

臺灣新北地方法院刑事裁定

113年度聲自字第162號

聲 請 人

即 告 訴 人 林吳梅玉 年籍資料詳卷

代 理 人 林育丞律師

被 告 李仕文 年籍資料詳卷

上列聲請人即告訴人因被告詐欺案件，不服臺灣高等檢察署檢察長113年度上聲議字第9583號駁回再議之處分(原不起訴處分案號：臺灣新北地方檢察署113年度偵字第24057號)，聲請准許提起自訴，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

壹、聲請意旨略以：

一、被告李仕文為門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄00號3樓（下稱本案房屋）之原所有權人，於其購買本案房屋時，當時仲介本案房屋出售之仲介即信義房屋三重重新店業務員張子桓即已主動發現本案房屋有瑕疵，並於屋況說明書注意事項（下稱說明書注意事項）載明「本物件因主臥浴室天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落及前陽台曾有混凝土剝落情形…」交付被告，是被告已知本案房屋有「主臥室浴室天花板鋼筋外露混凝土剝落」、「前陽台混凝土剝落」等屋況瑕疵。被告於111年3月間購買本案房屋後，即委託數家房仲業者託售，其明知本案房屋曾有「主臥室浴室天花板鋼筋外露混凝土剝落」、「前陽台混凝土剝落」等屋況瑕疵，為出售本案房屋，竟故意隱瞞上情，於111年5月間，與不知情之永慶不動產三重重新加盟店(即仲誠不動產經紀有限公司，下稱仲誠公司)簽立一般委託銷售約，並在買賣契約書所附「現場詢問調查」文件第23點「本物件建地或其所在社區有其他屋況、使用權等應特別注意事項或有其他重要事項須告知買方者」註記「無」；第27點「現況有滲漏水情形」註記

01 「無」；第28點「是否曾在最近一年內修復滲漏水」註記
02 「否」，致聲請人即告訴人吳林梅玉陷於錯誤，而於111年6
03 月4日，經由仲誠公司仲介，以高於市價達新臺幣（下同）3
04 00萬元之1,180萬之價格，與被告簽訂不動產買賣契約書而
05 購入本案房屋。嗣告訴人於112年11月間欲出售本案房屋，
06 經信義房屋仲介告知本案房屋有上開瑕疵，始悉受騙。被告
07 顯犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪等語。

08 貳、按聲請人不服上級法院檢察署檢察長或檢察總長認再議為無
09 理由而駁回之處分者，得於接受處分書後10日內委任律師提
10 出理由狀，向該管第一審法院聲請准許提起自訴；法院認為
11 准許提起自訴之聲請不合法或無理由者，應駁回之，刑事訴
12 訟法第258條之1第1項、第258條之3第2項前段，分別定有明
13 文。查告訴人告訴被告詐欺罪嫌，前經臺灣新北地方檢察署
14 （下稱新北地檢署）檢察官偵查後，認被告之犯罪嫌疑不
15 足，於113年8月8日以113年度偵字第24057號為不起訴處
16 分，嗣告訴人不服聲請再議，經臺灣高等檢察署檢察長認再
17 議無理由，以113年度上聲議字第9583號處分書駁回聲請，
18 該處分書於113年10月17日寄存送達予告訴人，而告訴人於1
19 13年10月28日聲請准許提起自訴之10日不變期間內委任律師
20 為代理人向本院提出本件聲請等情，業據本院依職權調取上
21 開案卷核閱屬實，並有上開不起訴處分書、再議駁回處分
22 書、送達證書及蓋有本院收狀日期戳印之刑事聲請准許提起
23 自訴狀在卷可稽，是本件聲請程序核屬適法，合先敘明。

24 參、立法者為維持對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機
25 制，並賦予聲請人提起自訴之選擇權，爰在我國公訴與自訴
26 雙軌併行之基礎上，將交付審判制度適度轉型為「准許提起
27 自訴」之換軌模式，而於112年5月30日就刑事訴訟法第258
28 條之1第1項原規定之「聲請交付審判」制度修正通過為「聲
29 請准許提起自訴」制度。又關於准許提起自訴之審查，刑事
30 訴訟法第258條之3修正理由指出：「法院裁定准許提起自訴
31 之心證門檻、審查標準，或其理由記載之繁簡，則委諸實務

發展」，未於法條內明確規定，然觀諸同法第258條之1、第258條之3修正理由可知，裁定准許提起自訴制度仍屬「對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機制」，其重點仍在於審查檢察官之不起訴或緩起訴處分是否正確，以防止檢察官濫權。而刑事訴訟法第251條第1項規定：「檢察官依偵查所得之證據，足認被告有犯罪嫌疑者，應提起公訴。」，此所謂「足認被告有犯罪嫌疑者」，乃檢察官之起訴門檻需有「足夠之犯罪嫌疑」，並非所謂「有合理可疑」而已，詳言之，乃依檢察官偵查所得事證，被告之犯行很可能獲致有罪判決，具有罪判決之高度可能，始足當之。基於體系解釋，法院於審查應否裁定准許提起自訴時，亦應如檢察官決定應否起訴時一般，採取相同之心證門檻，以「足認被告有犯罪嫌疑」為審查標準，並審酌聲請人所指摘不利被告之事證是否未經檢察機關詳為調查或斟酌，或不起訴處分書所載理由有無違背經驗法則、論理法則及證據法則，決定應否裁定准許提起自訴。又犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑事訴訟法第154條第2項定有明文。而事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為認定基礎；認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據。

肆、被告於111年3月間購得本案房屋，伊時買賣契約所附「說明書注意事項」之第1點記載「本物件因主臥浴室天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落及前陽台曾有混凝土剝落情形…」等文字，嗣被告於111年6月間以1,180萬元出售本案房屋予告訴人，並於出售時就本案房屋屋況說明之文件（附於買賣契約書後）記載「23. 本物件建地或其所在社區有其他屋況、使用權等應別注意事項或其他重要事項需告知買方者？說明：無。」、「27. 現況有滲漏水情形？無」、「28. 是否曾在最近一年內修復滲漏水？否」等情，為被告所坦認，然堅

詞否認有詐欺犯行，辯稱：伊購買本案房屋後，就是針對當初信義房屋給伊之說明書注意事項所載主臥浴室天花板及前陽台曾有混凝土剝落情形去做補強、修繕，不是因為滲漏水才去做修繕，且因已經修繕完畢，所以在出售本案房屋時，伊沒有特別講上開情形；本案房屋在出售之現況無滲漏水情形，故伊在屋況說明文件上勾選「無」，告訴人係在本案房屋出售並交屋後1年半後始反應滲漏水情事等語。經查：

- 一、被告於111年3月間購得本案房屋，當時買賣契約所附說明書注意事項之第1點有記載「本物件因主臥浴室天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落及前陽台曾有混凝土剝落情形，故建議1. 買方進行氯離子檢測，以利知悉本物件氯離子含量是否有高於標準，如要進行檢測，請洽詢本案經紀人員；2. 付定金或斡旋金前，請先確認金融機構貸款條件；3. 若買方不同意施行氯離子檢測或因故無法做氯離子檢測仍願承購，則需簽立聲明書（表單如後附件），同意不適用信義房屋對買受人之「高氯離子混凝土建築物保障」制度，且不得向賣方及信義房屋提出法律上之主張。（國家標準CNS3090新拌混凝土氯離子含量83年7月22日第一次修訂公布標準值鋼筋混凝土〈一般〉為0.6公斤/立方公尺以下，87年6月25日第二次修訂公布鋼筋混凝土標準值為0.3公斤/立方公尺以下，104年1月13日第三次修訂公布鋼筋混凝土標準值為0.15公斤/立方公尺以下，其他詳見如後信義房屋所附之相關法令說明）（54）」文字，嗣被告於111年6月4日以1,180萬元出售本案房屋予告訴人並簽立契約，於契約所附本案房屋屋況說明之文件記載「23. 本物件建地或其所在社區有其他屋況、使用權等應別注意事項或有其他重要事項需告知買方者？說明：無。」、「27. 現況有滲漏水情形？無」、「28. 是否曾在最近一年內修復滲漏水？否」等情，業據被告於警詢、偵訊時坦承不諱（見偵卷第3-5、95-96頁），並有本案房屋買賣契約、說明書注意事項在卷可查（見偵卷第38-41、51-70頁）。

01 二、按刑法上詐欺罪之成立，以加害者主觀上具有不法得財或得
02 利之意思而實行詐欺行為，被害者因此行為，致表意有所錯
03 誤而為財產上處分，因而受有損害，且加害者所實行之行
04 為，堪認為係詐術者，即足當之。所謂詐術，在作為犯，係
05 指虛構或扭曲事實；所謂事實係指現在或過去具體歷程或狀
06 態，而具有可驗證為「真」或「偽」之性質者而言；又所謂
07 錯誤，乃指被害人對於是否處分（交付）財物之判斷基礎的
08 重要事項有所誤認之意，換言之，若被害人知悉真實情形，
09 依社會通念，必不願交付財物之謂。而此一錯誤，係行為人
10 施用詐術所致，亦即「詐術」與「錯誤」間有相當因果關
11 係，乃屬當然。是本件應審究者為(一)本案房屋於被告出售予
12 告訴人時是否有前陽台、主臥室浴室天花板鋼筋外露及滲漏
13 水情形？若有，被告是否知悉該等情形而故意不告知告訴
14 人，使告訴人陷於錯誤而以前揭價格購買本案房屋？(二)被告
15 是否有告知本案房屋於其購買時有「主臥浴室天花板曾有鋼
16 筋外露混凝土剝落及前陽台曾有混凝土剝落情形」之義務卻
17 未告知，使告訴人陷於錯誤而以前揭價格購買本案房屋？

18 三、告訴人固主張其於112年11月11日欲出售本案房屋時，有委
19 請民間抓漏師傅仔細檢視本案房屋，發現有前陽台、主臥室
20 浴室天花板鋼筋外露及滲漏水、共用浴室天花板亦有鋼筋外
21 露混凝土剝落及滲漏水等瑕疵，而被告於出售本案房屋予告
22 訴人時業知悉該等瑕疵卻未為告知云云。然被告稱本案房屋
23 並無滲漏水情形，且其購買本案房屋後業已針對說明書注意
24 事項所載「主臥浴室天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落及前陽
25 台曾有混凝土剝落情形」進行修復，並提出家美裝潢設計有
26 限公司工程估價單及111年5月20日、31日之統一發票為佐，
27 否認本案房屋於其出售予告訴人時存有上開瑕疵（見偵卷第
28 10-11、95-96頁）。則本件自應先審究本案房屋於被告出售
29 予告訴人時是否存有告訴人前揭所指瑕疵。而告訴人就本案
30 房屋存有上開所指瑕疵，固提出本案房屋前陽台右上及左上
31 方照片、主臥室浴室照片及共用浴室輕鋼架上方及下方照

片，及其與仲介業者間之通訊軟體對話紀錄照片為佐證（見偵卷第26-37、43-50頁）。暫不論依該等照片所呈房屋狀況得否逕論本案房屋有滲漏水情事，觀諸該等照片均未見有拍攝時間，且前揭對話紀錄內容均係在112年11月3日後即被告出售予本案房屋予告訴人後逾1年所為，佐以證人即告訴人吳林梅玉於偵訊時證稱：本案房屋看屋、驗屋均係由林育丞律師（即告訴代理人）為之，而告訴代理人於看屋、驗屋時均在場，驗屋時本案房屋陽台看不出來有混凝土剝落或漏水情事，看屋、驗屋時均未見本案房屋有滲漏水情形等語（見偵卷第82-83頁），實難以該等照片及對話紀錄照片遽認本案房屋於被告出售予告訴人時即有告訴人所指前揭瑕疵存在，遑論被告進而有未主動告知該等瑕疵而有施用詐術，致告訴人陷於錯誤而購買本案房屋之情。又依不動產說明書應記載及不得記載事項規定「6. 建物瑕疵情形：…(7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置」，房屋鋼筋裸露固屬不動產買賣交易應告知之建物瑕疵事項，然此應係指房屋交易時「現況」有鋼筋裸露情事。而被告於購買本案房屋時，本案房屋雖有「主臥浴室天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落及前陽台曾有混凝土剝落」情形，然被告於出售本案房屋予告訴人前，業針對該等建物瑕疵進行修復，有被告提出之家美裝潢設計有限公司工程估價單（該估價單備註欄載明「含前陽台及浴室天花板混泥土剝落修繕補強」）在卷可查（見偵卷第10-11頁），且依告訴人代理人於偵訊時稱：驗屋時，陽台看不出來有混凝土剝落之情等語（見偵卷第83頁），以及證人即仲誠公司業務許家瑋證稱：驗屋時告訴人並未反應本案房屋有混凝土剝落、滲漏水情事，當時也看不出來，伊有掀開廁所天花板，沒看到有鋼筋外露，就是一般混凝土等語（見偵卷第89頁反面），可見被告於購買房屋後確有針對「主臥浴室天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落及前陽台曾有混凝土剝落」情形進行修復，則被告於出售本案房屋時之不動產說明書未記載本案房屋有鋼筋裸露等情與當時之屋況相

符，要難認係對本案房屋之重要交易事項有所隱瞞而有施用
詐術之情。本案房屋之浴室天花板雖有製作輕鋼架，然依告
訴人所提浴室照片，輕鋼架天花板仍留有1處可開啟之門扇
可觀看浴室天花板上混凝土、鋼筋情形（見偵卷第50頁），
而告訴代理人於偵訊時亦稱驗屋時，浴室天花板部分沒有刻
意打開來看等語（見偵卷第83頁），證人即仲誠公司業務許
家瑋亦證稱有掀開廁所天花板觀看天花板上之狀況等語（見
偵卷第89頁反面），可見被告出售本案房屋時並未以刻意製
作輕鋼架等方式隱瞞浴室天花板上之情形。況且，鋼筋外露
混凝土剝落常與混凝土中氯離子含量有關，前揭說明書注意
事項第1點所載意旨，亦係因本案房屋曾有鋼筋外露混凝土
剝落情形而有建議進行氯離子檢測（見偵卷第41頁），告訴
人驗屋時，仲誠公司之業務許家瑋亦有告知以本案房屋屋齡
觀之，氯離子都很有可能超標，若能接受此等房屋再購買等
語（見偵卷第89-90頁），告訴人代理人亦稱其瞭解氯離子
之意義，被告或仲介均無阻止其檢測氯離子等語（見偵卷第
82-83頁），告訴人並簽立不同意檢測氯離子含量之協議
書，有該協議書附卷可查（見偵卷第61頁）。既鋼筋外露常
與混凝土氯離含量相關，倘被告有意隱瞞本案房屋鋼筋外露
情形，衡情應阻止告訴人進行氯離子檢測，然被告未為如
此，益徵被告於本案房屋交易時並無刻意隱瞞本案房屋狀況
而有施用詐術之情。

伍、綜上所述，本案依檢察機關之偵查結果，難認本案房屋於被
告出售予告訴人時即有告訴人所指前陽台、主臥室浴室天花
板鋼筋外露及滲漏水、共用浴室天花板亦有鋼筋外露混凝土
剝落及滲漏水等瑕疵存在；又依卷內事證，被告於購買本案
房屋後，業已針對說明書注意事項所指「主臥浴室天花板曾
有鋼筋外露混凝土剝落及前陽台曾有混凝土剝落情形」進行
修復，則被告於出售本案房屋時之不動產說明書未記載本案
房屋有鋼筋裸露等情，難認係對本案房屋之重要交易事項有
所隱瞞而有施用詐術之情，除此之外，卷內並無其他事證可

認被告於交易本案房屋時，客觀或主觀上有刻意不告知本案房屋瑕疵，致告訴人陷於錯誤而購買本案房屋之情，是認聲請人所指被告詐欺罪嫌，嫌疑不足，因而依刑事訴訟法第252條第10款不起訴處分及同法第258條前段駁回再議之處分，經本院核閱原不起訴處分書及駁回再議處分書理由暨事證，並無何違背經驗法則、論理法則或其他證據法則之情事。而依現存之證據資料綜合判斷，並不足以認定被告有何詐欺之情，其犯罪嫌疑尚有不足，揆諸前開說明，本案未達起訴之門檻，聲請人請求聲請准許提起自訴，為無理由，應予駁回。

中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
刑事第二十庭 審判長法 官 林米慧

法 官 陳盈如

法 官 林翊臻

上列正本證明與原本無異。
本裁定不得抗告。

書記官 楊喻涵

中 華 民 國 114 年 6 月 16 日