本案房屋於增建的時候確
11 實有出現漏水，但我在107年的時候已經處理好了，我認為
12 這次的漏水是大地震後出現的，漏水的部分是舊建築物與新
13 增建部分的交界處。我知道本案房屋是中古屋，所以我絕對
14 沒有跟他人掛保證說本案房屋沒有問題，且勾選事項壁癌、
15 滲漏水都有打勾了。我請林銘偉來是做磁磚敲除，至於他要
16 做什麼工程，他就照他的工序去做，而且他有給我保固兩
17 年，如果現在發生漏水，應該跟我無關等語。辯護人辯護意
18 旨則以：被告之所以委託林銘偉進行本案防水工程，是因為
19 磁磚隆起，經林銘偉建議須拆除清運，並施作防水層，並不
20 是因為本案房屋有漏水。在本案房屋現況說明書第12點，已
21 明確記載天花板等處確實有壁癌、水痕、滲漏水問題，顯見
22 被告對於本案房屋曾出現水痕乙節，已明確告知且無隱瞞，
23 是僅以本案房屋現況說明書有記載不正確就認為被告有詐欺
24 故意，並不公平；另就本案防水工程，因為被告主觀上是認
25 知林銘偉施作的是磁磚刨除工程，房仲也因此勾選沒有，故
26 也不能遽認被告有隱匿之情，主觀上並無故意。本件為本案
27 房屋買賣契約中所發生的瑕疵問題，民法上有瑕疵擔保責任
28 可以處理；且被告非投資客，只是想要把本案房屋處分，回
29 老家過晚年，並無詐欺的動機。從時序上來看，112年施作
30 完本案防水工程後，就發生0403大地震，地震後，本案房屋
31 於同年5月16日由告訴人議價後就買了，故被告實無任何施

01 用詐術的行為。再者，被告在事後也沒有推諉卸責，而是直
02 接賠償告訴人所受損害，是被告顯無惡意詐欺的意思。請考
03 量被告無惡意，且也賠償告訴人損失，為無罪判決，縱仍認
04 被告無法脫免罪責，也請從輕量刑等語為被告辯護。

05 二、經查：

06 (一)被告有於112年8、9月間委請林銘偉施作本案防水工程之事
07 實，業據被告坦承在案，並與林銘偉於偵訊時及本院審理時
08 之證述（核交卷第115-117頁、本院卷第150-156頁）大致相
09 符，並有防水工程保固書、估價單（他字卷第35頁）在卷可
10 憑，是此部分事實，首堪認定。

11 (二)至本案房屋究竟有無於本案防水工程為滲漏水之修復，而被
12 告是否有對廖元當施用詐術而隱瞞此事實，分述如下：

13 1.證人林銘偉於偵訊時證稱：本案防水工程於112年9月2日由
14 被告找我施作，是因為本案房屋二樓後面陽台的磁磚因為屋
15 齡太久已經空心，我就建議把磁磚敲除後重作防水層，補一
16 層膠泥、再做防水層，沒有貼新的磁磚。我去現場估價時，
17 因為當時沒有下雨，我沒有看到何處漏水，但於估價現場
18 時，被告有親口跟我說一樓廚房會從二樓陽台磁磚漏水下
19 來，所以我才把二樓陽台做防水處理。我在本案房屋其他部
20 分沒有看到漏水或白蟻痕跡，廚房漏水則是被告跟我說的等
21 語（核交卷第115-117頁），核與其於本院審理時到庭具結
22 證稱：我於112年9月2日至本案房屋，是因為被告請我去估
23 價二樓陽台漏水之修復，被告當時就有跟我說二樓陽台漏水
24 會導致一樓廚房天花板會有滲、漏水，我有下一樓去看，被
25 告是跟我說水會從二樓陽台的磁磚縫慢慢滲漏下來，從內部
26 輕鋼架流出，再從天花板的縫隙流下來。我當天有掀開天花
27 板看，有看到壁癌滲水的水痕，但沒有很明顯。因為二樓陽
28 台磁磚原本沒有防水設計，所以為了防止二樓磁磚部分再滲
29 漏，就依我的建議於二樓陽台處打掉有滲漏部分的全部磁磚
30 並做防水層，以對應一樓廚房漏水的位置。而本案防水工程
31 保固書雖然沒有特別提到是要修復漏水，但實際上我有看到

01 漏水，被告也跟我說有漏水等語（本院卷第150-156頁）。

02 2.證人即告訴人廖元當於本院審理時具結證稱：於113年5月16
03 日，我與朋友、同事一同到本案房屋看屋，當天有看到二樓
04 外牆有滲水的白色痕跡，但因為當天沒有下雨沒辦法判斷嚴
05 重性，後來就簽約，簽約前我有看過本案房屋現況說明書，
06 屋主勾選房屋一年內沒有修繕漏水，我簽約當下就詢問被告
07 說本案房屋有無漏水，被告告知說住了十幾年保養得很好，
08 絕對沒有漏水，在場的人都有聽到，我就相信就簽約了。本
09 案房屋漏水的情況，如果我事先知道我就不會買了，不然至
10 少會打八折才買，因為我一開始的目標就是買中古屋而非漏
11 水屋，因為漏水屋依常理問題很多。我之所以會知道有本案
12 防水工程，是因為發現漏水後與被告協調，被告出示本案防
13 水工程的防水工程保固書，我就趕快用手機照相。二樓陽台
14 漏水部分並非露天環境，一般下雨不太會有水，但是平台有
15 裂縫，只要水流到陽台上，就會全部滲漏到一樓廚房，一樓
16 廚房的天花板H型鋼鏽蝕很嚴重，還有鐘乳石，不是短期造
17 成的，水會從H型鋼直接滴下來。我於114年1月23日有跟林
18 銘偉碰面，因為被地檢署傳訊，我就有問林銘偉為何陽台會
19 漏水，他說以前被告請他做磁磚敲除跟漏水、防水的處理，
20 所以我才知道本案房屋確實有嚴重漏水的問題等語（本院卷
21 第130-143頁）。

22 3.證人王伯任於偵訊時證稱：我是告訴人的同事，本案房屋買
23 賣時被告有跟我與告訴人見面，被告有稱本案房屋狀況很
24 好，並無漏水情事，也沒有提及本案防水工程的事情，是11
25 3年10月開始協調的時候被告才突然拿出防水工程保固書。
26 我們是在113年9月因為漏水打開廚房輕鋼架天花板，發現H
27 型鋼有長30公分類似鐘乳石的結晶，顯然已經漏水一段時間
28 等語（核交卷第125-127頁）。

29 4.證人李建明於本院審理時具結證稱：被告的本案房屋現況說
30 明書是由我公司開發方同事負責，被告寫委賣之委託時，就
31 會逐一詢問屋主房子有無問題，正常來說逐條詢問例如有無

01 漏水、壁癌或凶宅，也會問有無特別要交代的事。最後也一
02 定會給屋主簽名確認等語（本院卷第146-148頁）。

03 5.由上述證人等之證述勾稽觀之，被告確實係因本案房屋二樓
04 有磁磚滲漏水情事，才找林銘偉前來施作本案防水工程，且
05 被告也於明知二樓陽台有滲、漏水情形的狀況下，於本案房
06 屋現況說明書上「是否曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水」
07 選項中勾選「否」，且還於告訴人詢問是否有漏水情形時，
08 向告訴人謊稱並無漏水情事；再參以本案房屋二樓陽台確實
09 為有遮風避雨設施之非露天空間，本案房屋一樓廚房天花板
10 鋼筋確實有嚴重鏽蝕、有大量白華現像之照片（核交卷第14
11 1-145頁），更可認定證人林銘偉所述並無不實，本案二樓
12 陽台確實係因有漏水情事才需於112年8、9月間施作本案防
13 水工程。

14 (三)關於被告客觀上有施用詐術之行為及主觀上具有不法所有之
15 意圖部分：

16 1.按所謂詐術，並不以欺罔為限，即利用人之錯誤而使其為財
17 物之交付，亦足當之。此所稱詐術行為，不以積極之語言、
18 文字、肢體、舉動或兼有之綜合表態等為限，其因消極之隱
19 瞞行為，致被害人陷於錯誤，亦包括在內。若行為人有不法
20 所有之意圖，而故意隱瞞部分事實，致被害人陷於錯誤，行
21 為人則於相關行為過程中伺機牟取財物或不法利益，該消極
22 之隱瞞行為，自屬詐術行為之一種。故具有告知義務，而事
23 實上隱匿不告知，致對方陷於錯誤而交付財物，亦可成立詐
24 欺罪。又依不動產交易習慣，房屋如有滲漏水情形，對於屋
25 內裝潢、結構安全、居住品質等，均會造成相當影響，一般
26 人於購買房屋及土地時，均將房屋是否有滲漏水情形列為重
27 要考慮因素，此非但影響交易價格，亦影響買受人之承買意
28 願，核屬房地買賣之重要事項，是出賣人及不動產仲介人員
29 就此足以影響買受人承買意願及交易價格之交易重大事項，
30 對有意承買房屋之人，自均負有告知義務。從而，隱匿房屋
31 之現況有滲漏水情形或隱瞞曾因滲漏水而進行修復工程而不

告知買方，使其無從有研判機會以決定購買與否，自屬施用詐術甚明。

2.被告係本案房屋之原所有權人即出賣人，於本案房屋之「標的物現況說明書」第12點，業將「是否曾在一年內修復壁癌、滲漏水」列為說明事項之一，揆依前揭說明，被告就本案房屋是否有滲漏水修復情形一節，自負有據實告知予有意購買本案房地之買方即告訴人之義務。然被告於本案買賣契約簽訂之前，明知二樓陽台有因滲漏水而進行本案防水工程，業據本院認定如前，然被告卻仍向告訴人刻意隱瞞本案房屋曾於近期進行滲漏水修繕之重要事項，不僅在本案房屋之「標的物現況說明書」第12點「是否曾在一年內修復壁癌、滲漏水」，虛偽勾選「否」，交付告訴人閱覽後，致其陷於錯誤，再由被告親口告知告訴人本案房屋保存得很好，十數年都沒有漏水等語，致使告訴人誤信本案房屋並無滲漏水或無修復滲漏水情形，而未能即時與被告進行議價，並簽約購買本案房地。是被告主觀上具有不法所有之意圖，客觀上亦有施用詐術之行為甚明。

(四)至被告固以前詞置辯，然本案房屋有漏水並經被告親口告知之事實業據證人林銘偉證述如前，若本案房屋二樓陽台無滲、漏水至一樓廚房情事，證人林銘偉又有何可能在未經屋主即被告同意之情況下，將二樓陽台磁磚敲除並鋪設防水層？況被告有親口向告訴人陳稱本案房屋狀況很好並無漏水之情節，也經告訴人、證人王伯任證述如上，且被告也確實於本案房屋現況說明書上「是否曾在一年內修復壁癌、滲漏水」選項勾選「否」，是由前揭證據綜合判斷，本院實難為有利於被告之認定。

(五)綜上所述，被告所辯均非可採，本案事證明確，被告如事實欄所載之犯行洵堪認定，應依法論科。

三、論罪科刑：

(一)核被告所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。

(二)爰以行為人責任為基礎，審酌被告為貪圖個人私利，於知悉

01 本案中古房屋有因滲、漏水情形曾於近期進行修復情事，竟
02 在「標的物現況說明書」上之「是否曾在一年內修復壁癌、
03 滲漏水」欄，虛偽勾選「否」，並經被告簽名後，交付告訴
04 人閱覽以施用詐術，進而還積極口頭向告訴人謊稱本案房屋
05 屋況很好絕無漏水情事，使告訴人陷於錯誤，誤信本案房屋
06 並無滲漏水而購買本案房地，並支付仲介費用，致告訴人所
07 受損害非輕，衡以目前一般人購屋之資金常來自多年辛勤工
08 作換取之積蓄，被告之詐欺行為實屬不該，應予非難；復考
09 量被告犯後始終否認犯罪，但已以第三人身份參與告訴人及
10 弘天不動產之調解程序，並就民事部分以23萬元達成調解且
11 該金額已全額支付之犯後態度；兼衡被告於本院審理時自陳
12 學歷為大專肄業，目前工作為兼職保險業務員，無他人需扶
13 養（本院卷第166頁），及被告除本案外，無犯罪前科之素
14 行，有卷附被告前案紀錄表可參；暨被告犯罪之手段、情
15 節、目的、動機等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知
16 易科罰金之折算標準。

17 四、沒收

18 就因本案房屋有滲、漏水情事，告訴人以高於合理交易價格
19 購買而獲得之利益，核屬被告因本案詐欺取財犯行所獲得之
20 犯罪所得，然因告訴人已獲得調解款項23萬元（警卷第23-2
21 5頁、第33頁），若仍宣告沒收恐有過苛之虞，爰依刑法第3
22 8條之2第2項，不予宣告沒收或追徵。

23 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

24 本案經檢察官戴瑞麒提起公訴，檢察官卓浚民、黃雅楓到庭執行
25 職務。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

27 刑事第四庭 法 官 蔡培元

28 以上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，並應
30 敘述具體理由。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
31 內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿逕

送上級法院」。告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備理由請求檢察官上訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

辯護人依據刑事訴訟法第346條、公設辯護人條例第17條及律師法第43條2項、第46條等規定之意旨，尚負有提供法律知識、協助被告之義務（含得為被告之利益提起上訴，但不得與被告明示之意思相反）。

中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

書記官 呂坤翰

附錄本案論罪科刑法條全文

中華民國刑法第339條

意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。