

臺灣高等法院刑事判決

108年度上易字第1146號

上訴人 臺灣新北地方檢察署檢察官
被告 李花盆

潘東明

共同

選任辯護人 林恩宇律師

上列上訴人因被告等詐欺案件，不服臺灣新北地方法院107年度
易字第882號，中華民國108年4月10日第一審判決（起訴案號：
臺灣新北地方檢察署107年度調偵字第1679號、第1736號），提
起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

一、本案經本院審理結果，認為原審就卷內證據調查之結果為綜
合判斷，以不能證明被告李花盆、潘東明犯罪為由，諭知被
告2人無罪，已詳敘各證據取捨之理由，且不悖論理及經驗
法則，核無不當，應予維持，並引用原審判決書記載之理由
（如附件）。

二、檢察官依告訴人之請求而提起上訴意旨略以：原審判決認定
被告李花盆、潘東明無罪，無非係以依現存卷證資料，無從
認定被告2人具有房地產或建築結構之專業知識，或曾經委
請專業鑑定機構就本案房屋施作含氯離子檢測，是無積極證
據足認被告2人於出售系爭房屋時，就本案房屋為海砂屋一
事有刻意欺瞞或誤導告訴人林宏玲之情節，告訴人亦無因此
陷於錯誤而為無罪之諭知，固非無見。惟：(一)原審判決認被

告2人於本案房屋居住及從事車床加工業近30年，依現有卷證無從認定其等具有房地產或建築結構之專業知識，在本案房屋出售前，亦未曾委請專業鑑定機構就本案房屋施作含氯離子檢測，是被告2人主觀上是否知悉本案房屋為海砂屋，顯非無疑。然依卷附照片可知，本案房屋大門主柱有明顯裂痕，外觀可見鏽水，大門橫梁處亦有裂痕及鏽水、一樓屋內天花板及右側牆角均有膨脹裂痕，房屋2樓及3樓亦可見漏水、滲水之狀況，均為肉眼可見之情況，上開混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕、壁面潮濕滲水等現象，不需透過儀器設備檢測，即可藉吾人自身感官探知，此等現象無論是否即得獲悉屬海砂屋之狀況，但上開現象將嚴重造成房屋之交易價格減損、結構安全危害等結果，均為非具有房地產或建築結構專業智識之一般人可依常理判斷之事項，況混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕乃屬海砂屋之現象，社會十數年來迭經媒體多次報導，可謂眾所週知之事實，被告2人有無房地產或建築結構之專業知識、或是否就系爭房屋送請檢測，實與被告2人是否知悉系爭房屋為海砂屋一節無涉。(二)又本案房屋於交屋後委由蔡竑捷施工時，發現有水泥整片剝落，且一樓室內天花板內鋼筋有塗抹防鏽用紅丹漆之情形，被告2人於本案房屋居住、生活近30年，對於前述屋況及本案房屋鋼筋維修一事實難謂不知，卻於房屋交易時未主動告知，並於本案之不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）中，對於「本標的房屋鋼筋是否裸露」、「現況是否有滲漏水之情形」、「本標的樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？」等重要事項，均勾選否定之選項，顯有刻意欺瞞告訴人之行為，使告訴人因而陷於錯誤，原審認定被告2人並無刻意隱瞞屋況之詐欺行為，似與一般經驗法則有違。綜上所述，原判決認事用法尚有未洽，且告訴人亦具狀請求上訴，爰依法提起上訴，請將原判決撤銷，更為妥適之判決等語。

三、惟查：

(一)公訴意旨以被告2人明知本案房屋為氯離子濃度過高之建築

物（下稱海砂屋），仍共同基於詐欺犯意，刻意隱瞞海砂屋之事實，將該屋出售與告訴人云云，原判決業於理由欄詳述被告將本案房屋出售予告訴人後，告訴人於106年7月13日經鑑定始確認本案房屋為海砂屋，於106年1月20日簽約出售前，未曾施作含氯離子檢測之具體事證。且依據證人即告訴人所委請之裝潢業者蔡竣捷證詞，本案房屋屋況有異也有可能係因屋齡老舊、建造時混凝土攪拌不均所造成，蔡竣捷無法確認本案房屋確為海砂屋，基於懷疑而建議告訴人委請專業機構檢驗，又證人即隔壁196號鄰居駱志偉之證詞至多僅能證明附近房屋有疑似為海砂屋之傳聞，復依證人即房屋仲介人員王瑞宗、梁芯慈之證詞，本件不動產買賣契約書第7條第8項明定關於「氯離子及輻射檢測約定」之條款，告訴人於簽約時，業經代書及仲介人員詢問是否要做海砂屋檢驗，告訴人應係在經相當之風險評估後，在未作海砂屋檢測之情形下決定購買本案房屋，故而本案房屋事後鑑定為海砂屋，被告在民事上縱應負買賣標的物之瑕疵擔保責任，但在刑事責任方面，尚不能據此即認定被告2人於出售本案房屋之時業已知悉該屋為海砂屋並刻意隱瞞此情而有詐欺取財之犯意。

(二)上訴意旨雖以依卷附照片可知本案房屋有混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕、壁面潮濕滲水等現象，均為肉眼可見，況混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕乃屬海砂屋之現象，為眾所周知，被告2人於本案房屋居住、生活近30年，對於前述屋況及本案房屋鋼筋維修一事實難謂不知，卻於房屋交易時未主動告知，並於本案之不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）中，對於「本標的房屋鋼筋是否裸露」、「現況是否有滲漏水之情形」、「本標的樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？」等重要事項，均勾選否定之選項，顯有刻意欺瞞告訴人之行為等語。但查建築物混凝土氯離子含量過高者，雖可能伴有混凝土剝落致鋼筋外露之現象，惟混凝土剝落原因非僅一端，除混凝土含水量多寡及所接觸地下水中有害鹽類等影響建築物

01 耐久性之因素外，地震天災、鄰地施工之外力侵害、建築工
02 法、施工品質等，均足致之，而建物鋼筋混凝土之凝土中水
03 溶性氯離子含量之鑑定乃屬專門智識，若非專業人士，一般
04 人實不易從外觀上得知是否建物鋼筋混凝土之凝土中水溶
05 性氯離子含量超過經濟部標準檢驗局所頒佈之標準為海砂
06 屋，衡諸被告2人並無房地產或建築結構之專業知識，復未
07 曾就上開房屋送請檢測，況該屋為被告李花盆於75年10月12
08 日簽約購買，76年8月27日辦理第一次保存登記，有廠房及
09 基地買賣契約書、該建號房屋之異動索引在卷可稽（原審訴
10 字卷第233至247頁、第289至292頁），屋齡老舊，僅憑凝
11 土剝落等情事得否認被告2人知悉該屋為海砂屋，並非無
12 疑。又告訴人提出告證三之屋況照片（106年度偵字第28035
13 號卷第49至61頁），拍攝日期為106年8月8日，雖有混凝土
14 剝落、鋼筋外露鏽蝕、壁面潮濕滲水之情形，但依據證人蔡
15 竣捷於偵查中證稱：一樓大門外觀柱子（告證三圖一，同上
16 偵卷第49頁）施作前沒有裂這麼大，但是已經可以看到裂
17 縫，用肉眼就可以從裂縫中看到鋼筋。施作前，屋內天花板
18 有膨脹，牆壁只有龜裂、膨脹，基於安全理由先打掉他，一
19 打才發現這樣等語（107年度偵字第3863號卷第25頁），故
20 該份照片所示屋況並非簽約賣屋當時之屋況甚明，且既然是
21 因為施工打掉牆面才得以發現鋼筋裸露鏽蝕等情，無從僅以
22 被告2人於該處久居之事實即認定必然知情或於本案之不動
23 產委託銷售標的現況說明書（成屋）中故意為與其等主觀認
24 知不符之勾選。再者，卷內無證據證明被告2人於售屋前有
25 刻意裝修以掩飾上開房屋瑕疵之行為，而依證人蔡竣捷前揭
26 所述告訴人購入該屋後整修前之屋況，一樓大門外觀柱子有
27 裂縫，天花板有膨脹，牆壁有龜裂、膨脹，復有告訴人提出
28 106年6月蔡竣捷拍攝之施工前屋況照片（告證十二，106年
29 度偵字第28035號卷第141至143頁），依該施工前屋況照片
30 所示，可見大門柱子外觀裂縫、屋內右牆內角牆面裂縫、一
31 樓大門前橫樑及天花板裂痕、一樓屋內天花板裂痕，但此既

均為肉眼可見，買方只需稍加留意察看即可知悉，難謂被告2人有何欺瞞或誤導之舉。

(三)檢察官上訴仍執原審已詳予調查之證據，對於原判決已說明事項及屬原審採證認事職權之適法行使，逕為相異之評價，復未提出其他積極證據證明被告2人確有詐欺之犯行，尚難說服本院為不利於被告2人之認定，其上訴為無理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第368條、第373條，判決如主文。

本案經檢察官李超偉提起公訴，檢察官楊雅婷提起上訴，檢察官黃建麒到庭執行職務。

中 華 民 國 109 年 2 月 18 日
刑事第六庭 審判長法官 劉方慈
法官 朱嘉川
法官 許曉微

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官 徐仁豐

中 華 民 國 109 年 2 月 18 日

附件：

臺灣新北地方法院刑事判決 107年度易字第882號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官

被 告 李花盆 女 63歲(民國00年0月00日生)

身分證統一編號：Z000000000號

住○○市○○區○○路0段000號11樓

潘東明 男 65歲(民國00年0月00日生)

身分證統一編號：Z000000000號

住○○市○○區○○路0段000號11樓

共 同

選任辯護人 林恩宇律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（107年度調偵字第1679號、第1736號），本院判決如下：

主 文

01 李花盆、潘東明均無罪。

02 理 由

03 一、公訴意旨略以：被告潘東明與李花盆為夫妻，潘東明與李花
04 盆均明知其等共同於民國76年間所購入，登記於李花盆名下
05 之新北市○○區○○街000號之房屋係高氯離子硬固混凝土
06 建築物（即俗稱之海砂屋，以下均稱海砂屋），竟共同基於
07 詐欺之犯意聯絡，刻意隱瞞上開事實，而於106年1月間，委
08 由房屋仲介人員代為尋覓買家，嗣告訴人林宏玲亦經由房屋
09 仲介人員得悉李花盆及潘東明欲出售上開房屋之訊息，遂透
10 由仲介人員安排直接與李花盆及潘東明洽談上開房屋及坐落
11 土地之買賣事宜，於洽談過程中李花盆及潘東明仍未向林宏
12 玲告之上開房屋為海砂屋之事，林宏玲於查看屋況後不疑有
13 他，遂於106年1月20日與李花盆簽訂買賣契約書，以新臺幣
14 （下同）3,800萬元購入上開房屋及坐落之土地。嗣於106年
15 5月間交屋後，林宏玲委由蔡竣捷裝修上開房屋，於開始施
16 作後即發現牆壁、柱子之混凝土剝落、鋼筋外露等情形，遂
17 委由鑑定單位鑑定，鑑定結果上開房屋之廠房樑硬固混凝土
18 氯離子含量均明顯超過法定標準，林宏玲始知受騙；因認被
19 告2人共同涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌。

20 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不
21 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
22 條第2項、第301條第1項分別定有明文。又告訴人之告訴，
23 係以使被告受刑事訴追為目的，是其陳述是否與事實相符，
24 自應調查其他證據以資審認。倘被害人之陳述無瑕疵，且就
25 其他方面調查亦與事實相符，即足採為科刑之基礎。反之，
26 其陳述尚有瑕疵，在未究明前，則不得採為論罪科刑之根
27 據，否則難認為適法（最高法院52年台上字第1300號、61年
28 台上字第3099號判例意旨參照）。而刑事訴訟法上所謂認定
29 事實之證據，係指足以認定被告確有犯罪行為之積極證據而
30 言，該項證據自須適合於被告犯罪事實之認定，始得採為斷
31 罪資料；且事實之認定應憑證據，如未發現相當證據，或證

據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判之依據；次按認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極之證據本身存有瑕疵而不足為不利於被告事實之認定，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據，而此用以證明犯罪事實之證據，猶須於通常一般人均不至於有所懷疑，堪予確信其已臻真實者，始得據以為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理性之懷疑存在，致使無從為有罪之確信時，即應為無罪之判決（最高法院29年上字第3105號、30年上字第816號、40年台上字第86號、76年台上字第4986號等判例意旨參照）。末按刑法第339條第1項詐欺取財罪之成立，須行為人主觀上出自為自己或第三人不法所有之意圖，及客觀上施用詐術使人將本人或第三人之物交付為其構成要件。至於民事債務當事人間未依債務本旨履行給付之情形，若非出於自始無意給付之詐欺行徑時，自不該當刑法第339第1項詐欺罪之構成要件。而刑事被告依法不負自證無罪之義務，故在無積極證據之情形下，自難以被告單純債務不履行之狀態，推定被告自始即有不法所有之意圖而施行詐術。

三、本件公訴意旨認被告李花盆、潘東明共同涉有前揭詐欺取財罪嫌，無非係以被告2人於偵查中之供述、告訴人林宏玲於偵查中之指訴、證人蔡竣捷、駱志偉、王瑞宗、梁芯慈於偵查中之證詞、現場修繕前及修繕時之照片、SGS材料及工程實驗室出具之試驗報告、不動產買賣契約書影本各1份，為其主要論據。

四、訊據被告李花盆、潘東明均堅決否認有何上揭共同詐欺取財之犯行，被告李花盆辯稱：新北市○○區○○街000號房屋（下稱本案房屋）是我與潘東明一起買的，登記在我名下，是於75年10月12日跟建商王必顯簽約購買預售屋，我們是第一手的屋主，在78年初搬入，一直住到本案房屋簽約時，期間有整修過，但都沒人提過房屋有什麼異常，我不知道本案房屋是海砂屋，也沒有聽街坊鄰居講過等語；被告潘東明則

01 辯稱：我沒有聽說過本案房屋是海砂屋，要賣房子的時候，
02 仲介有問我說如果人家要驗海砂屋可不可以，我說可以等
03 語。則本案所應審究者，乃被告2人於出售本案房屋之時，
04 是否有公訴意旨所稱明知本案房屋係海砂屋，仍刻意隱瞞此
05 事實，而使告訴人林宏玲陷於錯誤購買本案房屋之情形。經
06 查：

07 (一)被告李花盆、潘東明係夫妻，其等於75年10月12日，以被告
08 李花盆名義與第三人王必顯簽約共同購入本案房屋（即臺北
09 縣樹林市圳岸腳段【重劃後為新北市○○區○○段○○○○○
10 號建物，現門牌號碼為新北市○○區○○街000號），並於7
11 6年8月27日辦理第一次所有權登記至被告李花盆名下；嗣於
12 105年8月間，被告李花盆委請不動產經紀公司出售本案房
13 屋，於106年1月20日與告訴人林宏玲簽訂不動產買賣契約，
14 約定買賣價金為3,800萬元，告訴人已付清價金，本案房屋
15 之所有權亦於106年3月4日移轉登記至告訴人指定之鎂鋁企
16 業有限公司名下；嗣後告訴人於106年5、6月間取得本案房
17 屋之占有，於106年6月28日前某日，委請裝潢業者蔡竣捷進
18 行裝修，蔡竣捷於動工前，發現本案房屋一樓外面騎樓橫
19 樑、柱子有龜裂及鏽水、一樓室內天花板有膨脹、牆面有裂
20 縫（即告證十二圖一至圖四）之情形，經告訴人與被告等人
21 協調後，被告李花盆於106年6月28日，在蔡竣捷之見證下，
22 與鎂鋁企業有限公司負責人許燕標（即告訴人配偶）簽立切
23 結書，同意支付70萬元之房屋修復費用；蔡竣捷隨即於106
24 年6月28日至同年7月7日間之某日，開始進行敲除工程，甫
25 動工即發生一樓室內天花板等處之水泥大塊剝落之狀況，且
26 一樓室內天花板內之鋼筋有疑似塗抹防鏽紅丹漆之痕跡，蔡
27 竣捷懷疑屋況有異，建議告訴人作海砂屋檢測（詳後述
28 (二)）；告訴人遂於106年7月7日自行委請SGS材料及工程實
29 驗室就本案房屋取樣進行氯離子含量檢測，發現自本案房屋
30 「廠房樑」3處之取樣分別有2.587kg/m³、1.931kg/m³、3.2
31 19kg/m³之氯離子含量過高之情形；告訴人認為上開房屋有

瑕疵，向本院提起民事訴訟請求被告李花盆減少價金，經本院民事庭以107年度重訴字第189號受理後，送請社團法人新北市土木技師公會於107年7月5日再次取樣鑑定，亦經該公會鑑定結果認為所取樣之本案房屋一樓柱、一樓頂樑、一樓頂板、二樓柱等六處部位之氯離子含量分別為2.5901kg/m³、2.7226kg/m³、1.9560kg/m³、1.7794kg/m³、1.4101kg/m³、1.6726kg/m³（平均值為2.0218kg/m³），已高於國家標準數值（0.3kg/m³）4.7倍至9.1倍，現況混凝土氯離子濃度過高等情，為被告2人所不否認，並經證人即告訴人林宏玲、證人蔡竣捷於偵訊及本院審理時證述明確，復有廠房及基地賣賣契約書、不動產委託銷售標的現況說明書、不動產買賣契約書各1份、新北市地籍異動索引資料2份、告證十二動工前照片4張、106年6月28日切結書1紙、告證三動工後之一樓照片10張、SGS材料及工程實驗室委託試驗申請書暨106年7月13日出具之試驗報告、社團法人新北市土木技師公會107年10月1日新北土技字第1709號鑑定報告各1份在卷可參（見本院易字卷第23頁至第185頁、第233頁至第247頁、第259頁至第261頁、第279頁至第281頁、第291頁；106年度偵字第28035號偵查卷【下稱偵查卷】第21頁至第45頁、第49頁至第57頁、第67頁至第81頁、第139頁、第141頁、第143頁）。是被告等人於106年1月20日透過不動產仲介經紀公司將本案房屋出售予告訴人後，經告訴人委請之裝潢業者蔡竣捷發現屋況有異，於106年7月13日鑑定確認本案房屋為氯離子濃度過高之建築物（下稱海砂屋）一節，固可認定。

(二)惟鋼筋混凝土中水溶性氯離子含量，非以科學方式測定，無從判斷其數值，建築物混凝土氯離子含量過高者，雖可能伴有混凝土剝落致鋼筋外露之現象，惟混凝土剝落原因非僅一端，除混凝土含水量多寡及所接觸地下水中有害鹽類等影響建築物耐久性之因素外，地震天災、鄰地施工之外力侵害、建築工法、施工品質等，均足致之，而建物鋼筋混凝土中水溶性氯離子含量之鑑定乃屬專業知識，若非專業人士，一般

01 人實不易從外觀上得知建物是否為鋼筋混凝土中水溶性氯離
02 子含量超過經濟部標準檢驗局所頒佈標準之「海砂屋」。本
03 件公訴人並未提出本案房屋於106年1月20日簽約出售予告訴
04 人前曾施作含氯離子檢測之具體事證，且告訴人於106年1月
05 20日與被告李花盆簽約購買本案房屋時，並未發現屋況有何
06 異常（見偵查卷第171頁至第173頁；本院易字卷第332頁告
07 訴人於偵查及本院審理時之證詞），係直至交屋後委請蔡竣
08 捷施工時，發現有水泥整片剝落，且一樓室內天花板內鋼筋
09 有疑似塗抹防鏽用紅丹漆之情形，始聽從蔡竣捷建議，於10
10 6年7月7月自行委請SGS材料及工程實驗室就本案房屋取樣進
11 行氯離子含量檢測進而確認本案房屋為海砂屋；而證人蔡竣
12 捷於本院審理時證稱：（檢察官問：施工前天花板的情況如
13 何？）膨脹、龜裂。（檢察官問：把膨脹龜裂打掉就看到告
14 證三圖4的情況？）是。（檢察官問：圖4的情況當初在判斷
15 時有何異常？）當初認為房子久了鋼鐵多少會生鏽，生鏽會
16 黏著不住，可能是局部，我們打下去才知道這之前有處理
17 過。（檢察官問：可否看出係以何方式處理？）上紅丹漆及
18 一般水泥。（檢察官問：何種情形需要上紅丹漆？）鋼筋生
19 鏽的時候。（檢察官問：何種情況會造成鋼筋生鏽？）滲
20 水，但現場沒有水管絕對不可能滲水，混凝土攪拌不均是其
21 一，其二有可能是海砂屋，所以當初也不敢確認，是直到業
22 主請人來鑑定才知道是海砂屋等語（見本院易字卷第350頁
23 至第351頁），足見證人蔡竣捷雖於施工前已發現本案房屋
24 之騎樓橫樑、柱子有龜裂及鏽水、一樓室內天花板有膨脹、
25 龜裂、牆面有裂縫，於施工後發現水泥剝落且鋼筋塗有防鏽
26 用紅丹漆等情形，然依其從事房屋裝修工程之專業，亦認為
27 有可能係因屋齡老舊致鋼筋生鏽或建造時混凝土攪拌不均所
28 造成，而無法確認本案房屋確為海砂屋，始基於懷疑建議告
29 訴人委請專業機構檢驗，衡諸被告李花盆為本案房屋之第一
30 手屋主，先前與被告潘東明在本案房屋居住及從事車床加工
31 業（見本院易字卷第478頁被告2人供述）近30年，依現存卷

01 證資料亦無從認定其等具有房地產或建築結構之專業知識，
02 或曾經委請專業鑑定機構就本案房屋施作含氯離子檢測，則
03 被告2人於售屋時主觀上是否已知悉本案房屋確為海砂屋，
04 已非無疑，自不能僅因告訴人事後裝修本案房屋時發現上述
05 並非罕見之屋況瑕疵，即遽以推論被告2人於售屋前已明知
06 本案房屋為海砂屋。

07 (三)告訴人復指稱：蔡竣捷曾詢問過隔壁196號之鄰居駱志偉，
08 駱志偉說被告他們知道本案房屋是海砂屋，隔壁賣檳榔的也
09 跟我說這整排的都知道附近是海砂屋，而且被告他們原本開
10 價4,200萬或4,300萬，卻主動降價到3,800萬，這一定有原
11 因云云。然證人駱志偉於偵查中證稱：大家都懷疑是海砂
12 屋，但是沒有人去檢測過，會懷疑是因為我們整修時，協助
13 整修的業者都有提到過，但是我們沒有正式去檢驗過是否為
14 海砂屋，我並不清楚被告是否知道他的房子是海砂屋等語
15 （見偵查卷第160頁）；於本院審理時亦證稱：我不清楚被
16 告家有無裝修過，我只有聽幫我們家裝修的師傅說「這可能
17 是海砂屋」，因為大家都沒有檢測過，也是猜測而已等語
18 （見本院易字卷第369頁至第373頁），是證人駱志偉之證詞
19 至多僅能證明本案房屋附近之房屋有疑似為海砂屋之傳聞，
20 然並不足以證明本案房屋確實係海砂屋，及被告2人在售屋
21 時已知悉本案房屋為海砂屋等事實，自難僅憑告訴人聽聞鄰
22 里間傳聞後之片面臆測，即認被告2人有刻意隱瞞海砂屋事
23 實使告訴人陷於錯誤購買本案房屋詐欺行為。

24 (四)證人即本案房屋賣方仲介人員王瑞宗於偵查中結證稱：李花
25 盆委託同業出售時，我有去看過屋況並爭取委託，這是一般
26 委託。（問：看屋況時有無發現什麼問題？）簽完委託之後
27 我有去觀察，沒有發現什麼問題，一樓是做工廠使用，樓上
28 是住家，2樓是古早式裝潢一體成形的。（問：當時有無問
29 過李花盆、潘東明此房有無海砂屋的問題？）有，簽委託時
30 有向潘東明確認，也有讓賣家簽文件，潘東明說他們住30年
31 了從沒聽說過有海砂屋問題等語（見偵查卷第244頁）；證

01 人即本案房屋買方仲介人員梁芯慈於偵查中結證稱：我跟林
02 宏玲是朋友，當初我是打電話給他先生李燕標（應為許燕標
03 之誤，下同）說這間房子在路邊，增值性高，問他們是否要
04 來看，李燕標說他已經跟著其他仲介看過多次，有意願，我
05 就請他們再次來現場看，他們看了很久，大約兩個小時，看
06 得很仔細，當時沒有發現房子有什麼異狀，屋況很好；當時
07 潘東明在現場，他有回答、介紹說房子狀況很好，他沒有提
08 到有海砂屋的問題；簽約時代書跟我都有問買方是否要做海
09 砂屋檢驗，買方說不用等語（見偵查卷第244頁至第245
10 頁），是依證人王瑞宗、梁芯慈之證詞，可知本案房屋之仲
11 介人員亦均不知悉該屋為海砂屋，且告訴人於簽約時，業經
12 代書及仲介人員詢問是否要做海砂屋檢驗，本件不動產買賣
13 契約書第7條第8項亦明定關於「氯離子及輻射檢測約定」之
14 條款（見偵查卷第31頁），則被告潘東明所稱有同意買方檢
15 驗海砂屋一節，尚非全然無據，本件告訴人應係在經相當之
16 風險評估後，在未作海砂屋檢測之情形下決定購買本案房
17 屋，且依現存卷證資料，不足以證明本案房屋出售前曾作過
18 含氯離子檢測，或被告2人於委託仲介公司售屋或簽約之過
19 程中，確有明知本案房屋為海砂屋而刻意欺瞞或誤導告訴人
20 之情節，業如前述，自難認被告2人有何對告訴人施用詐術
21 之舉，或告訴人有何陷於錯誤可言。至於本案房屋事後鑑定
22 為海砂屋，經告訴人訴請本院民事庭減少價金，然此為被告
23 李花盆在民事上應負買賣標的物之瑕疵擔保責任，但在刑事
24 責任方面，仍應審究被告等人於行為之初，有無詐欺之意圖
25 為斷，尚不能據此即認定被告2人於出售本案房屋之時業已
26 知悉該屋係屬海砂屋並刻意隱瞞此情，而有詐欺取財之犯
27 意。

28 五、綜上所述，本案依現存卷證，並不能證明被告2人出售本案
29 房屋時，已明知該屋係海砂屋，仍刻意隱瞞事實致告訴人陷
30 於錯誤給付價金，本案應純屬民事瑕疵擔保問題，不能僅以
31 告訴人之指訴及本案房屋事後經鑑定確認為海砂屋之客觀事

實，即遽認被告2人有詐欺取財犯行。本件依公訴人所舉事證，並未達於通常人均不致有所懷疑而得確信之程度，尚難遽為被告2人有罪之判斷；此外，復查無其他積極證據足認被告2人確有公訴意旨所指之共同詐欺取財犯行，揆諸首開說明，自應認被告2人犯罪均不能證明，應為其等無罪之諭知，以昭審慎。

據上論斷，應依刑事訴訟法第301 條第1 項，判決如主文。

本案經檢察官李超偉提起公訴，檢察官楊雅婷到庭執行職務。

中 華 民 國 108 年 4 月 10 日
刑事第八庭 審判長法 官 彭全曄

法 官 劉思吟

法 官 藍海凝

上列正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後10日內敘明上訴理由，向本院提出上訴狀（應附繕本），上訴於臺灣高等法院。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書「切勿逕送上級法院」。

書記官 廖庭瑜

中 華 民 國 108 年 4 月 10 日