

臺灣臺北地方法院刑事判決

112年度易字第348號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被 告 黃素玲

選任辯護人 沈濟民律師

張佳琪律師

被 告 王采珊

選任辯護人 林淑惠律師

上列被告等因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第32539號），本院判決如下：

主 文

黃素玲共同詐欺取財，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

王采珊共同詐欺取財，處有期徒刑參月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

黃素玲未扣案之犯罪所得新臺幣壹佰陸拾柒萬參仟捌佰零肆元沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

王采珊未扣案之犯罪所得新臺幣壹萬伍仟柒佰伍拾元沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

黃素玲原為門牌號碼臺北市松山區南京東路5段40號19樓之3房屋（下稱本案房屋）及坐落土地（與本案房屋下合稱為本案房地）之所有權人，王采珊則為永慶房屋仲介股份有限公司光復直營店（下稱永慶房屋光復店）之仲介人員。黎子睿於民國109年間因有意購屋，委託永慶房屋光復店仲介人員陳旻羣（業經臺灣臺北地方檢察署檢察官另為不起訴處分）代為尋找合適之不動產，陳旻羣向黎子睿推薦本案房屋，黎子睿及其父母乃於110年8月28、30日前往看屋。詎黃素玲、王采珊於本案房地不動產買賣契約書（下稱本案買賣契約）簽訂前，即分別經當時居住在本案房屋之

01 原承租人林宜柔、吳正友之告知，均知悉本案房屋有滲漏水情
02 形，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，向黎
03 子睿隱瞞本案房屋有滲漏水之重要事項，由黃素玲於本案買賣契
04 約簽訂前之某日時許，指示王采珊在本案房屋「標的物現況說明
05 書」上「建物現況是否有滲漏水情形」欄，虛偽勾選「否」，再
06 由黃素玲在「委託人簽章」欄簽名後，交付黎子睿閱覽，即以此
07 方式向黎子睿施用詐術，致其陷於錯誤，誤信本案房屋之現況並
08 無滲漏水，遂同意以總價新臺幣（下同）2,120萬元購買本案房
09 地（本案房地於存在滲漏水情形下之合理交易價格應為1,952萬
10 6,196元），並於110年8月30日與黃素玲簽訂本案買賣契約，及
11 支付仲介費用30萬元予永慶房屋光復店（其中王采珊因仲介本案
12 房屋而獲得服務報酬15,750元）。嗣黎子睿依約支付全部價金，
13 黃素玲於110年10月11日點交本案房屋後，黎子睿於111年1月26
14 日因發現本案房屋之客廳窗檯上方天花板有水珠滴落，再仔細查
15 看又發現主臥室房間天花板、廚房天花板、大門變電箱上方牆
16 面、浴室淋浴間天花板均有漏水情形，始知受騙。

17 理 由

18 一、得心證之理由：

19 訊據被告黃素玲、王采珊（下合稱為被告2人）均矢口否認
20 有何共同詐欺取財之犯行，被告黃素玲辯稱：本案房屋於簽
21 訂本案買賣契約及交屋時，均不存在滲漏水情形云云；被告
22 王采珊則辯稱：伊向黃素玲詢問本案房屋有無滲漏水時，經
23 黃素玲答稱「無」，且於帶看房屋時，也未看見本案房屋有
24 滲漏水云云。經查：

25 (一)、被告黃素玲原為本案房地之所有權人，被告王采珊則為永慶
26 房屋光復店之仲介人員；告訴人黎子睿於109年間因有意購
27 屋，委託永慶房屋光復店仲介人員陳旻羣代為尋找合適之不
28 動產，陳旻羣向告訴人推薦本案房屋，告訴人及其父母乃於
29 110年8月28、30日前往看屋；於本案買賣契約簽訂前之某日
30 時許，被告王采珊依被告黃素玲之告知，在本案房屋「標的
31 物現況說明書」上「建物現況是否有滲漏水情形」欄，勾選

「否」，再由被告黃素玲於「委託人簽章」欄簽名後，交付告訴人閱覽；嗣告訴人同意以總價2,120萬元購買本案房地，並於110年8月30日與被告黃素玲簽訂本案買賣契約及支付仲介費用30萬元予永慶房屋光復店，其中被告王采珊因仲介本案房屋所獲得之服務報酬為15,750元；告訴人依約支付全部價金，及被告黃素玲於110年10月11日點交本案房屋後，告訴人於111年1月26日發現本案房屋之客廳窗檯上方天花板有水珠滴落，再仔細查看又發現主臥室房間天花板、廚房天花板、大門變電箱上方牆面、浴室淋浴間天花板均有漏水等情，為被告2人所不爭執（見本院易卷一第66至67頁、卷二第167頁），且有證人即告訴人之指訴、本案買賣契約、本案房屋之標的物現況說明書、被告王采珊因仲介本案房地所獲取之服務報酬計算表等件在卷可參，是此部分事實，首堪認定。

(二)、被告2人均否認本案房屋於本案買賣契約簽訂時即已存在滲漏水情形，且均辯稱不知情云云。惟查：

- 1.證人林宜柔於偵查時及本院審理中均證稱：於109年11、12月間，伊發現本案房屋之浴室淋浴間上方、浴室洗手台、廚房流理臺有漏水，遂以通訊軟體LINE（下稱LINE）傳送文字訊息及撥打手機電話告知被告黃素玲；嗣於110年2、3月許，客廳即放置電腦等物品之工作區域上方、浴室淋浴間也都發現有滲漏水情形；工作區域上方是一整片水漬及霉斑，浴室淋浴間是會有水滴下來，縱使是晴天亦會滴水，伊有於電話中將上情告知被告黃素玲；另因本案房屋所在之社區有請工人修繕大樓外牆，伊經工人告知而知悉本案房屋之外牆有漏水情況後，即將上情轉知被告黃素玲，並表示廚房上方亦明顯有水會滲漏進來的水漬痕跡等語（見他3598卷第366至367頁，本院易卷二第199至200、203至204頁）；證人吳正友於本院審理中證稱：109年11、12月間，伊與林宜柔的小孩出生後，於洗澡時，發現浴室有漏水情況；於110年間，在客廳工作區域上方裝潢塗漆處，發現有類似結晶物凝

01 結在上面，且伊曾被水滴過，而浴室牆面及磚角縫，縱使是
02 沒有洗澡或用水，也會看到有濕的情況，廚房靠近櫥櫃之區
03 域，偶爾會發現有水滴；嗣伊於110年8月22日以LINE傳送訊
04 息向被告王采珊告知本案房屋之外牆有漏水，且浴室及工作
05 區域上方天花板均出現滲水的水痕，並拍照傳送浴室天花板
06 漏水及工作區域上方滲水之照片，其中浴室天花板漏水的照
07 片是伊於LINE對話之前拍的，工作區域上方天花板滲水水痕
08 之照片則是LINE對話當下所拍攝；另於被告王采珊帶買方看
09 屋時，伊曾以食指指向工作區域天花板方向，向被告王采珊
10 暗示該處有滲水水痕等語（見本院易卷二第213至214、216
11 至217頁）。又證人林宜柔於110年8月17日以LINE向被告黃
12 素玲傳送訊息稱：「剛剛修外牆的說其它樓層有反應牆面會
13 漏水，我們這邊也有，如果要集體修的話請跟總幹事登
14 記」、「我們浴室只要雨下比較大也會漏水」等語，經被告
15 黃素玲回覆：「感謝您通知」等語；證人吳正友於110年8月
16 22日以LINE傳送訊息向被告王采珊告知：「另外漏水的問
17 題，其實最近外牆在清洗，師傅其實有說現在外牆有漏水，
18 另外浴室跟我們現在工作區上方的天花板裝潢慢慢開始有水
19 痕跑出來了」等語，並傳送浴室天花板及工作區域上方之照
20 片，被告王采珊則回覆稱：「屋主（按：被告黃素玲）還說
21 沒有，想說怎麼可能，頂樓迎風面這麼強，多少感覺應該會
22 漏」、「哇哇！！有痕跡了」等語，有證人林宜柔與被告黃
23 素玲間之LINE對話內容截圖、證人吳正友與被告王采珊間之
24 LINE對話內容截圖附卷足憑（見他3598卷第47、49至53
25 頁）。

26 2.再佐以本院民事庭111年度重訴字第308號民事損害賠償事件
27 （下稱本案民事訴訟），前就本案房屋漏水情形等節，囑託
28 社團法人台灣營建防水技術協進會進行鑑定，該鑑定報告略
29 以：「依據初勘及複勘檢測，本案房屋玄關現況有明顯壁
30 癌、水漬、餐廳現況有明顯壁癌、結晶、水漬、客廳現況有
31 明顯壁癌、結晶、水漬、臥室現況有明顯壁癌、結晶體、水

01 漬、浴室現況有明顯壁癌，相對應屋頂撒水中，客廳、臥
02 室、浴室天花板有滴水現象，依據複勘檢測屋頂撒水前後高
03 週波水份計檢測第1、3、10、11、12、13、14、15、16、17
04 點，共10點，前後數值變化超過+2%，表示水份有明顯增
05 加有潮濕現象，確實有漏水現象，其漏水之位置為玄關、餐
06 廳、客廳、臥室、浴室等位置」、「該等漏水現象發生之時
07 間無法推測何時發生，惟以現況形成白色膨脹之碳酸鹽結晶
08 體之現象，推估距離複勘檢測（按：112年1月5日）應有長
09 達1年以上」等情，有上開鑑定報告書在卷足參（見本院易
10 卷三第19、21頁），堪認本案房屋之玄關、餐廳、客廳、臥
11 室、浴室等處，於111年1月5日以前，即已存在有漏水情
12 況。

13 3.由上各情勾稽觀之，證人林宜柔於偵查時及本院審理中，證
14 人吳正友於本院審理中，均具結證稱：本案房屋之外牆、浴
15 室淋浴間、客廳工作區域上方，於109年11、12月至110年8
16 月間，陸續發現有滲漏水情形等語，已如前述，核與前揭漏
17 水鑑定報告記載本案房屋在客廳、浴室等處之漏水現象，至
18 少存在長達1年以上等情相符，參以證人林宜柔於110年8月
19 17日以LINE傳送上開訊息予被告黃素玲，及證人吳正友於
20 110年8月22日以LINE傳送訊息及照片予被告王采珊時，本案
21 買賣契約不僅尚未簽訂，甚且告訴人及其父母根本未至本案
22 房屋看屋，衡情，證人林宜柔、吳正友斷無可能預見日後告
23 訴人會購買本案房地，及告訴人與被告2人間將因本案房屋
24 漏水乙事致生紛爭，再佐以證人林宜柔、吳正友於作證時，
25 分別經檢察官、審判長均告以證人具結義務及偽證處罰，並
26 命朗讀結文後具結等情，有偵訊筆錄、本院審理筆錄、證人
27 結文在卷可佐（見他3598卷第365至366、371頁，本院易卷
28 二第197至198、211至212、221、223頁），且偽證罪之法定
29 刑為「7年以下有期徒刑」，相較於詐欺取財罪之法定刑為5
30 年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰金，偽證罪
31 係屬較重之罪，衡情證人林宜柔、吳正友應無於本案作證時

01 故為虛偽證述、設詞構陷被告2人，而自招刑度較重之偽證
02 罪責追訴風險之可能，故渠等上開證述及LINE對話內容之真
03 實性甚高，可以採信。是本案房屋之浴室淋浴間、客廳工作
04 區域上方、外牆，於本案買賣契約簽訂前，確已存在有滲漏
05 水情形，且證人林宜柔、吳正友至遲各於110年8月17日、同
06 年月22日，即將上情分別告知被告黃素玲、王采珊之事實，
07 堪可認定，並足認被告2人前揭所辯，應係事後卸責之詞，
08 無可採信。

09 (三)、本案民事訴訟針對本案房地因存在滲漏水事實，致對交易價
10 值貶損與否等影響，經囑託華晟不動產估價師事務所鑑價，
11 該估價結果認為：本案房屋於110年8月30日存在漏水瑕疵之
12 情形下，本案房地之合理交易金額應為1,952萬6,196元等
13 情，有不動產估價報告書附卷足稽（見本院易卷三第218
14 頁）。而前揭估價報告係由具不動產估價專業之不動產估價
15 師，依不動產估價技術規則要求，參酌本案房地相關產權、
16 上開漏水鑑定報告等資料，並綜合本案房地之產權、一般因
17 素、區域因素、個別因素、不動產市場及最有效使用等分析
18 後，所作成之估價判斷，該實施估價之人的資格、理論基
19 礎、鑑定方法及論理過程，自形式及實質以觀，均無瑕疵可
20 指，結論應可憑信。是堪認本案房地於本案買賣契約簽訂
21 時，因存有滲漏水情形，其合理交易價格應為1,952萬6,196
22 元。

23 (四)、關於被告2人客觀上有施用詐術之行為及主觀上具有不法所
24 有之意圖部分：

- 25 1.按所謂詐術，並不以欺罔為限，即利用人之錯誤而使其為財
26 物之交付，亦足當之。此所稱詐術行為，不以積極之語言、
27 文字、肢體、舉動或兼有之綜合表態等為限，其因消極之隱
28 瞞行為，致被害人陷於錯誤，亦包括在內。若行為人有不法
29 所有之意圖，而故意隱瞞部分事實，致被害人陷於錯誤，行
30 為人則於相關行為過程中伺機牟取財物或不法利益，該消極
31 之隱瞞行為，自屬詐術行為之一種。故具有告知義務，而事

01 實上隱匿不告知，致對方陷於錯誤而交付財物，亦可成立詐
02 欺罪。又依不動產交易習慣，房屋如有滲漏水情形，對於屋
03 內裝潢、結構安全、居住品質等，均會造成相當影響，一般
04 人於購買房屋暨土地時，均將房屋是否有滲漏水情形列為重
05 要考慮因素，此非但影響交易價格，亦影響買受人之承買意
06 願，核屬房地買賣之重要事項，是出賣人及不動產仲介人員
07 就此足以影響買受人承買意願及交易價格之交易重大事項，
08 對有意承買房屋之人，自均負有告知義務。從而，隱匿房屋
09 之現況有滲漏水情形而不告知買方，使其無從有研判機會以
10 決定購買與否，自屬施用詐術甚明。

- 11 2.被告黃素玲係本案房地之原所有權人即出賣人，被告王采珊
12 身為本案房地買賣之仲介人員，且本案房屋之「標的物現況
13 說明書」第12點，業將「建物現況是否有滲漏水情形」列為
14 說明事項之一，揆依前揭說明，被告2人就本案房屋之現況
15 是否存在有滲漏水情形一節，自均負有據實告知予有意購買
16 本案房地之買方即告訴人之義務。其等於本案買賣契約簽訂
17 之前，分別經由林宜柔、吳正友之告知，至遲各於110年8月
18 17日、同月22日，即已知悉本案房屋之外牆、浴室淋浴間、
19 客廳工作區域上方均存在有滲漏水情形，業據本院認定如
20 前，然被告2人卻仍向告訴人刻意隱瞞本案房屋有滲漏水之
21 重要事項，由被告黃素玲於本案買賣契約簽訂前之不詳某時
22 許，指示被告王采珊在本案房屋「標的物現況說明書」上
23 「建物現況是否有滲漏水情形」欄，虛偽勾選「否」，再由
24 被告黃素玲在「委託人簽章」欄簽名，交付告訴人閱覽後，
25 致其陷於錯誤，誤信本案房屋之現況並無滲漏水，而未能即
26 時與被告黃素玲進行議價，遂同意以高於合理交易價格即1,
27 952萬6,196元之總價2,120萬元購買本案房地，並於110年8
28 月30日與被告黃素玲簽訂本案買賣契約，及支付仲介費用30
29 萬元予永慶房屋光復店，暨被告王采珊因仲介本案房地買賣
30 而獲取服務報酬15,750元。是被告2人主觀上具有不法所有
31 之意圖，客觀上亦有施用詐術之行為甚明。

01 (五)、至證人即永慶房屋光復直營店店長白充閔於本院審理中雖證
02 稱：被告黃素玲於本案案發3年前，即曾委託永慶房屋仲介
03 本案房地買賣，經伊調取舊資料後，發現3年前本案房屋即
04 有因漏水致在客廳上方、客廳櫥櫃均生有壁癌情形，故在本
05 案不動產說明書「四、提醒事項」欄載明「本案現況客廳上
06 方、客廳櫥櫃均有壁癌情形」等字，並告知告訴人，後因告
07 訴人現場看屋確認後，並未看到客廳上方及客廳櫥櫃處有壁
08 癌，遂將上開記載刪除等語（見本院易卷二第91、413至415
09 頁）。惟本案買賣契約於簽訂時，本案房屋之外牆、浴室淋
10 浴間、客廳工作區域上方等處，確均有滲漏水情形，且為被
11 告2人所知悉，業如前述，又壁癌與滲漏水尚屬有間，房屋
12 發生滲漏水狀況後，通常需持續一段時間，始會產生壁癌，
13 故縱然本案房屋於本案買賣契約簽訂時，已將3年前在客廳
14 上方及客廳櫥櫃所生之壁癌去除或修復，尚不得憑此遽謂本
15 案房屋於本案買賣契約簽約時，已不存在滲漏水情形。是證
16 人白充閔上開證述，即無從據為有利於被告2人之認定。

17 (六)、另證人即21世紀不動產仲介人員汪敬德於本院審理中雖亦證
18 稱：其於帶客人看房屋時，未看到屋內有漏水情形等語（見
19 本院易卷二第435頁），惟復證稱：本案房屋之原承租人一
20 家於看屋時均仍住在屋內等語（見本院易卷二第440頁），
21 則證人汪敬德於帶看房屋時，是否因證人林宜柔、吳正友及
22 其等之小孩均在屋內，致未能仔細查看屋內各處，故未能發
23 現本案房屋客廳工作區域上方天花板，有如同證人吳正友於
24 110年8月22日傳送前揭LINE照片予被告王采珊時所指之滲水
25 水痕情形，實非無疑。從而，本案自不得率憑證人汪敬德上
26 開證述，遽為被告2人有利之認定。

27 (七)、綜上所述，被告2人所辯均非可採，本案事證明確，被告2人
28 如事實欄所載之犯行均堪認定，應依法論科。

29 二、論罪科刑之法律適用：

30 (一)、核被告2人所為，均係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。

31 (二)、被告2人就本案犯行，有犯意聯絡及行為分擔，應論以共同

01 正犯。

02 (三)、爰以行為人責任為基礎，審酌被告2人為貪圖個人私利，均
03 知悉本案房屋存在滲漏水情形，竟均消極隱匿不將上情告知
04 告訴人，且由被告黃素玲指示被告王采珊，在「標的物現況
05 說明書」上之「建物現況是否有滲漏水情形」欄，虛偽勾選
06 「否」，並經被告黃素玲簽名後，交付告訴人閱覽以施用詐
07 術，使告訴人陷於錯誤，誤信本案房屋並無滲漏水，而以高
08 於合理交易價格即1,952萬6,196元之總價2,120萬元購買本
09 案房地，暨支付仲介費用30萬元，致告訴人所受損害非輕，
10 衡以目前一般人購屋之資金常來自多年辛勤工作換取之積
11 蓄，被告2人之詐欺行為實屬不該，應予非難；復考量被告2
12 人犯後始終否認犯罪，且未能與告訴人達成和解或求得原諒
13 之態度；兼衡被告黃素玲自述學歷為高職畢業，案發時無
14 業，生活費由丈夫提供，無他人需扶養之經濟狀況（見本院
15 易卷三第458頁），及被告王采珊自述學歷為大學畢業，從
16 事房屋仲介工作，月收入4萬元，尚需扶養小孩及母親之經
17 濟狀況等語（見本院易卷三第459頁），及被告2人除本案
18 外，均無犯罪前科之素行，有其等之臺灣高等法院被告前案
19 紀錄表各1件附卷足稽（見本院易卷三第431至433頁），犯
20 罪之手段、情節等一切情狀，分別量處如主文第1項、第2項
21 所示之刑，並均諭知易科罰金之折算標準。

22 (四)、犯罪所得之沒收追徵部分：

- 23 1.按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之。但有特別規定
24 者，依其規定；前項沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執
25 行沒收時，追徵其價額，刑法第38條之1第1項、第3項分別
26 定有明文。另關於共同正犯犯罪所得之沒收、追徵，應就各
27 人所分得之數為之。
- 28 2.被告黃素玲以高於合理交易價格即1,952萬6,196元之總價2,
29 120萬元，將本案房地出賣予告訴人，且收足全部價款，上
30 開差額167萬3,804元（計算式：2,120萬元－1,952萬6,196
31 元＝167萬3,804元），核屬其因本案詐欺取財犯行所獲得之

01 犯罪所得；被告王采珊則因本案犯行而獲取仲介本案房地之
02 服務報酬15,750元，業如前述，自應依上開規定，就被告黃
03 素玲未扣案之犯罪所得167萬3,804元，被告王采珊未扣案之
04 犯罪所得15,750元，均宣告沒收之，於全部或一部不能沒收
05 或不宜執行沒收時，追徵其價額。

06 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段（依法院辦理刑事
07 訴訟案件應行注意事項第159點規定，判決書據上論結部分，得
08 僅引用應適用之程序法），判決如主文。

09 本案經檢察官孫沛琦提起公訴，並由檢察官羅嘉薇、朱玟、涂永
10 欽、李山明到庭執行職務

11 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

12 刑事第六庭 審判長法官 黃傳偉

13 法官 黃思源

14 法官 黃媚鵬

15 以上正本證明與原本無異。

16 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
17 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
18 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
19 逕送上級法院」。告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備
20 理由請求檢察官上訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正
21 本之日期為準。

22 書記官 黃勤涵

23 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

24 附錄本案論罪科刑法條全文

25 中華民國刑法第339條

26 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
27 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
28 金。

29 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

30 前二項之未遂犯罰之。