

臺灣臺南地方法院刑事判決

113年度自字第6號

自 訴 人 黃智鈺

自訴代理人 柯彩燕律師  
林畊甫律師

被 告 陳語宸

羅偉彰

洪梨娟

吳華憲

上 列 二 人

共 同

選任辯護人 李育禹律師  
曾靖雯律師

上列被告因詐欺等案件，經自訴人提起自訴，本院判決如下：

01 主 文

02 陳語宸、羅偉彰、洪梨娟、吳華憲均無罪。

03 理 由

04 一、自訴意旨略以：

05 (一)自訴人黃智鈺於民國112年9月30日以總價新臺幣（下同）1,  
06 100萬元，透過被告洪梨娟、吳華憲（此2人為翔陽廣告行銷  
07 公司【即住商不動產台南湖美天河加盟店】業務人員）居間  
08 仲介，向被告陳語宸、羅偉彰購買坐落於臺南市○○區○○  
09 段0000000○0000地號土地及其上同段1569號建物（下稱本  
10 案房屋），簽訂不動產買賣契約書（含特約事項，下稱本案  
11 買賣契約）。

12 (二)被告4人於出售本案房屋時，明知本案房屋1、2、3樓窗框周  
13 圍及頂樓樓梯有滲漏水（下稱本案滲漏水情形），被告陳語  
14 宸、羅偉彰竟於經被告洪梨娟、吳華憲出具給自訴人之【不  
15 動產委託銷售標的現況說明書（成屋）】（下稱本案說明  
16 書）第35項【現況是否有滲漏水之情形】勾選【否】以隱瞞  
17 本案滲漏水情形，且於自訴人賞屋時，被告陳語宸、羅偉彰  
18 均以舊有家具將本案滲漏水情形進行遮掩，另同時以消極不  
19 告知之方式於本案說明書第46項【重要環境設施（距離標的  
20 物約300m以內）】未為任何勾選，隱瞞緊鄰本案房屋之隔壁  
21 屋頂（即門牌號碼臺南市○○區○○000○000號房屋，下稱  
22 本案鄰房）上設有電信基地台此等嫌惡設施，致自訴人陷於  
23 錯誤而購買本案房屋。

24 (三)又被告陳語宸、羅偉彰為隱瞞本案滲漏水情形，藉故延後搬  
25 遷時間，致自訴人迄112年12月31日方完成本案房屋之點  
26 交，在此之前，自訴人均未能就本案房屋內部進行完整檢  
27 查。

28 (四)自訴人於113年1月初發現本案房屋有本案滲漏水情形，以及  
29 本案鄰房屋頂設有電信基地台，因認被告4人均涉犯刑法第3  
30 39條之4第1項第2款之三人以上共同詐欺罪嫌、被告洪梨  
31 娟、吳華憲涉犯刑法第342條背信罪嫌。

01 二、被告4人均否認犯行，辯稱意旨略如下：

02 (一)被告陳語宸、羅偉彰：若真有本案滲漏水情形，均為本案房  
03 屋內部明顯處，一望而知，無從藏匿。且依本案買賣契約第  
04 17條其他約定事項第4項，可證明自訴人在簽約時已就本案  
05 房屋並無漏水情形再為確認。自訴人所提生光非破壞檢驗有  
06 限公司就本案房屋於113年1月15日進行檢測之結果（下稱本  
07 案檢測報告），是在本案房屋112年12月31日點交後所為，  
08 不能證明為本案房屋點交時之現況。本案房屋於106年間確  
09 曾發生滲漏水，且經被告2人訴請建商修補賠償，並達成和  
10 解，建商同意修補且有5年保固，此後即未再有滲漏水情  
11 形，且當時滲漏水處是在本案房屋後方窗戶處，與本案滲漏  
12 水情形不同。至於本案鄰房頂樓電信基地台屬一望即知之設  
13 施，被告2人無隱瞞的可能，且本案買賣契約已載明自訴人  
14 於112年10月8日至本案房屋現場複看，直至本案房屋點交  
15 前，自訴人未曾有所異議。關於本案房屋遲延交屋的原因是  
16 被告2人另購買的新屋未能如期交屋，被告2人方與自訴人協  
17 商並補貼自訴人貸款利息。

18 (二)被告洪梨娟、吳華憲：被告2人有依本案說明書向被告陳語  
19 宸、羅偉彰詢問調查本案房屋狀況，被告陳語宸、羅偉彰明  
20 確表示本案房屋現況沒有滲漏水情事，被告2人也有以目視  
21 方式檢查，已經符合房仲義務。本案檢測報告固然可以證明  
22 本案滲漏水情形，但實際測試上也只有二樓窗戶邊有出現滲  
23 水情況，其他位置完全沒有滲漏水痕，更何況檢測方法是進  
24 行相當於1小時以上豪大雨水量的灑水測試，一般日常下雨  
25 不會集中某個點，密集去下，這個測試方法已經超出正常生  
26 活情況，可見於本案房屋買賣過程中，確實並無滲漏水的情  
27 況存在。本案房屋確實沒有行動電話基地台設施，本案說明  
28 書第46項【重要環境設施（距離標的物約300m以內）】，其  
29 內並沒有基地台事項，且被告2人調查本案房屋時，只有到  
30 本案房屋頂樓，但本案鄰房頂樓的基地台，是要再從本案房  
31 屋頂樓爬樓梯上去才看得到，且該基地台外觀有經過包裝，

01 非以目視即可發現，是被告2人並無故意隱瞞情事。

02 三、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；又  
03 不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第15  
04 4條第2項及第301條第1項分別定有明文。次按事實之認定，  
05 應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不  
06 能以推測或擬制之方法為裁判基礎；認定犯罪事實所憑之證  
07 據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然無論直  
08 接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不  
09 致於有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據之為有  
10 罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存  
11 在時，即無從為有罪之認定；認定不利於被告之事實，須依  
12 積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即  
13 應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據；又刑事訴  
14 訟法第161條第1項規定：檢察官就被告犯罪事實，應負舉證  
15 責任，並指出證明之方法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事  
16 實，應負提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證  
17 據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無  
18 從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，  
19 自應為被告無罪判決之諭知。以上規定於自訴程序中同樣適  
20 用，應由自訴人就自訴之犯罪事實負擔舉證責任，舉證程度  
21 須達致通常一般人就自訴犯罪事實確實成立已無合理懷疑。

22 四、經查：

23 (一)自訴人於112年9月30日以1,100萬元，透過被告洪梨娟、吳  
24 華憲居間仲介，向被告陳語宸、羅偉彰購買本案房屋及所坐  
25 落土地，簽訂本案買賣契約。本案鄰房頂樓設有電信基地  
26 台，本案說明書第35項【現況是否有滲漏水之情形】勾選  
27 【否】；第46項【重要環境設施（距離標的物約300m以  
28 內）】未為任何勾選。自訴人與被告陳語宸及羅偉彰於112  
29 年12月1日簽訂【增補契約書】，協議將本案買賣契約之最  
30 遲交屋時間自112年11月30日更改為112年12月31日。自訴人  
31 於112年12月31日點交本案房屋。自訴人委託生光非破壞檢

01 驗有限公司就本案房屋進行檢測，於113年1月15日檢測之結  
02 果如本案檢測報告。本案滲漏水情形確實存在，且本案房屋  
03 1、2、3樓窗框部分存在油漆色差等節，為兩造所無爭執  
04 （本院卷一第275至276、279、281至282、341至342頁），  
05 並有本案買賣契約、土地及建物所有權狀與登記第一類謄  
06 本、被告洪梨娟及吳華憲名片、本案房屋現況照片、本案說  
07 明書、本案鄰房頂樓電信基地台照片、增補契約書、本案檢  
08 測報告等（本院卷一第17至109、345至379頁；本院卷二第1  
09 17至159頁）在卷可證，是此部分事實自能先予認定。

10 (二)自訴人無法證明於出售本案房屋時，本案滲漏水情形存在，  
11 且為被告4人所知悉：

- 12 1.本案說明書為112年9月27日由被告陳語宸、羅偉彰於【委託  
13 人說明】、【是否】欄位勾選，再由被告洪梨娟於【經紀人  
14 員差異補充說明】欄位勾選，其中第35項之內容為【建物瑕  
15 疵情形：現況是否有滲漏水之情形？】，羅偉彰勾選  
16 【否】，並有特別簽名於該項上，被告洪梨娟則勾選【無差  
17 異】（按：即指經判斷後與委託人的勾選結果相同）（本院  
18 卷一第103頁）。依客觀文義解釋，就本案房屋之滲漏水情  
19 形，被告陳語宸、羅偉彰之說明義務以及被告洪梨娟、吳華  
20 憲之查證義務僅止於【現況】，換言之，本案房屋縱曾有滲  
21 漏水情事，然經修補後已無滲漏水情形，生活中可正常使  
22 用，即應認現況並無滲漏水情形。
- 23 2.本案買賣契約簽立時，自訴人與被告陳語宸、羅偉彰於第17  
24 條其他約定事項下，特別手寫【四、買方已於簽約前至現場  
25 確認過屋況，目前無滲漏水情事，買方同意賣方自點交日起  
26 負擔6個月之滲漏水瑕疵擔保責任，惟天災或買方人為因素  
27 除外。】，更再以手寫方式書立1紙特約事項，載明【買方  
28 於112年10月8日前至標的現場複看，經複看後買方對於標的  
29 格局、附近設施、周圍環境無異議本約續行，若經複看後不  
30 符買方購買需求，買方得主張解除本約，賣方退還買方已支  
31 付價款，互不要求損害賠償，解約衍生之費用則由買方負

01 擔。】可見自訴人於購買本案房屋前，已有特別查看本案房  
02 屋有無滲漏水情況，簽立本案買賣契約時尚要求被告陳語  
03 宸、羅偉彰應負滲漏水瑕疵擔保責任，於本案買賣契約簽立  
04 後，再度前往本案房屋進行複看，更保留有利於己之解約權  
05 利，惟迄本案房屋點交前，自訴人未曾表示本案房屋有滲漏  
06 水情況。更何況，若本案滲漏水情形於本案買賣契約簽立時  
07 確實存在，已影響到居住者之日常生活，難以想像被告陳語  
08 宸、羅偉彰會願意負擔自本案房屋點交起長達6個月之滲漏  
09 水瑕疵擔保責任。

10 3.自訴人雖主張被告陳語宸、羅偉彰於其查看本案房屋時有以  
11 家具遮掩本案滲漏水情形，另有刻意重新油漆遮掩本案滲漏  
12 水情形，惟：

13 (1)經檢視自訴人所提出本案房屋點交前之照片（本院卷一第24  
14 3至263頁），均屬日常物品、家具的擺設，難認有特意以物  
15 品遮掩情況，況本案滲漏水情形若確實於本案房屋點交前存  
16 在，被告陳語宸、羅偉彰豈有可能將該等日常生活物品擺放  
17 該處受濕、受潮？

18 (2)證人即承辦本案買賣契約之地政士助理林千卉於本院審理中  
19 具結後證稱：112年12月31日我有會同自訴人以及被告洪梨  
20 娟、吳華憲至本案房屋點交，自訴人的先生跟婆婆也有到  
21 場。我們約10點交屋，我10點10分先去找賣方之後，才到本  
22 案房屋交屋，我到的時候自訴人他們已經在看房子了，離開  
23 的時間大約是11點半。自訴人方當天從1樓到頂樓逐層查  
24 看，大約花了1個半小時，我只有在1、2樓陪同查看，3樓以  
25 上我就沒有跟上去。自訴人方看得蠻詳細的，連有灰塵都會  
26 用手摸，自訴人方有靠近牆面、窗戶窗框去看有沒有裂縫或  
27 滲漏水，櫃子也都有打開，自訴人方當天沒有反應牆面或窗  
28 戶有滲漏水情形。當天我跟自訴人的婆婆都站在本案房屋2  
29 樓窗邊對話，小的裂痕我不確定有沒有，大的裂痕是沒有。  
30 點交當天1、2樓窗戶旁邊都是空的，我沒有辦法判斷有無重  
31 新油漆，自訴人提出之本案滲漏水情形照片我當天完全沒看

01 到，自訴人當天並沒有要求延後撥款或保留款項等語（本院  
02 卷一第330至339頁）。據此可知本案房屋於點交時，已處於  
03 清空狀態，自訴人有逐層查看屋況，自訴人當日並未反應任  
04 何疑慮。

05 (3)參以自訴人所提本案滲漏水照片，裂痕、油漆掉落均屬極為  
06 明顯情況，透過目視即可輕易察覺，自訴人既於簽立本案買  
07 賣契約時特別要求被告陳語宸、羅偉彰負擔滲漏水瑕疵擔保  
08 責任，於簽約後再前往本案房屋複看，保留解約權利，衡之  
09 於常情，於本案房屋點交時若見本案房屋於窗框附近、牆壁  
10 上有明顯裂痕，或有重新粉刷油漆之異樣情狀，實無可能毫  
11 無異議的同意點交。準此，難認本案滲漏水情形於本案房屋  
12 點交前已存在，且為被告4人所明知。

13 4.至本案檢測報告雖指出本案房屋2樓【客廳大窗左側滲  
14 水】、3樓【後臥大窗左側高壓灌注】、4樓【主臥大窗左側  
15 高壓灌注】等情形，然證人即本案檢測報告製作人員孫信智  
16 於本院審理中具結後證稱：檢測過程中我們會先用紅外線掃  
17 過一遍，確定本案房屋目前沒有滲漏水情形，我們才進行灑  
18 水測試，紅外線是1個溫差顯示儀，相對低溫設定成藍色，  
19 相對高溫設定成紅色，1個正常的牆面拍起來如果都是紅  
20 色，代表它沒有相對低溫，如果做完積水以後水滲透進去，  
21 水會比牆體還低溫，所以會呈現一些藍色的狀態，代表有滲  
22 漏水現象。本案房屋2樓【客廳大窗左側滲水】是我們利用  
23 水管在窗戶灑水，模擬過年過節在家裡面洗窗戶的水量，灑  
24 水約5分鐘以後，就發現有滲漏水的情況，如果豪大雨下1個  
25 小時的話可能可以達到我們測試的相同灑水量。【高壓灌  
26 注】是因為我們用紅外線檢查牆體，我們利用吹風機的熱源  
27 導進牆壁裡面，水泥跟鐵的膨脹係數、發熱係數不一樣，所  
28 以我們可以清楚知道裡面有不同的介質存在，我們用紅外線  
29 掃瞄發現裡面有好幾個之前高壓灌注後停留在牆裡面的針  
30 頭，針頭是鐵的，表示之前該處有滲漏水經過修補，但檢查  
31 當時外觀是沒有滲漏水的情況，表示修補好了等語（本院卷

01 一第317至329頁)。可知經檢測後，除了本案房屋2樓【客廳大窗左側】確有滲漏水的情況出現，本案房屋其他部分並沒有出現外觀滲漏水情事，且證人是以持續朝本案房屋2樓【客廳大窗左側】持續噴水達5分鐘之久，始出現滲漏水情況，然一般下雨並不會有雨勢集中往本案房屋2樓【客廳大窗左側】灑落的情況，復考量南部下雨天數本較臺灣其他地區少，則在日常生活中本案房屋2樓【客廳大窗左側】並未出現滲漏水情形，實非完全不能想見之事。從而被告羅偉彰（同時代表被告陳語宸）於本案說明書第35項【建物瑕疵情形：現況是否有滲漏水之情形？】，勾選【否】，並有特別簽名於該項上，被告洪黎娟則勾選【無差異】難認不實而構成詐術。

13 5.另自訴人雖再提出本案房屋於113年7月26日凱米颱風時漏水影片與畫面截圖、照片（本院卷一第345至379頁），惟此節均是本案房屋點交後之狀況，且凱米颱風為我國歷年罕見的強烈颱風，降雨強度自不可與平日相比，是此部分證據雖經本院審酌，仍難為被告4人不利之認定。

18 (三)自訴人無法證明被告4人有義務告知自訴人本案鄰房頂樓設有電信基地台之事：

20 1.本案說明書第46項【重要環境設施（距離標的物約300m以內）】就項目採取列舉而非例示，並不包括【行動電話基地台設施】，明顯與本案說明書第45項【本標的樓頂平臺是否有依法設置之行動電話基地台設施？】有別，是被告陳語宸、羅偉彰未於本案說明書第46項之委託人欄位為任何勾選，被告洪梨娟、吳華憲於【經紀人員差異補充說明】欄位勾選【無差異】，毫無錯誤、虛偽的情事。

27 2.在未特別約定的情況，被告4人就電信基地台此種設施的告知義務，當僅限於本案說明書所列範圍，亦即僅限於本案房屋樓頂平臺，並不包含本案鄰房。自訴人無視契約文件，恣意擴張解釋被告4人就電信基地台的告知、調查義務範圍，顯非可採。

01 3.因被告4人既無契約上之告知義務，則被告4人對於本案鄰房  
02 頂樓上設有電信基地台一事，於本案買賣契約成立前是否知  
03 悉即無再予審究的必要。

04 五、綜上所述，自訴人舉證並未能達到刑事有罪判決所要求之無  
05 合理懷疑確信門檻，換言之，無足夠證據能認定被告4人確  
06 有自訴意旨所指之犯行，自均應判決無罪。

07 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如主  
08 文。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日  
10 刑事第十五庭審判長法官 蕭雅毓  
11 法官 張瑞德  
12 法官 廖建瑋

13 以上正本證明與原本無異

14 如不服本判決應於收受本判後20日內向本院提出上訴書狀，並應  
15 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  
16 內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）「切  
17 勿逕送上級法院」。

18 書記官 謝盈敏

19 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日