

臺灣高雄地方法院刑事判決

113年度易字第531號

公 訴 人 臺灣高雄地方檢察署檢察官
被 告 許瑞忠

選任辯護人 徐鼎盛律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（113年度偵字第13260號），本院判決如下：

主 文

許瑞忠無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告許瑞忠為址設高雄市○○區○○路00巷00號房屋（下稱本案房屋）之原所有人，許瑞忠意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，明知本案房屋於交屋前即有1樓通往2樓樓梯上方天花板、1樓通往2樓樓梯間右側牆面有滲漏水之情形（下稱滲漏水瑕疵），許瑞忠竟隱匿交易重要訊息，而未告知有意購買本案房屋之告訴人黃思瑋，且在標的物現況說明書上勾選本案房屋現況無滲漏水，致黃思瑋陷於錯誤，遂於民國109年7月2日與許瑞忠簽訂不動產買賣契約書（下稱本案契約），以總價新臺幣（下同）1,540萬元向許瑞忠購買本案房屋及本案房屋所坐落之土地，許瑞忠復於同年8月17日交付本案房屋予黃思瑋。嗣因黃思瑋發現本案房屋有滲漏水瑕疵，始知受騙。因認被告涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌。

二、按犯罪事實應按證據認定之，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、第301條第1項定有明文。又認定犯罪所憑之證據，雖不以直接之證據為限，間接證據亦包含在

01 內，然而無論直接證據或間接證據，其為訴訟上之證明，須
02 於通常一般人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度
03 者，始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達於此一程度，而
04 有合理之懷疑存在時，事實審法院已就其心證上理由予以闡
05 述，敘明其無從為有罪之確信，因而為無罪之判決，尚不得
06 任意指為違法，有最高法院82年度台上字第163號判決意旨
07 可資參照。又按刑法第339條詐欺罪之要件在於行為人是否
08 對被害人施以詐術，使被害人陷於錯誤而交付財物，苟買賣
09 中無施用詐術之情事，縱標的物具有瑕疵，此僅屬民事債務
10 不履行之範疇，而無刑法詐欺罪之適用。

11 三、刑事訴訟法第308條前段規定，無罪之判決書只須記載主
12 文及理由。而其理由之論敘，僅須與卷存證據資料相符，且
13 與經驗法則、論理法則無違即可，所使用之證據並不以具有
14 證據能力者為限，自無須於理由內論敘說明證據能力之有
15 無。本案被告既經本院認定應諭知無罪詳如後述，本判決即
16 不再論述所援引有關證據之證據能力，亦合先敘明。

17 四、本件公訴意旨認被告涉有上開詐欺取財罪嫌，無非係以被告
18 供述、證人即告訴人黃思瑋、證人即告訴人方之房屋仲介公
19 司業務員陳彥翔及證人即建設公司水電技師蔡永郎於本院
20 110年度訴字第506號案件（下稱民事案件）之證述、鑑定報
21 告書1份、滲漏水瑕疵之現場照片6張、標的物現況說明書、
22 本案房屋之不動產買賣契約書等為其主要論據。

23 五、訊據被告固不否認有於109年7月2日出售本案房屋予告訴
24 人，並在「標的物現況說明書上」建物現況是否有滲漏水情
25 形」欄位勾選「否」之事實，嗣於同年8月17日交屋之事
26 實，惟堅詞否認有何公訴意旨所指之詐欺取財犯行，辯稱：
27 1樓通往2樓樓梯上方天花板水珠，曾請技師蔡永郎來看二
28 次，技師檢測過後，跟我說確定沒有問題，我相信專業。且
29 本案房屋在買賣前，告訴人也請驗屋公司來作全屋檢測，驗
30 屋公司的檢測報告也說檢測沒有什麼問題，但我們屋頂的含
31 水量較高，因為告訴人有疑慮，針對這問題後有達成協議，

01 我降價10萬元簽立免除日後瑕疵擔保責任協議書等語，被告
02 之辯護人則為其辯護稱：系爭房屋交易前兩、三年，被告有
03 跟建商公司聯繫，因疑似滲漏水請建設公司派人查看，另案
04 證人技師蔡永郎到現場看，其稱漏水地方是呈現水霧狀，蔡
05 永郎也有針對本案23號房屋及22號的鄰屋的揚水管做測試，
06 蔡永郎稱揚水管也沒有破裂，當時判斷是說下雨造成的可能
07 性不高，被告請蔡永郎檢查兩次都沒有修繕漏水，技師既認
08 為沒有漏水瑕疵故沒有修復。整個交易過程中，告訴人也請
09 生光公司檢查房屋（包含滲漏水），生光公司也只稱屋頂層
10 的含水量偏高，至於起訴書所載滲漏水地點，生光公司沒有
11 說這地方有這種情況，從整個交易過程及蔡永郎檢查結果來
12 看，被告只是信任專業人士給出的檢查結果，認為這個房子
13 沒有漏水，雖交易前兩、三年，一、二樓樓梯天花板部分有
14 水氣凝結的現象，但專家說這不是漏水造成，有時候天花板
15 有這種水氣現象，不一定是漏水造成，有可能是房屋設計不
16 良導致水氣凝結，也有可能是氣候因素，被告信賴專業認為
17 房屋沒有漏水，才會跟買方說房屋沒有漏水，確實告訴人自
18 己檢查也沒有水霧現象，若有，被告也會請建設公司派人檢
19 查。在民事案件訴訟中已請建築師公會做鑑定，鑑定結果也
20 是23號房屋沒有漏水瑕疵，漏水源頭是22號屋內廚房流理
21 台、水管接頭老化熱脹冷縮造成的現象，且這漏水現象不是
22 經常性發生，是比較冷的冬天才會有這種情況，是熱水管熱
23 脹冷縮造成。因為高雄的天氣，有時候冬天不會冷，不會需
24 要要開熱水洗碗，因為偶爾發生，故被告當時想法是專家都
25 說不是漏水，有可能是氣候因素造成，整個交易過程中被告
26 並沒有隱瞞房屋漏水，因為被告本身不認為有漏水瑕疵，顯
27 然沒有刻意隱瞞漏水之意圖等語。經查：

28 (一)證人陳彥翔於民事案件審理時證稱：交屋前1、2天我先陪
29 同原告、原告父母、賣方仲介鄭俊傑一同前往本案房屋房屋
30 驗屋，原告父親當天去頂樓檢查，發現頂樓屋突地面上有一
31 攤PU防水膠不規則潑落在該處，當下原告父親覺得可疑，表

01 示有疑慮該房屋是否曾經修繕過漏水，當下我跟賣方仲介鄭
02 俊傑說，鄭俊傑當下也打電話給被告詢問這是怎麼回事，據
03 被告表示當初在屋突前方露台搭建鐵皮雨遮時，必須施作防
04 水，而上開PU防水膠是施作完剩下的，就直接倒在屋突地
05 面。後來交屋前，原告又找生光公司使用專業儀器驗屋，驗
06 屋當天原告、原告配偶、原告父親、被告、我、鄭俊傑及二
07 名生光公司驗屋人員在場，當時生光公司人員表示頂樓屋突
08 部分疑似有漏水，但需要時間去驗證，並稱要等到下雨時才
09 有辦法進一步驗證是否確實有漏水，而因高雄雨季不多，且
10 交屋在即，所以我們仲介公司就約買賣雙方一起到公司協商
11 如何處理。這份協議書就是買賣雙方就漏水問題協商如何處
12 理所簽訂，當時原告覺得被告沒有如實告知，但被告又堅持
13 房屋沒有漏水，而生光公司又無法立即提出有無漏水的證
14 明，最後被告同意減少償金，希望原告不要再追究這個問
15 題。這份協議書是由何國寶代書所寫，兩造看過之後親自簽
16 名。被告當時同意減少價金，但日後不負任何物之瑕疵擔保
17 責任，這在我們業界很常見，因為中古屋本來就會存在很多
18 問題，不只漏水，可能有壁癌、水管破裂等等，所以賣方常
19 常藉由同意減少價金來免除日後瑕疵擔保責任，所以協議書
20 上開內容的意思就是交屋後無論房屋任何位置有任何問題，
21 被告都不負物之瑕疵擔保責任，而不限於屋突疑似漏水的問
22 題。原告當下相信被告，所以同意上開內容並簽名。協議書
23 是在生光公司檢測完之後才簽訂。生光公司是整棟房屋及每
24 一層樓都有檢查，除對頂樓疑似漏水部位，其他沒有提出什
25 麼問題等語（本院民事卷第78-83頁，他卷第63-67頁、第
26 151-155頁），核與證人即告訴人於民事案件審理時證稱：
27 最後一次驗屋是我、我父母、雙方仲介到場前往驗屋，也有
28 請驗屋公司來檢查漏水問題，生光公司有一台紅外線儀器，
29 測牆壁的含水量，生光公司整棟房屋都有測。驗完後才去仲
30 介公司簽約。驗屋公司生光公司，認為頂樓屋頂含水量比較
31 高，所以才會簽協議書，賣方出10萬元，免除賣方的瑕疵擔

01 保責任，1、2樓樓梯天花板滲漏水瑕疵是每年冬天寒流很冷
02 時都會漏水，水珠會滴下來。但下雨時不會漏水等語相符
03 （偵卷第283-284頁），復有生光非破壞檢驗有限公司回函
04 （他卷第35頁）及109年8月17日2造簽立之協議書（他卷第
05 37頁）在卷可佐，互核上揭告訴人及證人之證詞可知，告訴
06 人於決定簽本案房屋買賣契約之前，不僅就本案房屋現況由
07 家人及房仲陪同看屋，並依照房屋仲介人員一般查看漏水之
08 習慣檢視本案房屋狀況，更尋專業檢驗公司就房屋現況使用
09 專業儀器進行漏水檢測，而斯時本案房屋除頂樓屋頂含水量
10 比較高外，並無任何漏水的痕跡或疑似漏水的跡象，則被告
11 於109年7月2日與告訴人簽立不動產買賣契約書出售本案房
12 屋予告訴人，並在「標的物現況說明書上」建物現況是否有
13 滲漏水情形」欄位勾選「否」，是否確有施用詐術之情形，
14 亦有可議，自不應逕以詐欺取財罪予以相繩。

15 (二)證人即技師蔡永郎於本院民事案件審理時證稱：在2、3年前
16 有去過被告位在建國路二段57巷的房屋，但該房屋門被告向
17 建設公司有報維修，表示該房屋1樓通往2樓樓梯上方天花板
18 有漏水，公司派我前往查看。當時漏水情形是水滴狀，不是
19 滲水而成水霧狀，我判斷是給水管或揚水管破裂，而不是防
20 水層破裂。當時與被告協調時間再去現場做測試，以確定是
21 否為給水管或揚水管破裂，而我第二次去現場時，已經沒有
22 漏水現象，但表面還有一點濕濕的，當下我研判並非給水管
23 破裂，所以決定只做揚水管測試，測試結果揚水管沒有任何
24 問題，也沒有破裂，我就跟被告說請他再等看看有無漏水的
25 現象，後來沒有再聽被告反應了。再後來隔了1年，被告又
26 向建設公司報維修說房屋漏水，公司又派我去現場查看，查
27 看結果，漏水的地方跟我第一次查看的位置相同，我請被告
28 去跟隔壁住戶協調，能否去隔壁住家做揚水管測試，隔天我
29 前往隔壁住家做揚水管測試前，又再去漏水的地方查看一
30 次，發現已經沒有漏水，但我還是前往隔壁住家做揚水管測
31 試，測試結果也沒有任何問題或破裂，就這樣結案了。後來

01 直到現在就沒有再接到被告報維修的消息，我有聽其他住戶
02 說被告要賣房子，但已經很久了，我忘記什麼時候聽到的。
03 結案後我就未再前往本案房屋，當時無法查得漏水原因等語
04 （本院民事卷第78-83頁、他卷第57-61頁）；足見被告雖曾
05 因滲漏水瑕疵而找技師蔡永郎檢查，然檢查結果既沒有任何
06 問題，也未進行任何修復，期後縱在一般人認知下，於被告
07 出售本案房屋之時既也未出現滲漏水瑕疵，則以被告是職業
08 軍人，本身並無抓漏、防水之專業知識經驗，依技師蔡永郎
09 歷次檢查及生光公司檢驗結果，據之於「不動產標的現況說
10 明書」內勾選無滲漏水等情，確實合於一般人之觀察及形
11 容，應屬非虛。是以，被告於「不動產標的現況說明書」上
12 所作相關無滲漏水之說明，確係根據本案房屋當下的情況所
13 撰寫，難認有何施用詐術之舉。公訴人雖稱，被告並未將本
14 案房屋曾經漏水的時點向告訴人詳細敘明云云，然則，本案
15 房屋前雖有滲漏水，然滲漏水瑕疵並未查出原因，也未曾進
16 行修繕，直至被告出售房屋迄交屋之時，現況更無滲漏水情
17 形及痕跡，多次經告訴人及其親友目視檢查及上開證人於現
18 場檢測確認無誤，而依標的現況說明書文義紀載，更並無要
19 求揭露之前有何修繕爭議等等情事，以目前房屋買賣仲介現
20 況，多係以標的現況說明書範圍內做為賣方需據實告知之範
21 圍，則被告未於填載「不動產標的現況說明書」時記載本案
22 房屋曾經漏水及查無原因等等之說明，即顯非刻意隱瞞交易
23 重要訊息而欲詐欺告訴人之財物，再者，本案房屋滲漏水瑕
24 疵復經社團法人高雄市建築師公會自111年6月19日、10月15
25 日、同月16日及111年12月19日多次會勘後，直至112年3月
26 15日始就本案房屋滲漏水瑕疵原因出具鑑定結果，認係因鄰
27 屋即22號房屋於12月份數日使用熱水洗滌後，不銹鋼熱水管
28 接頭壓接零件因冷熱溫度收縮造壓合處無緊密閉合而滲漏，
29 初估修復費用約131,140元，有鑑定報告書附卷可稽（他卷
30 第215-264頁），益見本案房屋滲漏水瑕疵問題，並非一般
31 常見下雨因素引發，也非一般常態水管破裂，而係必需遇極

01 冷天氣，且適鄰屋即22號房內之人使用廚房流理台熱水龍頭
02 大量且達數日，始會引起熱漲冷縮而造成壓合處無緊密閉合
03 滲漏之情形，而再依鑑定結果，該修復費用約需13萬多元，
04 修復後即無房屋交易價值之減損（見鑑定書，他卷第224
05 頁）。況依告訴人在民事案件訴求係以滲漏水瑕疵為由主張
06 減少價金，藉此，被告於「不動產標的現況說明書」勾選現
07 況無滲漏水，並無故意隱匿重要交易資訊而實施詐術，致告
08 訴人陷於錯誤、因而決定購買本案房屋並交付買賣價金。是
09 以，尚難認定被告於簽約過程中暨於「不動產委託銷售標的
10 現況說明書」上所作相關無滲漏水之說明，該當何種詐術之
11 行使，亦難謂告訴人有何陷於錯誤之情。

12 (三)實則，本案房屋係屋齡15餘年之中古屋，其外牆、壁面、結
13 構老化、龜裂等效能減損之狀況，不僅難與新成屋相比，亦
14 受房屋所在地區天候、建材品質、住戶使用習慣等諸多因素
15 之影響，縱有滲漏水亦難認定確切發生之原因及時點，是
16 以，縱認本案房屋確有告訴人所指於110年1月間發現本案房
17 屋有如上漏水情形，然依上開鑑定滲漏水瑕疵原因結果及上
18 開證人所證述各節暨雙方在生光公司檢驗後，已由被告以減
19 少10萬元買賣價金免除日後瑕疵擔保責任簽立協議書並交
20 屋，而終究告訴人仍允之購入本案房屋以觀，及被告出售本
21 案房屋前後之客觀舉止觀察，實難認其主觀上有何不法所有
22 意圖，而客觀上有以隱瞞此瑕疵之方式對告訴人施用詐術之
23 舉。

24 (四)末按刑法上詐欺罪之立法意旨，係以禁止於經濟行為中使用
25 不當之方法得利為規範目的，而經濟行為亦因其行為本質及
26 類型，而於交易領域中有其特有之行為特性，法律原則上固
27 應保障交易之秩序，惟於具體案例中，亦應顧及交易雙方為
28 交易行為時，是否有具體情事，足認其違背正當之經濟秩
29 序，而應予以制裁。否則，經濟行為本身原寓有不同程度之
30 不確定性或交易風險，交易雙方本應自行估量其主、客觀情
31 事及搜集相關資訊，以作為其判斷之參考。而本件買賣標的

01 物為房屋，衡諸一般人於購買價值高昂之不動產時，除注意
02 房屋之本體外，當亦會就房屋所座落之地理位置、附近之就
03 學、就業環境、交通便利、生活機能等因素通盤考量，並會
04 仔細詢問現任屋主、實際使用房屋之人、仲介人員或附近居
05 民等以了解房屋之現況，自行考量交易內容之正確性、資金
06 風險等等因素，作為是否買受房屋之判斷依據。換言之，房
07 屋之是否滲漏水乃與屋況良好與否相關，縱使會影響房屋之
08 價格，亦僅係審酌因素之一，就被告在「不動產標的現況說
09 明書」上勾選無滲漏水情形，縱其後發生房屋漏水等情事，
10 依現行民事法令關於出賣人債務不履行及物之瑕疵擔保等相
11 關之規範，已足以令原屋主即被告依債之本旨負起出賣人之
12 責任，尚難逕以刑法上詐欺取財罪相繩。

13 六、綜上所述，本件被告委託房屋仲介出售本案房屋，及被告與
14 告訴人簽定不動產買賣契約書之際，既未使用詐騙手段，讓
15 告訴人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，進而締結一個在
16 客觀上對價顯失均衡或一方不具有履約可能之契約，況被告
17 亦已依約交付本案房屋予告訴人，而非自始抱著將來不履行
18 契約之意思來訂定契約，只打算先行收得告訴人之給付，卻
19 無意履行依契約所應為對價給付之履約詐欺，尚難遽認被告
20 有何施以詐術致告訴人陷於錯誤而交付財物之犯行，衡之以
21 上事證，告訴人與被告就本件之法律關係應屬民事糾葛，應
22 循民事程序以求釐清解決，尚與上開詐欺取財罪之構成要件
23 不合。此外，本院復查無其他積極證據足認被告涉有此詐欺
24 取財犯行，本案既不能證明其犯罪，揆諸前開法條規定及判
25 決意旨，自應為被告無罪之諭知。

26 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

27 本案經檢察官陳彥丞提起公訴，檢察官王啟明到庭執行職務。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

29 刑事第十五庭 法官 陳銘珠

30 以上正本證明與原本無異。

31 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

01 敘述具體理由；如未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
02 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
03 逕送上級法院」。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
05 書記官 陳雅雯