

臺灣新北地方法院刑事簡易判決

112年度簡字第6089號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官
被 告 陳銘豐

選任辯護人 陳鄭權律師
彭英翔律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第46648號），因被告自白犯罪，本院認宜以簡易判決處刑如下：

主 文

陳銘豐犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年。

事實及理由

一、本件犯罪事實、證據及應適用之法條，除下列事項應予補充更正外，其餘均引用如附件檢察官起訴書之記載：

（一）證據部分補充被告陳銘豐於本院之自白（本院易字卷第208至209頁）。

（二）起訴書證據清單及待證事實欄編號5證據名稱所載「與其當庭供本署勘驗之手機截圖及其後補陳之截圖影本」，更正為「及其後補陳之網頁截圖影本」。

二、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。爰審酌被告明知建物有無嚴重傾斜瑕疵乃買賣房屋之重要資訊，賣方應有主動告知之義務，以維交易公平，竟隱瞞該瑕疵脫售建物，將該不利益轉嫁他人以為牟利，侵害告訴人沈佩璇之財產利益，所為實屬不該，惟念其犯後終能坦承犯行，並與告訴人達成調解且依約履行完畢（本院易字卷第215至216、221至223頁），堪認確有悔意，兼衡被告犯罪之動機、目的、手段、所獲利益、智識程度、家庭經

01 濟生活狀況，暨告訴人所受損害及對於刑度之意見（本院
02 易字卷第215頁）等一切情狀，量處如主文所示之刑，並
03 諭知易科罰金之折算標準。

04 （二）又被告雖曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，然於執
05 行完畢後5年以內未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣
06 告，此有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷可稽，其因一
07 時失慮，致罹刑典，然犯後已坦承犯行，並與告訴人調解
08 成立且賠償完畢，堪認被告知所悔悟，經此偵審程序及罪
09 刑之宣告，應能知所警惕，信無再犯之虞，故本院認所宣
10 告之刑以暫不執行為適當，爰併予宣告緩刑2年，以啟自
11 新。

12 三、依刑事訴訟法第449條第2項、第3項、第454條第2項，逕以
13 簡易判決處刑如主文。

14 四、如不服本判決，得自收受送達之翌日起20日內向本院提出上
15 訴狀，上訴於本院第二審合議庭（須附繕本）。

16 本案經檢察官歐蕙甄提起公訴，檢察官邱稚宸、余佳恩到庭執行
17 職務。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

19 刑事第十庭 法 官 陳佳好

20 上列正本證明與原本無異。

21 如不服本判決，應於送達後20日內敘明上訴理由，向本院提出上
22 訴狀，上訴於本院第二審合議庭（應附繕本）。其未敘述上訴理
23 由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書「切勿逕送
24 上級法院」。

25 書記官 黃自鴻

26 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

27 附錄本案論罪科刑法條全文：

28 中華民國刑法第339條

29 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
30 物交付者，處 5 年以下有期徒刑、拘役或科或併科 50 萬元以
31 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。

【附件】

臺灣新北地方檢察署檢察官起訴書

111年度偵字第46648號

被 告 陳銘豐

選任辯護人 陳勇成律師

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

犯罪事實

一、陳銘豐明知其所有位於新北市○○區○○街000巷0弄00號3樓之建物（建號：新海段3282號，下稱本案建物）於民國104年間經信義房屋鑑價部門測量認定嚴重傾斜而拒絕銷售，且為此重拉水平，該建物因此存在嚴重瑕疵而可能遭仲介拒賣，價格亦遠低於市場行情，竟仍意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意，於110年間，將本案建物委託住商不動產仲介出售，並蓄意隱瞞上情，致沈佩璇及其配偶陳柏良因不知本案建物之重大瑕疵，因而陷於錯誤，而於110年12月4日，與陳銘豐簽訂不動產買賣契約購買本案建物，約定總價款為新臺幣740萬元。嗣沈佩璇及陳柏良裝潢本案建物後，於000年0月間，即接獲裝潢工人告知本案建物地板已重拉水平，信義房屋並告知於104年間即曾經以嚴重傾斜瑕疵為由拒絕銷售本案建物，始悉陳銘豐蓄意隱瞞本案建物嚴重瑕疵之事實。

二、案經沈佩璇告訴偵辦。

證據並所犯法條

一、證據清單及待證事實：

編號	證 據 名 稱	待 證 事 實
1	被告陳銘豐於本署偵查中之供述。	被告坦承有權簽委託書決定出售本案建物之人只有被告一

		人，且會出資裝潢本案建物之人也只有被告一人之事實。
2	證人即告訴人沈佩璇於本署偵查中之證述。	被告出售本案建物與告訴人，並經告訴人找人鑑定後，證實本案建物嚴重傾斜之事實。
3	證人即被害人陳柏良及證人陳義成於本署偵查中之證述。	被告並未提供本案建物標的物現況說明書，看屋時並以出租為由僅讓被害人看走道、陽台及其中一個房間，被告並堅稱本案建物沒有漏水、凶宅或其他問題，即便證人陳義成再三跟被告確認本案建物有無其他瑕疵，被告均堅稱沒有之事實。
4	證人吳志強於本署偵查中之證述。	1. 告訴人委託證人吳志強出售本案建物，並依照程序填妥委託書，結果鑑價部門打電話通知告以本案建物於104年間曾委託證人吳志強所屬仲介公司出售，然因房屋傾斜太多、超過標準而遭公司拒接之事實。 2. 證人吳志強所屬公司是請專業結構技師去測量房子傾斜的結構問題，且委託書上會記載如查驗後發現物件有重大瑕疵可以拒接，因此拒接必須告訴屋主原因之事實。
5	證人謝易達於本署偵查中之證述與其當庭供本署勘驗之	被告本人於104年間委託證人謝易達出售本案建物，被告先簽了委託書後，證人謝易達所

	手機截圖及其後補陳之截圖影本。	屬公司開始調查本案建物，發現本案建物最大傾斜值1/56，證人謝易達因此告知被告拒接及原因，證人謝易達直接把數值告知被告，本案建物如遇到比較嚴重的地震，會有傾倒風險，以證人謝易達所屬公司之標準，本案建物連賣都不能賣，傾斜與否在不動產買賣上屬重要必須告知事項，會影響價金之事實，足證被告知悉本案建物嚴重傾斜之事實。
6	證人吳旻儒於本署偵查中之證述與平面現況圖、平面配置圖及建築物結構傾斜測量成果表。	1、本案建物最大傾斜率1/61大於結構建議容許值1/200之事實。 2、本案建物嚴重傾斜，且依本案建物被告原先裝潢地板墊高之程度，因水泥砂量差很多，工也要做2次，除了影響裝潢價錢，也會影響載重，裝潢師傅必須告知業主之事實。
7	新北市地籍異動索引。	1、被告自79年8月6日取得本案建物所有權之事實。 2、被告直到111年1月26日始將本案建物所有權移轉與告訴人之事實。
8	證人陳義成於本署偵查中之證述及被告於104年6月25日簽訂之本案建物仲介專任委託書暨所附標的物現況說明書。	被告於104年間欲委託證人謝易達出售本案建物時，勇於填寫委託書及標的物現況說明書，然於遭證人謝易達拒接後，被告於110年間欲委託證

01

		人陳義成出售本案建物時，堅持不簽任何委託書及標的物現況說明書之事實。
9	告訴人與被告於110年12月4日簽訂之本案建物不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、本案建物所有權狀各1份。	1、被告將本案建物售予告訴人時，特地於契約上記載「免除賣方瑕疵擔保責任，概依現況交屋，日後有任何問題由買方自行處理、承擔」之事實。 2、被告並未填載本案建物標的物現況說明書之事實。
10	本案建物裝潢工程統一發票。	告訴人於000年0月間，雇請工人裝潢本案建物之事實。
11	通話錄音檔案光碟暨其譯文。	佐證上開犯罪事實。

02 二、核被告陳銘豐所為，係犯刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌。

03 三、依刑事訴訟法第251條第1項提起公訴。

04 此 致

05 臺灣新北地方法院

06 中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

07 檢 察 官 歐蕙甄