

臺灣基隆地方法院刑事簡易判決

114年度基簡字第655號

公 訴 人 臺灣基隆地方檢察署檢察官
被 告 程怡禎

選任辯護人 林京鴻律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第2269號），因被告自白犯罪，本院裁定逕以簡易判決處刑如下：

主 文

程怡禎共同犯詐欺取財罪，處有期徒刑3月，如易科罰金，以新臺幣1000元折算1日。緩刑2年。

事實及理由

一、本件犯罪事實及證據，除下列補充外，其餘均引用起訴書之記載（如附件）：

(一)證據部分應補充：「被告程怡禎於本院審理時之自白、告訴人蘇桂芬於本院審理時之指述」。

(二)被告利用不知情之4名房屋仲介所為本案詐欺取財犯行，應成立間接正犯。又被告就本案犯行與其前夫古政弘間有犯意聯絡及行為分擔，應論以共同正犯。

(三)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告身為本案房屋之所有權人及委託銷售者，就本案房屋之屋況負有誠實告知義務，竟刻意隱瞞本案房屋7、8樓浴室均無法供應熱水，且本案房屋有滲漏水情形，致使告訴人受騙而簽約購買本案房屋並交付購屋款項，所為殊非可取，兼衡告訴人遭詐騙之金額，暨被告於本案所擔任之犯罪角色及分工程度、犯罪動機、目的、手段、犯罪後坦承犯行，且與告訴人蘇桂芬達成調解之態度等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

二、緩刑：被告未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有法院前案紀錄表存卷可稽，於本院審理中業已坦認犯行，反省

己錯，另與告訴人於民事訴訟達成調解如前述，衡之刑罰制裁之積極目的，在預防犯人之再犯，對於初犯且惡性未深、天良未泯者，若因偶然誤蹈法網即置諸刑獄，實非刑罰之目的，被告應係一時失慮致罹刑章，經此偵審程序，當知所警惕，信無再犯之虞，本院因認對於被告所科之刑，以暫不執行為適當，爰依刑法第74條第1項第1款之規定，併予宣告緩刑2年。

三、不予宣告沒收：被告因本案固有犯罪所得，因已與告訴人達成調解（見本院卷第161至162頁），應認此情形已未保有任何犯罪所得，本院爰不予宣告沒收。

四、依刑事訴訟法第449條第2項、第3項、第454條第2項，逕以簡易判決處刑如主文。

五、如不服本判決，得自判決送達之日起20日內，向本院提出上訴狀，上訴於本院合議庭。

六、本案經檢察官李承晏提起公訴。

中華民國 114 年 8 月 26 日
基隆簡易庭 法官 鄭富容

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴書狀，敘述上訴理由，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中華民國 114 年 8 月 26 日
書記官 陳彥端

附錄本案論罪科刑法條：

中華民國刑法第339條

（普通詐欺罪）

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。

01 【附件】：

02 臺灣基隆地方檢察署檢察官起訴書

111年度偵字第2269號

04 被 告 程怡禎

07 選任辯護人 林京鴻律師

08 上列被告因詐欺案件，業經偵查終結，認應提起公訴，茲將犯罪
09 事實及證據並所犯法條分敘如下：

10 犯罪事實

11 一、程怡禎原為基隆市○○區○○街000巷00號7至9樓之房屋

12 （下稱本案房屋）之所有權人，古政弘（另行簽分偵辦）為
13 程怡禎之前夫，渠等自民國104年間至本案房屋出賣前居住
14 在本案房屋。程怡禎、古政弘當知悉浴室具備熱水供應對於
15 現代「住宅」房屋而言，乃最基本之配置，與房屋有無滲漏
16 水，同屬嚴重影響住宅房屋購買意願之重大交易事項，出賣
17 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
18 說明書，以供買受人正確評估是否購買房屋及其價值如何，
19 詎程怡禎、古政弘均明知本案房屋7、8樓浴室均無法供應熱
20 水，且本案房屋有滲漏水情形，竟共同意圖為程怡禎之不法
21 所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，程怡禎於110年6月6日，
22 委請不知情之台灣房屋基隆安樂特許加盟店業務員陳世明、
23 東森房屋碇內加盟店業務員蔡侑穎、兆基物業深溪店業務員
24 李妙君、東森房屋基隆大武崙加盟店業務員趙玲玲等4位房
25 屋仲介，為其銷售本案房屋時，程怡禎在第一經建不動產買
26 賣契約書附台灣房屋標的現況說明書中，關於第15點「是否
27 正常供水」選項，自行勾選「是」，關於第31點「是否有滲
28 漏水情形」，自行勾選「否」，而刻意隱匿本案房屋7、8樓
29 浴室均無法供應熱水，且本案房屋實際上有滲漏水之重要資
30 訊，又陳世明等4位房屋仲介於同日至本案房屋確認房屋現
31 況時，古政弘於逐層帶看房屋過程中，亦故意隱匿前揭資訊

於陳世明等4位房屋仲介，程怡禎於帶看時雖陪同在場，亦未明確告知上情，使陳世明等4位在場之房屋仲介無一人認知「本案房屋7、8樓浴室均無法供應熱水」一事，且導致陳世明日後為蘇桂芬帶看房屋介紹時，亦未能如實將房屋上開現況傳達予蘇桂芬，程怡禎另於110年6月11日，為蘇桂芬及其所委請之房屋仲介廖丹娜帶看本案房屋時，依然未告知上情，古政弘甚於110年6月12日程怡禎與蘇桂芬簽訂本案房屋買賣契約過程中，經詢問到房屋現況細節時，積極表示：

「家裡人口單純，樓上樓下共有1個（指熱水器），2樓可以洗澡（指本案房屋8樓）」、「水壓很強，我們以前2樓（指本案房屋8樓）可以洗狗，2邊同時開還是夠熱」等語，致蘇桂芬因而陷於錯誤，遂於同日以新臺幣660萬元與被告簽訂本案房屋不動產買賣契約書，並應程怡禎之要求延後於110年8月31日交屋。詎程怡禎、古政弘為隱瞞本案房屋滲漏水之情形，竟於延後交屋期間之110年7月間，雇工在本案房屋8樓樓梯走道天花板下方安裝接水盤及水管引流，再以木板裝潢包裝掩蓋，試圖隱匿本案房屋實際上有滲漏水情形之事實。嗣蘇桂芬於110年8月31日交屋後委請水電師傅檢查，方查知本案房屋7、8樓浴室熱水管線早已封死而無法供應熱水，本案房屋7樓主臥室天花板及牆壁、8樓廁所牆壁地板、客房及樓梯走道天花板則陸續出現滲漏水，電箱則因房屋漏水而有漏電情形，始悉受騙。

二、案經蘇桂芬告訴偵辦。

證據並所犯法條

一、證據清單與待證事實

編號	證據名稱	待證事實
1	被告程怡禎於偵查中之供述、另案本署111年度他字第568號案件偵查中之供述	(1)證明被告及另案被告古政弘於本案房屋出賣告訴人前，均明知本案房屋過去即有漏水問題，故將本案房屋7、8樓浴室熱水管廢止封閉，且本案房屋7、8樓浴室均無法使用熱

		水，又本案房屋舊有管線實際上未曾更新，其所謂熱水管線有更新，係自熱水水源外接管線至本案房屋九樓浴室使用之事實。 (2)證明被告本案於110年12月8日檢察事務官第一次詢問時，表示其與告訴人蘇桂芬於110年6月12日簽訂本案房屋買賣契約前，並未向告訴人告知本案房屋7、8樓浴室不能使用熱水，只有頂樓加蓋之9樓浴室可使用熱水一事，而僅告知「本案房屋熱水管路於108年間有更新」之事實。 (3)證明被告於110年6月6日古政弘為陳世明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲等4位房屋仲介帶看本案房屋時、110年6月11日為告訴人及其房屋仲介廖丹娜帶看房屋時、110年6月12日與告訴人簽訂本案房屋不動產買賣契約時，均有在場之事實。 (4)證明被告、古政弘於簽約後、交屋前之110年7月間，雇工在本案房屋8樓樓梯走道天花板安裝接水盤及排水管，再以木板裝潢包覆，隱匿本案房屋漏水情形之事實。
2	告訴人蘇桂芬於偵查中之指訴、另案本署111年度他字第568號案件偵查中具結之證述	(1)證明告訴人原先購買本案房屋之用意，係為將其婆婆接來本案房屋與告訴人一家同住之目的。 (2)證明告訴人於某次看屋時，詢問古政弘為何其居住在本案房屋時都在

		本案房屋9樓洗澡之原因，經古政弘回答：因為其一家人口單純，所以都在9樓洗澡，9樓的水比較快熱等語之事實。 (3)證明告訴人於某次看屋時，表示因婆婆上樓不便，詢問被告為何要在9樓洗澡之原因，經被告回答：要在本案房屋7樓洗澡沒有問題，而且都已經裝潢好了，要隨時搬進來都可以等語之事實。 (4)證明告訴人於110年6月12日簽約前看房時，本案房屋8樓樓梯並未裝設接水盤及排水管，亦無木板裝潢包覆，而被告、古政弘一直到交屋後都未曾主動告知告訴人本案房屋有漏水情形，亦未告知其等在本案房屋8樓樓梯天花板木板裝潢內加裝接水盤及排水管之事實。
3	證人古政弘於偵訊偵查中之證述、另案本署111年度他字第568號偵查中之證述、臺灣基隆地方法院111年度重訴字第12號民事事件審理時之證述	(1)證明古政弘於被告出賣本案房屋與告訴人前，明知本案房屋7、8樓浴室過去即有漏水問題，故將本案房屋7、8樓浴室熱水管廢止封閉，又本案房屋舊有管線實際上未更新而業經封閉，其所謂熱水管線有更新，係自熱水水源外接管線至本案房屋九樓浴室使用之事實。 (2)證明古政弘自陳於110年6月6日為陳世明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲等4位房屋仲介帶看本案房屋時，並未明確表示本案房屋7、8樓浴室

		沒有熱水，僅迂迴表示9樓熱水管係以明管外接方式，並說明熱水管線如何架設最為省工，以此方式迴避提及本案房屋7、8樓浴室無法供應熱水之事實。 (3)證明古政弘於110年6月12日，被告與告訴人簽訂買賣契約時，經詢問到是否有熱水器時，古政弘回答：「家裡人口單純，樓上樓下共有1個，2樓可以洗澡（指本案房屋8樓）」等語，對於本案房屋7、8樓浴室能否使用熱水一事，則表示「水壓很強，我們以前2樓（指本案房屋8樓）可以洗狗，2邊同時開還是夠熱」等語之事實。 (4)證明被告、古政弘於簽約後、交屋前之110年7月間，雇工在本案房屋8樓樓梯走道天花板安裝接水盤及排水管，再以木板裝潢包覆，隱匿本案房屋漏水情形之事實。
4	證人陳世明於偵查中之證述、另案本署111年度他字第568號偵查中之供述、臺灣基隆地方法院111年度重訴字第12號民事事件審理時具結之證述	(1)證明告訴人原先購買本案房屋之用意，係為作為長輩孝親房之目的之事實。 (2)證明古政弘於110年6月6日為陳世明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲等4位房屋仲介帶看本案房屋時，僅表示古政弘一家3人人口較少，因此集中在本案房屋9樓洗澡，7、8樓浴室都沒在用等語，然並未表示本案房屋7、8樓浴室無法使用熱水，

	亦未表示新的熱水管僅架設於本案房屋9樓，且僅表示：廚房日後若要用熱水，使用加熱器即可等語之事實。 (3)證明廖丹娜為蘇桂芬帶看本案房屋時，被告有在場，且因告訴人覺得本案房屋7、8樓浴室很乾淨，故特別詢問被告關於長輩若使用本案房屋7、8樓廁所有無問題，被告明確表示沒有問題，立即就可以入住等語之事實。 (4)證明古政弘於110年6月12日，被告與告訴人簽訂買賣契約時，經詢問到關於本案房屋7、8樓浴室能否使用熱水一事，表示「水壓很強，我們以前2樓（指本案房屋8樓）可以洗狗，2邊同時開還是夠熱」等語之事實。 (4)證明第一經建不動產買賣契約書附台灣房屋標的現況說明書除第25點，就「水、點管下於產權持有期間是否更新？」加註：「104年有更新過 熱水管108年更新過」等語，係陳世明依照被告及古政弘所述記載外，其餘均為被告所勾選之事實。 (5)證明被告或古政弘如有向陳世明提及本案房屋7、8樓浴室無法使用熱水一事，當會記載於本案房屋之專任銷售委託契約書上之事實。
--	--

5	證人趙玲玲於偵查中之證述、另案本署111年度他字第568號偵查中具結之證述	(1)證明古政弘於110年6月6日為陳世明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲等4位房屋仲介帶看本案房屋當天，被告及古政弘2人均在場，且古政弘當日並未提到本案房屋7、8樓浴室均無熱水管而無法使用熱水一事之事實。 (2)證明依房屋仲介實務，房屋是否有漏水或管線有無更新之情況，都會在看房後，簽訂不動產委託銷售契約時，在不動產標的現況說明書表明清楚，而房屋仲介並不會主動詢問熱水管管線架設一事，蓋有熱水應屬很基本的事，但會詢問熱水管及電線有無更新，以本案房屋而言，屋主即被告及古政弘僅表示熱水管、電線分別在108年間、104年間有更新等語之事實。 (3)證明伯仲不動產仲介經紀有限公司之東森房屋委託銷售契約書第28點「水、管線於產權持有期間有無更新？」，水管更新部分註記「104年、熱水管：108年」，電纜更新日期註記：「104年」，係趙玲玲詢問被告及古政弘後所為記載，且被告或古政弘有如告知趙玲玲本案房屋7、8樓浴室均無法使用熱水，當會記載在不動產現況說明書中之事實。
6	證人李妙君於偵查	(1)證明古政弘於110年6月6日為陳世

	中之證述、另案本署111年度他字第568號具結之證述	明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲等4位房屋仲介帶看本案房屋當天，被告及古政弘2人均在場，且當日現場並無人詢問到熱水管線架設一事之事實。 (2)證明依房屋仲介實務，房屋仲介並不會主動去詢問關於房屋有無架設熱水管線之問題，僅會詢問水管有無更換過、是否正常運作等問題之事實。
7	證人蔡秉弘於偵查中之證述	(1)證明古政弘於110年6月6日為陳世明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲等4位房屋仲介帶看本案房屋當天，被告及古政弘2人均在場之事實。 (2)證明東森房屋委託銷售契約書第28點「水、管線於產權持有期間有無更新？」部分註記「冷104年、熱108年」，係蔡秉弘詢問本案房屋屋主被告及古政弘後所記載，意指本案房屋於104年間有更換過冷水管，於108年間有更換過熱水管，又若屋主有告知蔡秉弘本案房屋7、8樓浴室均無法使用熱水，當會記載在不動產現況說明書中之事實。
8	證人廖丹娜另案本署111年度他字第568號具結之證述	(1)證明告訴人原先購買本案房屋之用意，係為提供長輩居住之目的，有無障礙空間及車位之需求之事實。 (2)證明被告及古政弘於廖丹娜為告訴人帶看本案房屋時，均未提及本案

		房屋7、8樓浴室無熱水管一事，亦未表示本案房屋7、8樓浴室如要使用需另牽管線，僅提到要裝加熱器之事實。 (3)證明告訴人某次在本案房屋看房時，因覺得本案房屋7樓浴室很乾淨，表示因係長輩要入住，詢問被告或古政弘本案房屋7樓浴室是否可使用等語，經被告或古政弘答覆稱：可以正常使用等語之事實。 (4)證明告訴人某次在本案房屋看房時，詢問被告或古政弘為何都在本案房屋9樓洗澡一事，經被告或古政弘答以：因為家中僅有3人，不習慣在本案房屋7、8樓使用浴室，但若要使用也是可以的等語之事實。 (5)證明被告與告訴人於110年6月12日簽訂本案房屋不動產買賣契約當時，告訴人再次表達欲購買本案房屋係做孝親目的，經被告或古政弘表示本案房屋7、8樓浴室都可以使用，沒有問題等語之事實。
9	第一經建不動產買賣契約書附台灣房屋標的現況說明書（陳世明）、伯仲不動產仲介經紀有限公司之東森房屋委託銷售契約書	(1)證明被告及古政弘於110年6月6日為陳世明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲等4位房屋仲介帶看本案房屋當天，陳世明、趙玲玲、蔡秉弘均僅在不動產現況說明書中記載本案房屋：(1)於104年間有更新電線、(2)於104年間更新冷水管線、(3)於108

	(趙玲玲)、翊立資產管理顧問有限公司之東森房屋委託銷售契約書附不動產標的現況說明書(蔡秉弘)	年間更新熱水管線，而均無關於本案房屋7、8樓浴室無熱水管線相關註記之事實。 (2)證明被告在第一經建不動產買賣契約書附台灣房屋標的現況說明書，之「不動產標的物現況說明書」中，關於建物現況「是否正常供水」選項，自行勾選「是」，關於第31點「是否有滲漏水情形」，自行勾選「否」之事實。
10	本案房屋現場照片 2組	(1)證明本案房屋7樓主臥室天花板及牆壁、8樓廁所牆壁地板、客房及樓梯走道天花板有明顯漏水跡象之事實。 (2)證明本案房屋8樓樓梯走道天花板所裝設接水盤、排水管，係經包覆在木板裝潢內，顯係為隱匿該處滲漏水之事實。

二、按刑法第339條之詐欺取財罪，其成立固以行為人有施用詐術之行為為必要，然所謂詐術行為，並不以積極之語言、文字、肢體、舉動或兼有之綜合表態等為限，消極不作為之欺罔行為亦包括在內，此即學理上所稱「不純正不作為犯」，亦即以不作為之方式獲致與作為犯相同之犯罪結果，惟在不作為詐欺之場合，須以行為人依法律、契約或誠實信用原則負有據實告知之義務，竟明知他人業陷於錯誤而刻意不告知實情，反利用他人之錯誤使該他人為財產之處分行為，始克相當，於法律、契約並未明確規範告知義務時，行為人是否就交易上特定事項負有告知義務，除應依照社會通念，斟酌該事項於特定交易內容上是否為重要之事項外，更應斟酌交易相對人之知識、經驗、調查能力以決定之。申言之，倘屬

01 交易上重要之事項，依具體情狀觀察交易相對人之知識、經
02 驗、調查能力，尚無從輕易察知者，應認行為人負有告知義
03 務，以利交易相對人斟酌利害，決定是否完成交易並為財產
04 上處分行為，而行為人明知交易相對人就交易上重要之點業
05 已陷於錯誤，有告知義務卻故意不為告知，自屬利用他人錯
06 誤之消極不作為欺罔行為，而應認係詐欺取財行為。

07 三、經查，本案房屋係一般家用住宅，衡以目前市場之一般住家
08 均有不定時且即時之冷、熱水需求，必然有水龍頭一開啓即
09 有冷、熱水之管線設備及供應，始得謂正常供水之常態情
10 況，此為目前公眾周知之事實，且絕非苛求，尤以本案房屋
11 7、8、9樓共3層樓分別3間浴室，僅最高層之9樓浴室能使用
12 熱水洗澡，為求熱水必須上下往返7、8樓及9樓之間，對於
13 體力、時間及心理感受與正常供應熱水之房屋有顯著差距，
14 顯非房屋常態事項，屋主對房屋之利用方式勢必受到相當程
15 度之限制，當會影響房屋購買意願及市價，自屬不動產買賣
16 交易之重大交易事項，被告應不待告訴人詢問，即應負有積
17 極據實填載於不動產標的現狀說明書或據實告知之義務。本
18 件告訴人於看房時、簽約時均多次傳達購買本案房屋之目
19 的，係供家中行動不便之長輩居住使用，並一再確認本案房
20 屋7、8樓浴室能否使用熱水，業據本案房屋買賣雙方所委請
21 之房屋仲介即證人陳世明、廖丹娜均證述明確，堪認本案房
22 屋7、8樓浴室能否使用熱水，當係影響告訴人評估是否購買
23 本案房屋之關鍵重要因素，被告及古政弘均難委為不知，又
24 陳世明、李妙君、蔡秉弘、趙玲玲及廖丹娜等5位房屋仲介
25 均無人證稱被告或古政弘於簽訂本案房屋買賣契約前，有明
26 確表達過本案房屋7、8樓浴室不能使用熱水一事，證人陳世
27 明、趙玲玲、蔡秉弘於看房時所填具之標的現況說明書，亦
28 無任一人有為前揭情形之任何記載，堪認被告及古政弘確未
29 告知房屋仲介或告訴人前揭情形，且其等未告知之不作為程
30 度顯已逾越交易上所得容忍之限度，自屬不作為詐欺。

31 三、另被告、古政弘明知本案房屋過去即有滲漏水情形，於交屋

01 前為避免本案房屋8樓樓梯走道天花板滲漏水情況被發現，
02 竟雇工裝設接水盤、排水管，再以木板裝潢隱蔽，而直至被
03 告交屋後迄告訴人自行發現滲漏水情況前，被告及古政弘均
04 未曾主動告知本案房屋實際上有發生滲漏水之情形，堪認此
05 部分已屬被告及古政弘積極施用詐術之行為。是核被告所
06 為，係犯刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌。

07 四、依刑事訴訟法第251條第1項提起公訴。

08 此 致

09 臺灣基隆地方法院

10 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

11 檢 察 官 李 承 晏

12 本件正本證明與原本無異

13 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

14 書 記 官 張 富

15 附錄本案所犯法條全文

16 中華民國刑法第339條

17 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
18 物交付者，處 5 年以下有期徒刑、拘役或科或併科 50 萬元以
19 下罰金。

20 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

21 前二項之未遂犯罰之。