臺灣高等法院高雄分院刑事判決

114年度上易字第124號

上　訴　人　臺灣高雄地方檢察署檢察官

被　　告　許瑞忠

000000000000000000

000000000000000000

選任辯護人　徐鼎盛律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣高雄地方法院113年度易字第531號，中華民國114年1月24日第一審判決（起訴案號：臺灣高雄地方檢察署113年度偵字第13260號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

理　由

一、經本院審理結果，認第一審判決對被告許瑞忠為無罪之諭知，核無不當，應予維持，並引用第一審判決書記載之證據及理由（如附件）。

二、檢察官上訴意旨以：

（一）被告曾因係爭房屋有起訴書所指漏水情形，而委請建設公司技師即證人蔡永郎二度前往修繕，惟均未能找出漏水原因，此經證人蔡永郎證述明確，且為被告所是認，足見被告對於系爭房屋有起訴書所指漏水情形乙節，於主觀上確有認知。

（二）本件告訴人與被告間，就系爭房屋頂樓是否有漏水乙節，雖曾委由生光公司檢驗而未查得「頂樓漏水」之情形，惟此部分與起訴書所指天花板漏水之事實，實屬二事，尚不能以此即認被告對起訴書所指漏水之事實並無認知。而本件買賣雙方雖曾合意減少價金以免除日後瑕疵擔保責任，惟此特約依民法第366條之規定，於出賣人故意不告知其瑕疵之情形，其特約為無效，更不能以此特約即認被告即無告知漏水瑕疵之必要或義務。

（三）俗諺有云：「做土水的怕抓漏」，房屋有漏水瑕疵，在原因未明前，縱使是建築土木專業人員，亦無法評估其於價的物)價值減損之程度，對於出賣人即被告而言，以減少區區十萬元之價金即可處理此一燙手山芋，實在是划算至極，更提供其隱匿或故意不告知瑕疵之動機。

（四）被告對於漏水瑕疵之存在早有明確之認識，於經過證人蔡永郎及生光公司三度檢驗均找不出漏水原因之後，其更不可能忽略而因疏漏未告知，足認其於說明書漏水情形欄位位上，勾選「否」，確係在認知到「系爭房屋曾二度以上漏水而查不出原因」之情形下，仍然為此勾選，其故意不告知而施用詐術之事實，至為明確。簡言之，被告並非「不知漏水」，而係「不知漏水之原因」，且明知漏水原因不易檢出，對房屋價值之減損程度無法估計之情形下，詐稱系爭房屋無漏水情形，其有不法意圖及詐術行使之事實，至為明確，原審未查及此，未區分「漏水事實」與「漏水原因」，因認被告無不法意圖及詐欺故意，而為無罪之判決，實有未洽。

三、經查：

㈠關於「被告曾因系爭房屋有起訴書所指漏水情形，而委請建設公司技師即證人蔡永郎二度前往修繕，惟均未能找出漏水原因，足見被告對於系爭房屋有起訴書所指漏水情形乙節，於主觀上確有認知」部分：

1.證人蔡永郎業於本案告訴人與被告之民事事件審理中證稱「因被告向建設公司有報維修，表示該房屋1樓通往2樓樓梯上方天花板有漏水，公司派我前往查看。當時漏水情形是水滴狀，不是滲水而成水霧狀，我判斷是給水管或揚水管破裂，而不是防水層破裂。當時與被告協調時間再去現場做測試，以確定是否為給水管或揚水管破裂，而我第二次去現場時，**『已經沒有漏水現象』**，但表面還有一點濕濕的，當下我研判並非給水管破裂，所以決定只做揚水管測試，測試結果揚水管沒有任何問題，也沒有破裂，我就跟被告說請他

再等看看有無漏水的現象，後來沒有再聽被告反應了。再後來隔了1年，被告又向建設公司報維修說房屋漏水，公司又派我去現場查看，查看結果，漏水的地方跟我第一次查看的位置相同，我請被告去跟隔壁住戶協調，能否去隔壁住家做揚水管測試，隔天我前往隔壁住家做揚水管測試前，又再去漏水的地方查看一次，『**發現已經沒有漏水**』，但我還是前往隔壁住家做揚水管測試，測試結果也沒有任何問題或破裂，就這樣結案了」等語（台灣高雄地方法院110年度訴字第506號卷第73頁以下）。

2.依照被告與告訴人間民事訴訟進行中，經高雄市建築師公會鑑定本案房屋滲漏水情形之（112年3月15日）鑑定報告書（他字卷第78頁以下）結論所載：「漏水原因：依測試結果，研判為鄰房(22號)2樓流理台不銹鋼熱水管壓接零件壓合處滲漏」、「（本案房屋）1樓樓梯間漏水原因，經鄰房(22號)於12月數日使用熱水洗滌後，不銹鋼熱水管壓接零件因冷熱溫度收縮造成壓合處無緊密閉合而滲漏，建議由鄰房(22號)流理臺埋設於牆面及地板之熱水給水管壓合處進行更換，避免由原告方(23號)共同壁側往鄰房(22號)埋管處打鑿，進而破壞主樑結構。2樓地磚空心係因拋光石英磚與下層打底水泥粉漿、混凝土樓板冷縮程度不同，石英磚勾縫太過緊密，造成石英碍拱起膨空，因膨空範圍較大故須全面拆除重鋪」，可見本案房屋之所以有滲漏水之狀況，係因鄰房於冬天連續數日在廚房流理台使用熱水，造成水管壓合處因熱漲冷縮無法緊密閉合造成滲漏。

3.綜上可知，既然本案滲漏水情形係因鄰房連續多日使用廚房流理臺熱水所致，則以高雄地處熱帶，廚房流理臺使用熱水機率甚低，故被告辯稱其於冬季才會比較常看到牆壁潮濕或凝結水珠等情形屬實，且本案之滲漏水情形，並非長期出現，故其認為該狀況僅係因季節變化氣候潮濕所致，並非房屋本身有滲漏水情形等語非虛；且證人蔡永郎數度前往檢驗時均未發現本案房屋有滲漏水之情形等語可信；故而被告於

主觀上是否確知、認為本案房屋於出售時仍有公訴意旨所指之滲漏水瑕疵，或有向告訴人隱瞞該瑕疵之意，自有可疑。

㈡關於「而本件買賣雙方雖曾合意減少價金以免除日後瑕疵擔保責任，惟此特約依民法第366條之規定，於出賣人故意不告知其瑕疵之情形，其特約為無效，更不能以此特約即認被告即無告知漏水瑕疵之必要或義務」部分：告訴人於上開民事事件審理中作證稱：「（當時被告是因為1、2樓樓梯天花板有水珠，所以請蔡永郎來檢查，蔡永郎表示可能是鄰居揚水管導致有水珠，有何意見？）蔡永郎是說當時檢查沒有發現到問題，不是說沒有漏水」等語（上開民事卷第283頁），可見於交屋前被告就已經告知本案房屋天花板有出現水珠情形，故而請證人蔡永郎前往檢查，且邀同告訴人與檢驗公司人員一同檢查，故上訴意旨主張被告明知卻故意不告知瑕疵情形，仍有可疑。

㈢關於「縱使是建築土木專業人員，亦無法評估其於標的物價值減損之程度，對於出賣人即被告而言，以減少區區十萬元之價金即可處理此一燙手山芋，更提供其隱匿或故意不告知瑕疵之動機」部分：依證人蔡永郎上開證詞，被告連續兩年三度委託證人對本案房屋之漏水狀況為檢測，但證人蔡永郎均告知除當場未發現有漏水情形，也未能檢測出水管有破裂或其他造成天花板滲水情形之原因，故即使被告知悉本案房屋可能有滲漏水之瑕疵，但其三度委請證人蔡永郎前往檢查，均未能發現具體之原因，顯然更無從知悉去除該瑕疵所需之花費，其主觀上是否認為本案房屋有高於10萬元買賣價值之瑕疵，故而認為其雖同意減價10萬元出售，但主觀上是否有為自己取得超出該範圍外利益之意圖，仍有可疑。

㈣關於「被告對於漏水瑕疵之存在早有明確之認識，於經過證人蔡永郎及生光公司三度檢驗均找不出漏水原因之後，其更不可能忽略而因疏漏未告知，足認其於說明書漏水情形欄位上，勾選『否』，確係在認知到『系爭房屋曾二度以上漏水而查不出原因』之情形下，仍然為此勾選，其故意不告知而

施用詐術之事實，至為明確。簡言之，被告並非『不知漏水』，而係『不知漏水之原因』，且明知漏水原因不易檢出，對房屋價值之減損程度無法估計之情形下，詐稱系爭房屋無漏水情形，其有不法意圖及詐術行使之事實」部分：

1.本案之爭點為，被告有無意圖為自己不法之所有而（為了使告訴人陷於錯誤）向告訴人施用詐術；則雖然被告於標的物現況說明書上，勾選「現況無滲漏水」，然證人即告訴人方之房屋仲介陳榛翔於上開民事事件審理中證稱：「協議書就是買賣雙方就漏水問題協商如何處理所簽訂，當時原告覺得被告沒有如實告知，但被告又堅持房屋沒有漏水，而生光公司又無法立即提出有無漏水的證明，最後被告同意減少價金，希望原告不要再追究這個問題。協議書是兩造看過之後親自簽名。被告當時同意減少價金，但日後不負任何物之瑕疵擔保責任，這在我們業界很常見，因為中古屋本來就會存在很多問題，不只漏水，可能有壁癌、水管破裂等等，所以賣方常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，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題』。原告當下相信被告，所以同意上開內容並簽名。協議書是在生光公司檢測完之後才簽訂」等語，而該證人為告訴人所委任之仲介，衡情當係基於告訴人之利益為告訴人評估房屋狀況，顯無故意為不利於告訴人之不實證述之可能。可見告訴人於係基於認為本案房屋確實有滲漏水之情形，而被告之房屋現況告知不實，故而約定以價金減少十萬元做為免除瑕疵擔保之對價，而該瑕疵擔保並「不限於屋突疑似漏水情形」。則被告既然同意減價出售，可見其並未否認告訴人方對於房屋可能有滲漏水情形之質疑，其是否果有刻意隱瞞本案房屋滲漏水情形，進而使告訴人陷於錯誤，仍有可疑。

2.證人蔡永郎數度檢驗本案房屋之滲漏水情形後，均無法確認本案房屋確有滲漏水或水管破裂情形，已如前述，故被告或

於主觀上認為本案房屋確有未能發現之滲漏水情形，但願意透過上開減少價金之方式免除其瑕疵擔保責任，而該合意免除之擔保責任，並不限於簽約當下已知，也包含契約雙方尚未發現知悉之瑕疵，除可見被告並未積極主張上開「標的物現況說明書」上所勾選之「現況無滲漏水」情況，更同意告訴人方所主張本案房屋現已有，或日後可能再發現其他滲漏水之瑕疵，故而同意告訴人方減價之要求，則被告是否果有向告訴人謊稱本案房屋並無滲漏水瑕疵，且以此獲得不法利益之犯意，仍有可疑。

㈤告訴人方因對於本案房屋有無滲漏水情形有疑慮，故而有與被告一同委由生光公司前往本案房屋檢驗漏水情形，而被告則是因1、2樓天花板有水珠，而委請蔡永郎前往檢驗，而生光公司檢驗範圍包含本案房屋之1、2樓梯天花板，雙方並於生光公司檢驗後才行簽約等情，業經證人即告訴人於偵訊中證述明確（他字卷第283頁以下），可見被告確實一再自行並也同意告訴人委託專業人員檢查本案房屋漏水情形，故其辯稱「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次，技師檢測過後，跟我說確定沒有問題，我相信專業。且本案房屋在買賣前，告訴人也請驗屋公司來作全屋檢測，驗屋公司的檢測報告也說檢測沒有什麼問題，我認為已經確認沒有漏水情形，所以才沒有在協議書或不動產契約建物現況說明書中提及」等語（原審卷第60頁），即難認為無據，其是否果有公訴意旨所指之故意為不實之房屋現況說明，而有施用詐術情事，即有可疑。

㈥綜上所述，本院認為檢察官所提出證明被告犯罪之證據，未達於通常一般人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度，而且檢察官上訴所指之事由，亦難排除上開合理懷疑，故本院認原審判決並無違誤。檢察官猶執前詞提起上訴，指摘原判決不當，為無理由，應予駁回。

據上論結，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。

本案經檢察官陳彥程提起公訴，檢察官李靜文到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　26　　日

刑事第三庭　審判長法　官　吳進寶

法　官　方百正

法　官　莊鎮遠

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　曾允志

附件：

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，間接證據亦包含在內，然而無論直接證據或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達於此一程度，而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述，敘明其無從為有罪之確信，因而為無罪之判決，尚不得任意指為違法，有最高法院82年度台上字第163號判決意旨可資參照。又按刑法第339條詐欺罪之要件在於行為人是否對被害人施以詐術，使被害人陷於錯誤而交付財物，苟買賣中無施用詐術之情事，縱標的物具有瑕疵，此僅屬民事債務不履行之範疇，而無刑法詐欺罪之適用。

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

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

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人，並在「標的物現況說明書上「建物現況是否有滲漏水情形」欄位勾選「否」之事實，嗣於同年8月17日交屋之事實，惟堅詞否認有何公訴意旨所指之詐欺取財犯行，辯稱：

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次，技師檢測過後，跟我說確定沒有問題，我相信專業。且本案房屋在買賣前，告訴人也請驗屋公司來作全屋檢測，驗屋公司的檢測報告也說檢測沒有什麼問題，但我們屋頂的含水量較高，因為告訴人有疑慮，針對這問題後有達成協議，我降價10萬元簽立免除日後瑕疵擔保責任協議書等語，被告之辯護人則為其辯護稱：系爭房屋交易前兩、三年，被告有跟建商公司聯繫，因疑似滲漏水請建設公司派人查看，另案證人技師蔡永郎到現場看，其稱漏水地方是呈現水霧狀，蔡永郎也有針對本案23號房屋及22號的鄰屋的揚水管做測試，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性不高，被告請蔡永郎檢查兩次都沒有修繕漏水，技師既認為沒有漏水瑕疵故沒有修復。整個交易過程中，告訴人也請生光公司檢查房屋（包含滲漏水），生光公司也只稱屋頂層的含水量偏高，至於起訴書所載滲漏水地點，生光公司沒有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看，被告只是信任專業人士給出的檢查結果，認為這個房子沒有漏水，雖交易前兩、三年，一、二樓樓梯天花板部分有水氣凝結的現象，但專家說這不是漏水造成，有時候天花板有這種水氣現象，不一定是漏水造成，有可能是房屋設計不良導致水氣凝結，也有可能是氣候因素，被告信賴專業認為房屋沒有漏水，才會跟買方說房屋沒有漏水，確實告訴人自己檢查也沒有水霧現象，若有，被告也會請建設公司派人檢查。在民事案件訴訟中已請建築師公會做鑑定，鑑定結果也是23號房屋沒有漏水瑕疵，漏水源頭是22號屋內廚房流理台、水管接頭老化熱脹冷縮造成的現象，且這漏水現象不是經常性發生，是比較冷的冬天才會有這種情況，是熱水管熱脹冷縮造成。因為高雄的天氣，有時候冬天不會冷，不會需要要開熱水洗碗，因為偶爾發生，故被告當時想法是專家都說不是漏水，有可能是氣候因素造成，整個交易過程中被告並沒有隱瞞房屋漏水，因為被告本身不認為有漏水瑕疵，顯

然沒有刻意隱瞞漏水之意圖等語。經查：

㈠證人陳榛翔於民事案件審理時證稱：交屋前１、２天我先陪同原告、原告父母、賣方仲介鄭俊傑一同前往本案房屋房屋驗屋，原告父親當天去頂樓檢查，發現頂樓屋突地面上有一攤PU防水膠不規則潑落在該處，當下原告父親覺得可疑，表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俊傑說，鄭俊傑當下也打電話給被告詢問這是怎麼回事，據被告表示當初在屋突前方露台搭建鐵皮雨遮時，必須施作防水，而上開PU防水膠是施作完剩下的，就直接倒在屋突地面。後來交屋前，原告又找生光公司使用專業儀器驗屋，驗屋當天原告、原告配偶、原告父親、被告、我、鄭俊傑及二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部分疑似有漏水，但需要時間去驗證，並稱要等到下雨時才有辦法進一步驗證是否確實有漏水，而因高雄雨季不多，且交屋在即，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理所簽訂，當時原告覺得被告沒有如實告知，但被告又堅持房屋沒有漏水，而生光公司又無法立即提出有無漏水的證明，最後被告同意減少償金，希望原告不要再追究這個問題。這份協議書是由何國寶代書所寫，兩造看過之後親自簽名。被告當時同意減少價金，但日後不負任何物之瑕疵擔保責任，這在我們業界很常見，因為中古屋本來就會存在很多問題，不只漏水，可能有壁癌、水管破裂等等，所以賣方常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，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題。原告當下相信被告，所以同意上開內容並簽名。協議書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一層樓都有檢查，除對頂樓疑似漏水部位，其他沒有提出什麼問題等語（本院民事卷第78-83頁，他卷第63-67頁、第151-155頁），核與證人即告訴人於民事案件審理時證稱：最

後一次驗屋是我、我父母、雙方仲介到場前往驗屋，也有請驗屋公司來檢查漏水問題，生光公司有一台紅外線儀器，測牆壁的含水量，生光公司整棟房屋都有測。驗完後才去仲介公司簽約。驗屋公司生光公司，認為頂樓屋頂含水量比較高，所以才會簽協議書，賣方出10萬元，免除賣方的瑕疵擔保責任，1、2樓樓梯天花板滲漏水瑕疵是每年冬天寒流很冷時都會漏水，水珠會滴下來。但下雨時不會漏水等語相符（偵卷第283-284頁），復有生光非破壞檢驗有限公司回函（他卷第35頁）及109年8月17日2造簽立之協議書（他卷第37頁）在卷可佐，互核上揭告訴人及證人之證詞可知，告訴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比較高外，並無任何漏水的痕跡或疑似漏水的跡象，則被告於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屋予告訴人，並在「標的物現況說明書上「建物現況是否有滲漏水情形」欄位勾選「否」，是否確有施用詐術之情形，亦有可議，自不應逕以詐欺取財罪予以相繩。

㈡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樓樓梯上方天花板有漏水，公司派我前往查看。當時漏水情形是水滴狀，不是滲水而成水霧狀，我判斷是給水管或揚水管破裂，而不是防水層破裂。當時與被告協調時間再去現場做測試，以確定是否為給水管或揚水管破裂，而我第二次去現場時，已經沒有漏水現象，但表面還有一點濕濕的，當下我研判並非給水管破裂，所以決定只做揚水管測試，測試結果揚水管沒有任何問題，也沒有破裂，我就跟被告說請他再等看看有無漏水的現象，後來沒有再聽被告反應了。再後來隔了1年，被告又向建設公司報維修說房屋漏水，公司又派我去現場查看，查

看結果，漏水的地方跟我第一次查看的位置相同，我請被告去跟隔壁住戶協調，能否去隔壁住家做揚水管測試，隔天我前往隔壁住家做揚水管測試前，又再去漏水的地方查看一次，發現已經沒有漏水，但我還是前往隔壁住家做揚水管測試，測試結果也沒有任何問題或破裂，就這樣結案了。後來直到現在就沒有再接到被告報維修的消息，我有聽其他住戶說被告要賣房子，但已經很久了，我忘記什麼時候聽到的。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（本院民事卷第78-83頁、他卷第57-61頁）；足見被告雖曾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問題，也未進行任何修復，期後縱在一般人認知下，於被告出售本案房屋之時既也未出現滲漏水瑕疵，則以被告是職業軍人，本身並無抓漏、防水之專業知識經驗，依技師蔡永郎歷次檢查及生光公司檢驗結果，據之於「不動產標的現況說明書」內勾選無滲漏水等情，確實合於一般人之觀察及形容，應屬非虛。是以，被告於「不動產標的現況說明書」上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撰寫，難認有何施用詐術之舉。公訴人雖稱，被告並未將本案房屋曾經漏水的時點向告訴人詳細敘明云云，然則，本案房屋前雖有滲漏水，然滲漏水瑕疵並未查出原因，也未曾進行修繕，直至被告出售房屋迄交屋之時，現況更無滲漏水情形及痕跡，多次經告訴人及其親友目視檢查及上開證人於現場檢測確認無誤，而依標的現況說明書文義紀載，更並無要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圍，則被告未於填載「不動產標的現況說明書」時記載本案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重要訊息而欲詐欺告訴人之財物，再者，本案房屋滲漏水瑕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日、同月16日及111年12月19日多次會勘後，直至112年3月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

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，初估修復費用約131,140元，有鑑定報告書附卷可稽（他卷第215-264頁），益見本案房屋滲漏水瑕疵問題，並非一般常見下雨因素引發，也非一般常態水管破裂，而係必需遇極冷天氣，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滲漏之情形，而再依鑑定結果，該修復費用約需13萬多元，修復後即無房屋交易價值之減損（見鑑定書，他卷第224頁）。況依告訴人在民事案件訴求係以滲漏水瑕疵為由主張減少價金，稽此，被告於「不動產標的現況說明書」勾選現況無滲漏水，並無故意隱匿重要交易資訊而實施詐術，致告訴人陷於錯誤、因而決定購買本案房屋並交付買賣價金。是以，尚難認定被告於簽約過程中暨於「不動產委託銷售標的現況說明書」上所作相關無滲漏水之說明，該當何種詐術之行使，亦難謂告訴人有何陷於錯誤之情。

㈢實則，本案房屋係屋齡15餘年之中古屋，其外牆、壁面、結構老化、龜裂等效能減損之狀況，不僅難與新成屋相比，亦受房屋所在地區天候、建材品質、住戶使用習慣等諸多因素之影響，縱有滲漏水亦難認定確切發生之原因及時點，是以，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屋，而終究告訴人仍允之購入本案房屋以觀，及被告出售本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舉。

㈣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類型，而於交易領域中有其特有之行為特性，法律原則上固

應保障交易之秩序，惟於具體案例中，亦應顧及交易雙方為交易行為時，是否有具體情事，足認其違背正當之經濟秩序，而應予以制裁。否則，經濟行為本身原寓有不同程度之不確定性或交易風險，交易雙方本應自行估量其主、客觀情事及搜集相關資訊，以作為其判斷之參考。而本件買賣標的物為房屋，衡諸一般人於購買價值高昂之不動產時，除注意房屋之本體外，當亦會就房屋所座落之地理位置、附近之就學、就業環境、交通便利、生活機能等因素通盤考量，並會仔細詢問現任屋主、實際使用房屋之人、仲介人員或附近居民等以了解房屋之現況，自行考量交易內容之正確性、資金風險等等因素，作為是否買受房屋之判斷依據。換言之，房屋之是否滲漏水乃與屋況良好與否相關，縱使會影響房屋之價格，亦僅係審酌因素之一，就被告在「不動產標的現況說明書」上勾選無滲漏水情形，縱其後發生房屋漏水等情事，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責任，尚難逕以刑法上詐欺取財罪相繩。

六、綜上所述，本件被告委託房屋仲介出售本案房屋，及被告與告訴人簽定不動產買賣契約書之際，既未使用詐騙手段，讓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契約之意思來訂定契約，只打算先行收得告訴人之給付，卻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，衡之以上事證，告訴人與被告就本件之法律關係應屬民事糾葛，應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不合。此外，本院復查無其他積極證據足認被告涉有此詐欺取財犯行，本案既不能證明其犯罪，揆諸前開法條規定及判決意旨，自應為被告無罪之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

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。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　24　　日

刑事第十五庭　法　官　　陳銘珠

以上正本證明與原本無異。

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」。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　24　　日

書記官　　陳雅雯