

臺灣高等法院臺中分院刑事判決

113年度上易字第325號

上 訴 人

即 被 告 陳湘珍

謝秀玉

共 同

選任辯護人 林亮宇律師

李秉謙律師

上列上訴人等因詐欺案件，不服臺灣臺中地方法院112年度易字第1118號，中華民國113年2月29日第一審判決（起訴案號：臺灣臺中地方檢察署111年度偵字第24785號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

事實及理由

一、本案經本院審理結果，認第一審判決認事用法及量刑均無不當，應予維持，並引用第一審判決書記載之事實、證據及理由（如附件）。

二、上訴人即被告陳湘珍、謝秀玉上訴意旨另略以：

(一)本案建物客觀上並無滲漏水情形，此觀之本件買賣建物前，原承租人張麗娟書立之切結書載明：「乙方（租客）今已搬離承租屋，房屋一切皆完好返還甲方（屋主）」等文，及張麗娟承租期間自來水費並無異常增加之情形自明。本案建物檢測結果之所以發現滲漏水情形，係因告訴人江晶瑩委請之水電師傅檢測時，直接撬開排水管口，破壞防水層，又灌滿水置放，才製造出原本不存在之滲漏水。

(二)證人陳瓊瑛縱有看見所謂漏水情形，然證人所見漏水不等於

01 屋主即被告陳湘珍、仲介即被告謝秀玉曾目睹漏水。本件並
02 無證據證明被告2人主觀上知悉本案建物有滲漏水情形。

03 (三)房屋買賣時倘若有滲漏水情形，依民法規定，買受人得主張
04 物之瑕疵擔保責任或減少價金等權利。告訴人係本案建物買
05 受人，如認為該建物有滲漏水之瑕疵，一般而言理應提起民
06 事訴訟，請求減少價金或債務不履行之損害賠償。告訴人捨
07 此而不為，直接提起詐欺告訴，其動機可議。

08 三、駁回上訴之理由

09 (一)本案房屋在買賣前，確有滲漏水情形：

10 1.證人即本案建物鄰居陳瓊瑛於偵查及原審證稱：某天下雨
11 後，本案建物承租住戶尼姑跑來向其表示，用餐時天花板有
12 漏水，後來尼姑要搬走的時候，伊去幫忙，尼姑有請伊去看
13 房屋漏水的地方，第1次看到二樓天花板有一個區塊有水
14 珠，有一面牆是跟其自己建物（000號）隔牆有潮濕、壁癌
15 的現象，其告訴尼姑應該向房東說明，尼姑說她有跟房東說
16 過等語（偵查卷第42頁、原審卷第204至210頁）。而109年1
17 月間出面與被告陳湘珍訂立租賃契約之證人張麗娟於本院證
18 稱：

19 「我們原本租的時候是有一些狀況，比如說有漏水……這些
20 狀況都有在第一時間跟屋主反映過。（妳所謂的漏水是什麼
21 情況之下的漏水？是漏在什麼地方？）漏水好像是廚房下
22 來，下樓要到一樓的天花板還有牆壁，靠隔壁牆壁那邊……
23 （發現漏水之後，妳跟誰反映？）我有跟謝秀玉反映，請她
24 跟屋主講，我們自己本身也有跟屋主（陳湘珍）講。（後來
25 他們有來解決這個漏水的問題嗎？）屋主是講說她認為還
26 好，就是我們彼此的認知不同，然後她跟我們講說是不是請
27 我們搬走的時候，她再處理這些漏水的問題……（妳剛剛講
28 說妳有通知房東，妳通知的房東是陳湘珍？）是……（妳通
29 知房東之後，房東有來看嗎？）好像有來一次還是二次，她
30 是白天來……（租的人是妳，在裡面修行的尼姑是妳姊
31 姊？）對。（妳姊姊有沒有跟陳瓊瑛她講過說這間房子有漏

01 水的問題，而且還帶她去看這個房子漏水的地方？）有，我
02 有聽我姊姊講過這樣，我姊姊俗家的名字是張麗英……（妳
03 有沒有印象妳姊姊有沒有告訴過妳說，她也曾經帶陳瓊瑛去
04 看那個房子的二樓天花板有水滴滴下來輕鋼架的痕跡？）好
05 像有，是我姊姊跟隔壁的（陳瓊瑛）講哪邊有漏水」等語
06 （本院卷二第73至78頁），核與證人陳瓊瑛上開證詞所述本
07 案建物租戶尼姑跟她陳述房屋滲漏水情形吻合，足見陳瓊瑛
08 指證：本案房屋在買賣前之出租階段，即有滲漏水情形，所
09 言不虛。至於張麗娟與被告陳湘珍雖於111年12月6日簽立切
10 結書，載明：「乙方（即張麗娟）因向甲方（即陳湘珍）承
11 租台中市○○路000號房屋……房屋一切完好返還甲方，並
12 無任何糾紛」等文字，證人張麗娟就此說明：所謂「房屋一
13 切完好」，就是房屋裡面我們都沒有破壞什麼，完全都沒
14 有，就是按照我們當初跟陳湘珍租屋的時候屋況歸還。我們
15 原本承租時有一些狀況，比如說有漏水、電梯有時候有卡卡
16 的聲音、有時候浴室馬桶好像不通等語（本院卷二第73
17 頁），可見上開切結書中所記載「房屋一切完好返還」，係
18 指「房屋依承租時之狀況返還」，承租人在租屋期間並未造
19 成「新增瑕疵」，並非表示租屋期間該建物並無滲漏水情
20 形。是該切結書並不足執為對被告等有利之認定。

21 2. 原判決依據證人江晶瑩、洪富祥之證言，說明：本案房屋買
22 受人江晶瑩在交屋前，委請洪富祥檢測本案房屋有無滲漏情
23 形，經洪富祥檢測結果，確有滲漏水情形乙節甚明（原判決
24 第4頁第16行起至第5頁第7行）。證人洪富祥於原審並證
25 稱：「（你在測試時有把水孔蓋拆掉？）水孔蓋是用矽利康
26 貼住，不要讓水滲進去。矽利康貼住，那是水電處理的。我
27 是負責把要進去浴室的門，把它止水起來，後來乾了之後我
28 們再放水下去」等語（原審卷第196頁），且本件別無其他
29 所謂「檢測時直接撬開排水管口，破壞防水層」之相關證
30 據，則被告等所稱告訴人找人檢測時造成漏水云云，尚非可
31 取。又，本案建物之滲漏水屬於地板、牆壁表水或排水管路

01 之滲漏，與自來水供水管無關，因此，該建物在出租期間縱
02 使自來水費並無異常增加情形，亦難作為對被告有利之認
03 定。

04 (二)被告陳湘珍、謝秀玉在本案房屋買賣前，已經確知滲漏水情
05 形：

06 原判決依據證人陳瓊瑛之證言，及被告2人部分不利於己之
07 供述，據以認定被告陳湘珍、謝秀玉在本案房屋買賣前，已
08 經確知滲漏水情形，已經詳細說明其理由（原判決第5頁第8
09 行起至6頁第28行）。何況，參照本案建物承租人張麗娟上
10 開證言：我們承租時有漏水的狀況，有在第一時間跟屋主反
11 映過。（發現漏水之後，妳跟誰反映？）我有跟謝秀玉反
12 映，請她跟屋主（陳湘珍）講，我們自己本身也有跟屋主
13 （陳湘珍）講。（後來他們有來解決這個漏水的問題嗎？）
14 屋主（陳湘珍）是講說她認為還好，就是我們彼此的認知不
15 同，然後她跟我們講說是不是請我們搬走的時候，她再處理
16 這些漏水的問題等語（本院卷第73頁），由此益加證明被告
17 陳湘珍、謝秀玉在本案房屋買賣前，已經確知滲漏水情形。

18 (三)刑法第339條第1項詐欺取財罪之成立，以意圖為自己或第三
19 人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為要件，
20 亦即需被害人因行為人之詐術陷於錯誤而為財產處分。此處
21 所謂之「施用詐術」，係指傳遞與事實不符資訊之行為。不
22 限於積極地以虛偽言詞、舉動而為之欺罔行為，於行為人負
23 有告知交易上重要事項之義務而不告知者（即學理上所謂
24 「不作為詐欺」），或行為人之言詞舉動於社會通念上可認
25 為具有詐術之含意者（即學理上所謂「舉動詐欺」），亦屬
26 詐術之施用。又所謂「陷於錯誤」，係指被害人因行為人之
27 行為產生主觀上認知與客觀上事實不一致之情形，被害人對
28 於是否處分（交付）財物之判斷基礎的重要事項有所誤認之
29 意。換言之，若被害人知悉真實情形，依社會通念，必不願
30 交付財物之謂。而此一錯誤，係行為人施用詐術所致，亦即
31 「詐術」與「錯誤」間有相當因果關係（最高法院112年度

01 台上字第1944號刑事判決意旨參照)。查，被告陳湘珍、謝
02 秀玉均明知本案建物曾發生滲漏水之情形，就此一足以影響
03 告訴人承買意願及交易價格之交易重要事項，本負有誠實
04 告知義務，自應將此事項據實完整揭露告知，其等2人竟於
05 與告訴人簽約前，經代書依「標的物現況說明書(成屋)」
06 項次15「建物現況是否有滲漏水情形」詢問本案建物現況
07 時，被告陳湘珍身為賣方屋主表示該建物並無滲漏水之情
08 形，被告謝秀玉仲介買賣則對此隱而不宣，顯屬惡意隱匿不
09 動產買賣交易之重要事項，致告訴人誤信本案建物屋確無此
10 影響承買意願及交易價格之滲漏水情形存在，因此陷於錯誤
11 而與被告陳湘珍簽訂不動產買賣契約。告訴人因該買賣契約
12 交付相關價金，自符合刑法第339條第1項詐欺取財罪之構成
13 要件。

14 (四)建物買賣時，原房屋屋主及其仲介，以詐欺方法故意不告知
15 交易上重要事項即買賣標的房屋滲漏水情形，因受詐欺而締
16 約並交付買賣價金之買方，究竟要提起民事訴訟或提起刑事
17 告訴，或兩者皆提起，凡此均為買方自己決定如何行使權利
18 之問題，尚難以本件買方僅提起刑事告訴，而未提起民事訴
19 訟，逕認其所提刑事告訴為虛偽不實。

20 (五)至於，被告2人雖聲請鑑定本案建物有無滲漏水情形？如有
21 滲漏水，其位置及修繕費用為何？惟被告2人所犯上開詐欺
22 取財犯行，待證事實已臻明瞭，亦均無再調查之必要，併予
23 敘明。

24 (六)綜上所述，被告2人上訴否認犯行，係就原審依職權所為之
25 證據取捨、裁量，為不同評價，均無理由，其上訴應予駁
26 回。

27 四、據上論斷，應依刑事訴訟法第373條、第368條，判決如主
28 文。

29 本案經檢察官黃秋婷提起公訴，檢察官林思蘋、李奇哲到庭執行
30 職務。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

01 刑事第七庭 審判長法官 郭瑞祥
02 法官 胡宜如
03 法官 陳宏卿

04 以上正本證明與原本無異。
05 不得上訴。

06 書記官 周巧屏

07 中華民國 113 年 12 月 3 日

08 附件：

09 臺灣臺中地方法院刑事判決

10 112年度易字第1118號

11 公 訴 人 臺灣臺中地方檢察署檢察官

12 被 告 陳湘珍

13 選任辯護人 李秉謙律師

14 林亮宇律師

15 被 告 謝秀玉

16 選任辯護人 林亮宇律師

17 上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第24785
18 號），本院判決如下：

19 主 文

20 陳湘珍共同犯詐欺取財罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新
21 臺幣壹仟元折算壹日。

22 謝秀玉共同犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新
23 臺幣壹仟元折算壹日。未扣案之犯罪所得新臺幣伍拾萬元沒收，
24 於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

25 犯罪事實

26 一、陳湘珍原係坐落臺中市○○區○○段000000○000000地號土

01 地及同段00000建號之建物（門牌號碼：臺中市○○區○○
02 路000號，以下簡稱本案建物，土地及建物合稱本案不動
03 產）之所有權人，並於民國110年間某日，將本案不動產委
04 由不動產經紀營業員謝秀玉代為銷售。詎陳湘珍、謝秀玉均
05 明知上開建物已有滲漏水情形，竟意圖為自己不法之所有，
06 共同基於詐欺取財之犯意聯絡，於出售本案不動產過程中，
07 未將上開建物滲漏水之足以影響買受人購買意願及購買價格
08 之重要事項告知買受人，並於110年4月22日與買受人江晶瑩
09 簽約時，經不知情之代書依「標的物現況說明書（成屋）」
10 項次15「建物現況是否有滲漏水情形」詢問陳湘珍、謝秀玉
11 時，陳湘珍表示該建物並無滲漏水情形，代書即於該欄位勾
12 選「否」，陳湘珍、謝秀玉以此方式對江晶瑩施用詐術，致
13 江晶瑩誤信上開建物並無滲漏水之情形，因此陷於錯誤，遂
14 於同日與陳湘珍簽立不動產土地與建物買賣契約書，同意以
15 新臺幣（下同）3,280萬元向陳湘珍購買本案不動產，並已
16 依約交付價金及於110年6月2日辦理本案不動產移轉所有權
17 登記。嗣江晶瑩於交屋前，由鄰人得知本案建物於其購買前
18 已有滲漏水現象，經江晶瑩委託他人檢測後，發現本案建物
19 1至4樓廁所均有滲漏水至下層天花板之情形，始悉受騙。

20 二、案經江晶瑩委由沈炎平律師告訴臺灣臺中地方檢察署檢察官
21 偵查起訴。

22 理 由

23 一、證據能力：

24 (一)按被告以外之人於審判外之陳述，雖不符合刑事訴訟法第15
25 9條之1至第159條之4之規定，但經當事人於審判程序同意作
26 為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認
27 為適當者，亦得為證據。當事人、代理人或辯護人於法院調
28 查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，而未於言
29 詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑事訴訟法
30 第159條第1項及第159條之5分別定有明文。查本判決所引用
31 具傳聞性質之言詞或書面證據，檢察官、被告陳湘珍、謝秀

01 玉及辯護人均表示同意有證據能力（見本院卷一第264、261
02 -279頁），且於言詞辯論終結前均未對該等證據之證據能力
03 聲明異議，本院復審酌前揭陳述作成時之情況，並無違法取
04 證之瑕疵，亦認以之作為證據為適當，是本案有關被告以外
05 之人於審判外之言詞或書面陳述等供述證據，依上開法條意
06 旨，自均得採為認定事實之依據。

07 (二)次按傳聞法則乃對於被告以外之人於審判外之言詞或書面陳
08 述而為之規範。本件判決以下引用之非供述證據，無刑事訴
09 訟法第159條第1項規定傳聞法則之適用，經本院於審理時依
10 法踐行調查證據程序，與本案待證事實具有自然之關聯性，
11 且無證據證明係公務員違法取得之物，依法自得作為證據。

12 二、認定犯罪事實所憑證據及理由：

13 訊據被告陳湘珍、謝秀玉均矢口否認有何詐欺取財之犯行，
14 被告陳湘珍辯稱：伊是本案不動產的所有權人，本案建物並
15 沒有滲漏水的情形，沒有故意詐騙告訴人江晶瑩云云；被告
16 謝秀玉辯稱：伊有仲介本案不動產買賣，不知道本案建物有
17 滲漏水情形，伊有幫被告陳湘珍將本案建物出租予第三人張
18 麗娟，但張麗娟都沒有反應過有漏水云云；辯護人為被告2
19 人辯護意旨略以：本案不動產從交屋迄至出售予告訴人只有
20 7年，屋齡甚短且外觀新穎，故被告陳湘珍主觀認為本案建
21 物那麼新，不會有漏水情形，也未曾察覺有漏水情形，被告
22 謝秀玉看過建物，也沒有漏水情形；此外，卷內亦無事證證
23 明本案建物究竟何處有滲漏水，而證人洪富祥並不具有專業
24 資格，且其對本案建物所進行之檢測，亦未依照內政部規定
25 之測水相關程序，故其證述無從據為被告2人不利之認定云
26 云。惟查：

27 (一)被告陳湘珍將本案不動產委由被告謝秀玉出售，嗣於110年4
28 月22日與告訴人簽訂本案不動產土地與建物買賣契約書，並
29 於簽約時，經代書向被告陳湘珍、謝秀玉詢問確認標的物現
30 況後，由代書依被告陳湘珍之答覆在「標的物現況說明書
31 (成屋)」項次15「建物現況是否有滲漏水情形」欄位勾選

01 「否」，告訴人遂於同日與被告陳湘珍簽立不動產土地與建
02 物買賣契約書，同意以3,280萬元向被告陳湘珍購買本案不
03 動產，並已依約交付價金及於同年6月2日辦理本案不動產移
04 轉所有權登記等情，業據被告陳湘珍、謝秀玉分別警詢、偵
05 查及本院準備程序中自承在卷且不爭執【被告陳湘珍部分：
06 見110年度發查字第1118號卷（下稱發查卷）第9-11頁、110
07 年度他字第7447號卷（下稱他字卷）第31-33頁、本院卷一
08 第49、53頁，被告謝秀玉部分：見發查卷第15-17頁、他字
09 卷第31-33頁、本院卷一第49、53頁】，核與證人即告訴人
10 江晶瑩分於別警詢、偵查及本院審理時之證述相符（見發查
11 卷第19-20頁、他字卷第33頁、本院卷一第180-192頁），並
12 有不動產土地與建物買賣契約書、標的物現況說明書（成
13 屋）、西屯區國安段00000-000建號建物登記第二類謄本（
14 權個人全部）、110年4月22日買賣契約第二條變更內容、合
15 作金庫銀行信託專戶財產目錄、匯款申請書影本、西屯區國
16 安段00000-000建號地籍異動索引影本各1份（見他字卷第11
17 -13、15-16、17-18、103、105、107、109-111頁）在卷可
18 稽，是此部分事實，堪以認定。又本案不動產於出售予告訴
19 人之前，曾出租予1名尼姑乙節，亦據被告2人於偵查及本院
20 準備程序中供明在卷【見111年度偵字第24785號卷（下稱偵
21 卷）第32、43-44頁、本院卷一第49頁】，核與證人陳瓊瑛
22 於偵查及本院審理時之證述相符（見偵卷第42頁、本院卷一
23 第205頁），是此部分之事實，亦堪認定。

24 (二)本案建物於出售予告訴人前確曾發生滲漏水之事實：

25 1.告訴人自證人陳瓊瑛處得知本案建物有滲漏水之情形，於本
26 案不動產點交前，曾委請證人洪富祥進行漏水檢測，業經證
27 人即告訴人江晶瑩於本院審理時證稱：交屋前有請洪富祥去
28 看看有無漏水，經洪富祥檢測後，發現3樓主臥室廁所漏水
29 到2樓天花板，2樓天花板有水滴掛在上面；把天花板打開上
30 面有水痕，一片濕濕的，水漬是舊的也有，新的也有等語甚
31 詳（見本院卷一第182-183頁），佐以證人洪富祥分別於偵

01 查及本院審理時證稱：告訴人母親有請伊去本案建物的浴室
02 測看看浴室有無漏水，伊先把排水堵起來，再用止水條把門
03 封住，讓水稍微淹起來，看看水會不會往下滴，測完後發現
04 2樓的天花板、1樓上2樓的天花板、2樓漏水的地方後是廚房
05 上面；伊把浴室裡的排水管叫水電人員先封住，灌滿水位，
06 之後有一天再打開，就看到水的水垢都在天花板，會覺得這
07 一定有問題，依照伊的經驗，如果沒有漏水，用止水條止
08 住，水應該還在，結果伊去看時，水全部都不見，在2樓主
09 臥室下層那邊還有水在滴，從1樓樓梯天花板那邊更嚴重，
10 有看到濕濕的，伊有看到在各樓層廁所下方的天花板有漏水
11 水漬等語（見偵卷第42-43頁、本院卷一第192-203頁），衡
12 諸證人洪富祥證述測試本案建物漏水之方式，與坊間一般自
13 行檢測有無漏水之簡易方式即係將排水孔堵住，再放水將地
14 板積滿水後，觀察水位高度位置變化及對應位置有無滲漏水
15 等作法相符，是依證人洪富祥證述其測試之方式及結果觀
16 之，堪認本案建物確實有滲漏水之情事。

17 2.再者，證人陳瓊瑛於偵查中證稱：伊從108年11月開始住在
18 臺中市○○區○○路000號，福順路000號房屋（即本案建
19 物）之前有一位尼姑及其母親居住，後來就沒有人住，大約
20 109年，某天下雨後，尼姑跑來跟伊說其用餐時天花板有漏
21 水，伊請尼姑與房東聯絡，之後尼姑要搬家，有請伊去進去
22 看一下漏水的地方，是二樓天花板，有水珠狀的滴下來，大
23 小約是臺灣臺中地方檢察署輕鋼架天花板1小格的痕跡等語
24 （見偵卷第42頁），復於本院審理時證稱：伊約自108年11
25 月開始住在臺中市○○區○○路000號，該址是營業用，所
26 以每天都有去；109年間，住在隔壁000號的一位尼姑有跟伊
27 說000號房屋的天花板有漏水的情形，當時伊沒有進去過，
28 但後來尼姑要搬走的時候，伊去幫忙，尼姑有請伊去看房屋
29 漏水的地方，第1次看到二樓天花板有一個區塊有水珠，有
30 一面牆是跟伊的房屋（000號）隔牆有潮濕、壁癌的現象；
31 當時尼姑去找伊，說其租的房子有漏水，請伊及家人幫她

01 看，伊告訴尼姑應該向房東說明，尼姑說她有跟房東說明她
02 們在吃飯時水直接滴在餐桌上，房東叫她先把餐桌移位吃
03 飯；另1次進入本案建物，是在尼姑搬走之後，本案建物的
04 鐵捲門沒關，伊依該建物牆壁上的電話打電話通知屋主，後
05 來房仲小姐過來關門，伊有再進去看一下，沒有發現有什麼
06 問題。尼姑要搬走那天，伊有看到他們（000號建物）那面
07 牆潮濕，水泥油漆有剝落的情形；伊曾進入福順路000號建
08 物內親眼看到天花板有水漬的情形等語（見本院卷一第204-
09 210頁）。稽諸證人陳瓊瑛於偵查及本院審理時之證述一
10 致，並無瑕疵可指，復與證人洪富祥前揭證述本案建物有滲
11 漏水等情相符，實足以佐證證人洪富祥證述為可採，益證本
12 案建物在出售予告訴人之前，確曾發生滲漏水之情事。

13 (三)被告陳湘珍、謝秀玉於出售本案不動產予告訴人前，均已知
14 悉本案建物曾發生滲漏水之情事：被告陳湘珍於偵查中供
15 稱：尼姑有跟伊說房屋有漏水，但是伊去查，沒有查到；伊
16 先生帶告訴人看屋時，有告知告訴人房屋有從5樓漏到1樓，
17 漏水的情形也有向被告謝秀玉提過等語（見偵卷第44頁），
18 被告謝秀玉亦於偵查中供稱：尼姑有提過2樓飯桌上有漏
19 水，伊有過去看，但沒有看到；簽約時被告陳湘珍有向告訴
20 人提過漏水的事等語（見偵卷第44頁）。是依被告2人所
21 述，可證本案建物之房客確實曾向渠等表示本案建物有漏水
22 之情形，核與證人陳瓊瑛前揭證述相符，雖被告2人均辯稱
23 沒有查到何處漏水云云，然建物有無滲漏水與建物發生滲漏
24 水之原因，要屬二事，居住於隔壁之證人陳瓊瑛於房客搬遷
25 之際進入本案建物內，尚可見該建物有牆面潮濕、水泥油漆
26 剝落及天花板有水漬等情，而被告陳湘珍為本案建物所有權
27 人、被告謝秀玉則為代為被告處理出租及銷售本案不動產之
28 房仲業者，渠等除於房客反應時應加以查探外，於房客退租
29 後，亦應會檢視建築物內部情形，基此，又豈會對建築物內
30 部已有牆面潮濕、水泥油漆剝落及天花板有水漬等情毫無所
31 見？衡諸證人陳瓊瑛僅是居住於本案建物隔壁之鄰人，與被

01 告2人、告訴人均無嫌隙或利益糾葛，當無虛捏事實、構陷
02 被告2人之必要，反觀被告2人已因本案建物有無滲漏水之情
03 而涉訟，故渠等2人為圖卸責，難免避重就輕之情，相較之
04 下，應以證人陳瓊瑛之證述為可採，且據此可合理推論被告
05 2人至遲於該名尼姑房客退租之際，即已知悉本案建物有滲
06 漏水之情形。

07 (四)被告2人故意隱瞞本案建物曾發生滲漏水之情形，將本案不
08 動產出售與告訴人，使告訴人陷於錯誤而購買，符合詐欺之
09 要件：

10 1.按刑法第339條第1項所謂施用詐術，不限於積極地以虛偽言
11 詞、舉動而為之欺罔行為，於行為人負有告知交易上重要事
12 項之義務而故意隱瞞不告知者（即學理上所謂「不作為詐
13 欺」），或行為人所為之言詞舉動在社會通念上可認為具有
14 詐術之含意者（即學理上所謂「作為詐欺」或「舉動詐
15 欺」），亦屬詐術之施用。又所謂陷於錯誤，乃指被害人對
16 於是否交付或處分財物判斷基礎之重要事項有所誤認之意。
17 換言之，若被害人知悉真實情形，依社會通念，必不願交付
18 財物或處分其財物之謂。而此一錯誤，係行為人施用詐術所
19 致，亦即「詐術」與「錯誤」間應具有相當因果關係，乃屬
20 當然（最高法院109年度台上字第5552號判決意旨參照）。
21 衡諸不動產交易市場常情，房屋是否有滲漏水或曾因此而經
22 修繕，均為買受人考量是否購買或以何種價格購買之重要因
23 素，出賣人就此足以影響買受人承買意願及交易價格之交易
24 重大事項，對有意承買房屋之人，自負有告知義務。

25 2.查，被告陳湘珍、謝秀玉均明知本案建物曾發生滲漏水之情
26 形，就此一足以影響告訴人承買意願及交易價格之交易重要
27 事項，本負有告知義務，自應將此事項據實完整揭露告知，
28 渠等2人竟於與告訴人簽約前，經代書依「標的物現況說明
29 書（成屋）」項次15「建物現況是否有滲漏水情形」詢問本
30 案建物現況時，被告陳湘珍表示該建物並無滲漏水之情形，
31 被告謝秀玉則對此隱而不宣，顯屬惡意隱匿不動產買賣交易

01 之重要事項，致告訴人誤信本案建物屋確無此影響承買意願
02 及交易價格之滲漏水情形存在，因此陷於錯誤而與被告陳湘
03 珍簽訂不動產買賣契約。

04 3.至被告陳湘珍辯稱：伊配偶曾向告訴人提過建物漏水云云，
05 被告謝秀玉亦辯稱：簽約時，被告陳湘珍有向告訴人提過漏
06 水云云，然此為告訴人所否認，證人即告訴人江晶瑩於本院
07 審理時證稱：簽約時有討論建物現況有無滲漏水的情形，因
08 為被告陳湘珍、謝秀玉是逐一根據條文勾選，被告2人都有
09 說明建物沒有滲漏水的情形等語（見本院卷一第181-182
10 頁），佐以該「標的物現況說明書（成屋）」項次第15所載
11 「建物現況是否有滲漏參情形」、「備註說明」欄類則有：
12 「位置：屋頂外牆窗框冷熱水管浴室前陽台
13 後陽台廚房臥室客廳其他：」，倘被告2人所述為
14 真，告訴人豈會不於「標的物現況說明書（成屋）」項次15
15 及「備註」欄留下任何紀錄，以資日後發現瑕疵時據為自己
16 有利之憑證？故被告2人所辯，顯然悖於常情，委無可採，
17 且由被告2人前開所述，反適足證被告2人均知悉本案建物於
18 出售前確有漏水之情形，卻於簽約之日，在代書詢問本案建
19 物是否有滲漏水情形時未據實以告，使不知情之代書在該欄
20 位勾選「否」，而隱匿上情。揆諸前揭說明，被告2人顯具
21 詐欺取財之主觀犯意及客觀行為無訛，渠等詐欺取財犯行至
22 堪認定。

23 (五)被告及辯護人所辯不可採之理由如下：

24 1.辯護人指稱證人陳瓊瑛不具有相關的建築專業，並無法判斷
25 水珠造成的原因，更無法判斷是否為建物的漏水情形；另證
26 人洪富祥所為測試有違常規，亦未擬定圖面規劃，且未就測
27 試前後現場紀錄，故而天花板的水漬是如何造成，亦無法判
28 斷，故證人洪富祥之證述要屬個人臆測之詞云云。惟本院係
29 以證人陳瓊瑛、洪富祥單純陳述其等個人親身經歷之過往事
30 實為依據，認定本案建物有無滲漏水之情形，並非以其等之
31 特別知識或專業而對某事實陳述判斷之意見為證據資料，其

01 2人並非鑑定人，自不以具有何等專業為必要，更無須判斷
02 本案建物滲漏水之成因，辯護人以前詞指摘證人陳瓊瑛、洪
03 富祥之證述不可採，難認有理。

04 2.辯護人另主張本案建物之漏水係因告訴人委請不諳防水工程
05 之泥作師傅進行檢測所致，並稱證人洪富祥測試前未參考建
06 物之竣工圖、水電管路配置圖為之，且未依照內政部建築物
07 管線滲漏檢測技術手冊辦理，或未使用專業儀器，亦無書面
08 報告，並提出之「既有建築物漏水診斷及對策之研究」及
09 「建築物管線滲漏檢測技術手冊與修護對策之研究」節錄文
10 章為憑（見本院卷一第229-253頁），惟本案非以證人洪富
11 祥為鑑定人鑑定本案建物滲漏水之位置及成因，乃係依證人
12 洪富祥證述其在本案建物所施做之漏水檢測（即係將浴室出
13 水口加以封閉後再蓄水，以觀察水位有無變化之方式判斷浴
14 室無滲漏水之情形），及其事後確實見及原有之蓄水消失
15 後，該建物在廁所下方之天花板出現水珠等事實，故證人洪
16 富祥有無看過本案建物之竣工圖、水電管路配置圖及有無使
17 用專業儀器等節，均無礙於證人洪富祥確有看見本案建物於
18 廁所之蓄水消退後，其他樓層天花板有滲漏水之事實；又辯
19 護人所提出之2篇文章，僅是內政部建築研究所之協同研究
20 報告、委託研究報告，並非測漏水之法規依據或施做準則，
21 且其內容係討論建物漏水現象、止水對策及以透過儀器檢測
22 方式提昇內部管線滲漏判定之準確性，難認與本案有何關
23 聯，故辯護人前開所辯，均無足據為被告2人有利之認定。

24 3.被告陳湘珍所述其配偶曾向告訴人表示建物自5樓漏水到1
25 樓，係指該建物5樓神明廳通往後陽台門檻高度不足，該門
26 又緊臨樓梯間，故於颶風且雨勢較大時，曾一發生雨水自屋
27 外經門底縫被吹入屋內，再由樓梯間滴下樓之情事，惟建物
28 之管道、結構均無破損或瑕疵，與現況說明書所指之滲漏水
29 有別云云，並提出被告陳湘珍與「信義房屋 國...台中鄭宇
30 勝」之LINE對話紀錄截圖1份、2019年台中氣象站逐日雨量
31 資料1紙為憑（見本院卷一第153-161頁、第163頁）。然

01 查，由被告陳湘珍與「信義房屋 國...台中鄭宇勝」之LINE
02 對話紀錄截圖（含有該建物頂樓淹水、頂樓樓地板遭浸濕之
03 照片），除可證該建案於出售予告訴人前已頂樓淹水、頂樓
04 樓地板遭浸濕之情形外，並未提及曾有雨水自屋外經門底縫
05 被吹入屋內，再由樓梯間滴下樓之情事，且倘果有此情事，
06 豈非更可證明本案建物確有滲漏水之情形？又「標的物現況
07 說明書（成屋）」中所載之「標的物現況是否有滲漏水情
08 形」，應係指建物現實狀況之描述，而非要求出賣人說明建
09 物之管道、結構何處有破損或瑕疵，辯護人稱本案建物縱有
10 漏水，亦非建物之管道、結構均無破損或瑕疵，故與「標的
11 物現況說明書（成屋）」中所載之「滲漏水」情形不符云
12 云，顯係自行增加該說明書所無之解釋及限制，不足採憑。

13 4. 至辯護人聲請傳喚鄭宇勝、馮琮淞、蕭丞言以證明本案建物
14 始終均無滲漏水之情形，並請求將本案建物囑託鑑定有無滲
15 漏水之情事。然鄭宇勝、馮琮淞、蕭丞言均僅是曾代被告陳
16 湘珍銷售本案不動產房仲業者，有被告陳湘珍與21世紀不動
17 產之委託仲介銷售合約書、被告陳湘珍與盛吉房屋實業股份
18 有限公司一般委託銷售契約書各1份在卷可憑（見本院卷一
19 第135-144、145-152頁），不論其等於代為銷售本案不動產
20 期間是否曾見及本案建物有發生滲漏水之情形，均無礙於本
21 院前開認定被告2人於本案不動產出售前已知悉建物有滲漏
22 水之情事；至辯護人請求將本案建物送請鑑定是否有滲漏水
23 之情形，然本案建物於告訴人買受後，並未進行點交，亦未
24 進行任何證據之保全，從而，該建物是否仍為告訴人買受時
25 之現況，已非無疑，是亦無委請鑑定之必要。是以，本案犯
26 罪事實已臻明確，辯護人前開所請，皆無調查之必要，爰依
27 刑事訴訟法第163條之2第1項、第2項第3款之規定，予以駁
28 回。

29 (六)綜上所述，本案事證明確，被告2人前揭犯行洵堪認定，均
30 應予依法論科。

31 三、論罪科刑：

01 (一)核被告陳湘珍、謝秀玉所為，均係犯刑法第339條第1項之詐
02 欺取財罪。

03 (二)被告陳湘珍、謝秀玉就本案犯行，有犯意聯絡及行為分擔，
04 應論以共同正犯。

05 (三)爰以行為人之責任為基礎，分別審酌被告陳湘珍並無前科，
06 被告謝秀玉過去曾有妨害自由之前科，有其等2人之臺灣高
07 等法院被告前案紀錄表各1份在卷可稽（見本院卷一第17、1
08 9-20頁），足見被告陳湘珍素行尚佳。被告2人應本諸誠信
09 為房屋交易，詎其等為圖順利出售本案不動產，竟隱瞞本案
10 建物有滲漏水等足以影響買受人購買意願、交易價值之重大
11 事項，致告訴人陷於錯誤而向被告陳湘珍購買本案不動產，
12 並於簽約及給付價金後，始發現上情，損失非微；惟被告2
13 人犯後猶飾詞卸責，犯後態度難謂良好，且迄今無法與告訴
14 人達成和解，具體賠償告訴人所受損害，兼衡被告2人犯罪
15 之情節、動機、手段及所生損害，暨渠等2人於本院審理時
16 自陳之教育智識程度及家庭經濟狀況等（見本院卷一第274
17 頁）一切情狀，分別量處如主文所示之刑，併均諭知易科罰
18 金之折算標準，以資懲儆。

19 四、沒收：

20 按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；前二項之沒收，
21 於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額；宣
22 告前二條之沒收或追徵，有過苛之虞、欠缺刑法上之重要
23 性、犯罪所得價值低微，或為維持受宣告人生活條件之必要
24 者，得不宣告或酌減之。刑法第38條之1第1項前段、第3項
25 及第38條之2第2項定有明文。查：

26 (一)被告陳湘珍雖以前開方式詐騙告訴人，使告訴人陷於錯誤而
27 以3,280萬元購買本案不動產並交付價金，惟被告亦已移轉
28 本案不動產之所有權予告訴人，而被告於本院準備程序時表
29 示願與告訴人解除本案不動產之買賣契約，並賠償告訴人利
30 息等語（見本院卷一第50頁），然為告訴人所拒。基此，告
31 訴人雖已給付被告陳湘珍3,280萬元，惟其亦已取得本案不

01 動產所有權，尚難認被告陳湘珍本案詐欺犯行之犯罪所得或
02 告訴人所受損失即係本案房屋之買賣價金，故若本件逕對被
03 告陳湘珍諭知沒收本案不動產之買賣價金，顯有過苛之虞，
04 且踰越沒收制度剝奪被告犯罪利得之立法目的，故依刑法第
05 38條之2第2項規定，不予宣告沒收、追徵。

06 (二)又被告謝秀玉於本院審理時陳稱：伊仲介本案不動產買賣，
07 共獲得50萬元等語（見本院卷一第273頁），此應屬被告謝
08 秀玉為本案詐欺犯行之犯罪所得，該部分犯罪所得未據扣
09 案，亦未合法發還被害人或對被害人為具體賠償，爰依刑法
10 第38條之1第1項、第3項諭知沒收，於全部或一部不能沒收
11 或不宜執行沒收時，追徵其價額。

12 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第28條、第
13 339條第1項、第41條第1項前段、第38條之1第1項、第3項，刑法
14 施行法第1條之1第1項，判決如主文。

15 本案經檢察官黃秋婷提起公訴，檢察官藍獻榮到庭執行職務。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
17 刑事第二十庭 審判長法官 湯有朋
18 法官 吳珈禎
19 法官 江文玉

20 以上正本證明與原本無異。

21 如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應
22 敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
23 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
24 逕送上級法院」。

25 告訴人或被害人如不服判決，應備理由具狀向檢察官請求上訴，
26 上訴期間之計算，以檢察官收受判決正本之日起算。

27 書記官 陳俐雅

28 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

29 附錄論罪科刑法條

30 中華民國刑法第339條第1項

31 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

- 01 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
- 02 金。