

臺灣高等法院刑事判決

112年度上易字第1614號

上訴人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被告 潘芝穎

選任辯護人 李珮琴律師

林景瑩律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣臺北地方法院112年度易字第29號，中華民國112年9月6日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署111年度偵續字第22號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

一、經本院審理結果，認為原判決以檢察官所舉證據方法不能證明被告潘芝穎有公訴意旨所指詐欺取財犯行，諭知被告無罪，應予維持，並引用原判決記載之理由（如附件）。

二、檢察官上訴意旨略以：

（一）告訴人梁若楠於民國110年6月13日向傅建忠、簡愉涵購買○○市○○區○○路0段000號4樓之6及4樓之8號房屋及座落基地（下稱本案房屋）並簽訂不動產買賣契約書（下稱本案契約）時，並未知悉「總價新臺幣（下同）1,470萬元實已包含買方及賣方之服務費用」，且被告明知本案契約第15條其他約定事項（三）加註：「本買賣總價新臺幣壹仟肆佰柒拾萬元正內包含買方服務費貳拾萬元正，買方不再另行支付費用予仲介公司」等文字，卻未據實告知告訴人「買方（即告訴人）不再另行支付費用予仲介公司」等事實，反以賣方要避房地合一稅等話術語，刻意隱瞞上情，致告訴人誤認上開買

賣價金僅包含買方服務費用，並同意支付1%即147,000元之服務費予被告。被告重複向告訴人收取服務費所為，顯已構成刑法第339條第1項之詐欺取財罪。告訴人固應自行注意契約內容，然簽約草率並不等於告訴人應負被詐欺之責任，亦不能作為被告無罪之事由，且告訴人係在資訊不對等之情形下同意支付1%服務費用，應無契約自由原則之適用。

(二)原判決雖引用最高法院88年度台上字第2655號判決意旨，然該案之被上訴人為賣方（即屋主）仲介，其受賣方委託銷售之賣價乃兩人間之仲介約定，自無將之告知買方之理，否則即無任何報酬及利潤可圖，此與本案被告係受買方（即告訴人）委託購屋之情形不同，尚難比附援引。

三、經查：

(一)關於告訴人於簽訂本案契約時，是否知悉其他約定事項(三)包含「買方（即告訴人）不再另行支付費用予仲介公司」之內容，告訴人係稱其係因簽約過程耗時3小時，身心非常疲憊，沒有詳閱合約內容，就直接簽約，代書許子晴也是有快速唸過條款云云（見偵字卷第20頁，偵續字卷第191頁、第193頁），而被告則堅稱：我們是下午1點45分約告訴人到店裡，並於3點左右簽約，時間不長，應該不會疲憊不堪，且許子晴有跟我一起告知告訴人說是屋主要求加上其他約定事項(三)之條款，也有特別導讀過，告訴人應該知道該條款內容等語（見偵字卷第15頁、第142頁），兩人各執一詞。然查本案契約僅有8頁，且其他約定事項(三)僅有2行，並經告訴人在旁簽名確認（見偵字卷第23至38頁），本難單憑告訴人空言否認知悉，即遽予採信，況查許子晴於偵訊及原審時均證稱：其他約定事項(三)這個條款會加上去，是賣方要求的，我加上去後，有跟兩造說明服務費20萬元已經內含在買價之中，並且買方不再另外支付費用，兩造也有簽名；當時買賣雙方是分別在不同的兩間辦公室，我依賣方要求寫完後，有到另1個辦公室詢問買方說「賣方的內容一定要這樣寫，他才要賣」，OK了沒問題，才會拉買方一起導讀合約書，我有

跟買方確認他也願意等語（見偵續字卷第62頁，原審卷第139至142頁），並已具結擔保所言屬實（結文見偵續字卷第73頁，原審卷第177頁），參以其僅係代書，復無證據證明其與被告或告訴人間有何特殊利害關係或嫌怨仇恨，衡情當無甘冒偽證嚴厲追訴處罰之風險，刻意虛構事實而偏袒其中一方之理，則被告辯稱：告訴人應該知道其他約定事項(三)之條款內容等語，即非無據。原判決同此認定，難謂有何違誤。檢察官上訴並未提出其他證據，逕認被告有刻意隱瞞「買方（即告訴人）不再另行支付費用予仲介公司」之事實，委無足採。又本案係因欠缺證據證明被告有公訴意旨所指刻意隱瞞「買方（即告訴人）不再另行支付費用予仲介公司」之事實，因而無從為被告不利之認定，與告訴人當時有無疏誤或草率等情事無關，且告訴人既已充分知悉其他約定事項(三)之條款內容，即無任何資訊不對等之情形，其既同意在服務費確認單上用印，允諾支付服務費147,000元，當應受此約定拘束，原判決因認除有民法上無效或得撤銷事由外，尚難許其僅以當時疲憊、注意力不集中或簽約過程倉促為由，主張本案契約（含其他約定事項(三)）內容對其不生效力等旨，亦難謂有任何違誤或不當。是檢察官上揭第二、(一)段主張，均無可採。

(二)原判決係依傅建忠及張瀨文之證述，認定1,450萬元僅係傅建忠個人提出之賣價，且傅建忠當時並不排斥張瀨文再去提高賣價，故上開1450萬元之價額僅係房屋買賣過程曾經討論之價額，尚非確定之買賣資訊，參以最高法院88年度台上字第2655號判決所闡釋受委託居間之人對於本人所負告知義務，須與其因居間行為所能獲取之合理報酬相互衡平之意旨，難認被告有將所知「尚未確定」之賣方出價情形全部告知買方之義務，經核於法尚無不合。檢察官以上揭第二、(二)段所言，指摘原判決引用失當云云，亦無可採。

四、綜上所述，原判決以檢察官所舉證據方法，不足使其確信被告有公訴意旨所指詐欺取財犯行，因而為被告無罪諭知，經

核並無違誤。檢察官上訴意旨徒憑前詞，指摘原判決不當，
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。

本案經檢察官許文琪提起公訴，檢察官莊俊仁到庭執行職務。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
刑事第十四庭 審判長法官 王屏夏
法官 潘怡華
法官 楊明佳

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官 尤朝松

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

附件：

臺灣臺北地方法院刑事判決

112年度易字第29號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被 告 潘芝穎

選任辯護人 李珮琴律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵續字第22
號），本院判決如下：

主 文

潘芝穎無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告潘芝穎為址設○○市○○區○○路0段0
0號1樓之承家不動產有限公司（下稱承家公司）所經營「芒
果地產」之店長。緣告訴人梁若楠日前委託承家公司居間仲
介購買門牌號碼○○市○○區○○路0段000號4樓之6及4
樓之8號不動產暨及其坐落○○市○○區○○段○小段00地
號、00地號土地2筆（下合稱本案房屋，公訴意旨漏載坐落土

地部分，應予補充)，被告竟利用承家公司仲介告訴人以享銘投資有限公司(下稱享銘公司)名義購買本案房屋之機會，意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意，明知居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，且本案房屋賣方之售價僅為新臺幣(下同)1,450萬元，竟於民國110年6月13日13時許，邀集告訴人及本案房屋原屋主即賣方傅建忠、簡愉涵在上址商談洽簽買賣本案房屋之不動產買賣契約書(下稱本案買賣契約書)時，向告訴人佯稱本案房屋之賣方售價底價為1,470萬元，並表明買方仲介服務費為本案房屋售價(即1,470萬元)之1%計算，致告訴人陷於錯誤，同意以1,470萬元之價格購買本案房屋，並同意支付14萬7,000元之仲介服務費。惟於雙方欲簽立本案買賣契約書時，因傅建忠認本案房屋之售價僅為1,450萬元，故要求於本案買賣契約書內第15條其他約定事項(三)加註：「本買賣總價新臺幣壹仟肆佰柒拾萬元正內包含買方服務費貳拾萬元正，買方不再另行支付費用予仲介公司」等文字，然告訴人當時因議價過程歷時甚久，簽約過程倉促，且被告始終對其表示本案房屋之成交底價即售價為1,470萬元，仲介服務費為房屋售價之1%計算，故仍陷於錯誤而未及注意上開條款內容。被告復向告訴人表示：買方仍須支付成交金額1%(即14萬7,000元)之仲介服務費等語，告訴人不疑有他，乃應允以1,470萬元購買本案房屋，並支付仲介服務費14萬7,000元，續而簽立本案買賣契約書及服務費確認單。嗣告訴人依前述本案買賣契約書及服務費確認單之約定，陸續以享銘公司名義支付共計1,470萬元之購屋費用至賣方指定之履約保證專戶，另匯款共計14萬7,000元之仲介費用與承家公司。賣方指定之履約保證專戶於收取前開1,470萬元之買賣價金後，雖將其中之40萬元以服務費用名義支付予賣方委託之昌亞不動產股份有限公司(下稱昌亞公司)帳戶，惟昌亞公司旋將上開款項其中20萬元匯與承家公司。後告訴人自傅建忠處知悉本案房屋之售價僅為1,450萬元，並非1,470萬元，始悉受騙。因認被告

01 涉犯刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌。

02 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑
03 事訴訟法第154條第2項定有明文。又事實之認定，應憑證
04 據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推
05 測或擬制之方法，為裁判基礎（最高法院40年台上字第86號
06 判決意旨參照）；且認定犯罪事實所憑之證據，雖不以直接
07 證據為限，間接證據亦包括在內，然而無論直接證據或間接
08 證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致有所懷
09 疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，倘
10 其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存在，而無從使
11 事實審法院得有罪之確信時，即應由法院為被告無罪之判決
12 （最高法院76年台上字第4986號判決意旨參照）；檢察官就
13 被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法，同法第
14 161條第1項亦有明文規定。因此，檢察官對於起訴之犯罪事
15 實，應負提出證據及說服之實質舉證責任；倘其所提出之證
16 據，不足為被告有罪之積極證明，或其闡明之證明方法，無
17 從說服法官以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，
18 自應為被告無罪判決之諭知（最高法院92年台上字第128號
19 判決意旨參照）。

20 三、公訴意旨認被告涉有上開犯行，無非以被告之供述、證人即
21 告訴人之證述、證人即昌亞公司仲介張瀨文之證述、證人即
22 本案房屋出售人傅建忠之證述、本案房屋買賣契約書、芒果
23 地產服務費確認單、昌亞公司110年6月26日開立買受人為享
24 銘公司之發票1張為其主要論據。

25 四、訊據被告堅詞否認有何詐欺取財犯行，並辯稱：本案房屋是
26 昌亞公司仲介張瀨文替傅建忠代銷，並由張瀨文告知伊本案
27 房屋後，伊再將本案房屋介紹給告訴人，後來告訴人有意購
28 買本案房屋，嗣後即於110年6月13日在芒果地產內簽約，簽
29 約金額為1,470萬元。而伊並未告知告訴人傅建忠曾提出之
30 售價為1,450萬元，係因當時傅建忠與張瀨文尚未就服務費
31 達成合意，然1,450萬元之售價隨時可能因賣方仲介費調漲

而變更，被告不可能在金額不確定下就貿然轉知告訴人；另附加條款「本買賣總價新臺幣壹仟肆佰柒拾萬元正內包含買方服務費貳拾萬元正，買方不再另行支付費用予仲介公司」之意義僅在表示20萬元係用買方的買賣價金來支付，且依據債之相對性，買方服務費應由被告、告訴人自行商議決定，賣方並無從以本案契約拘束，故被告獲得上開服務費並無何等施用詐術而使告訴人陷於錯誤之詐欺行為（審易卷第50、53-56頁）。經查：

（一）被告為承家公司所經營「芒果地產（址設○○市○○區○○路0段00號）」店長，受告訴人委託仲介購買房屋事宜；張瀨文為昌亞公司員工，受本案房屋所有權人傅建忠、簡愉涵委託仲介銷售本案房屋事宜。後因張瀨文告知被告本案房屋資訊，被告遂將本案房屋相關資訊告知告訴人，經磋商後，被告、告訴人、張瀨文、傅建忠於110年6月13日15時許，在芒果地產店內商討本案房屋購買事宜，嗣因買賣雙方就買賣條件達成合意而簽立本案契約，載明買賣雙方分別為享銘公司及傅建忠、簡愉涵，約定本案房屋買賣價金為1,470萬，並於本案契約第15條第(三)項約定：「本買賣總價新台幣壹仟肆佰柒拾萬元正內包含買方服務費貳拾萬元正，買方不再另行支付費用予仲介公司。」（下稱附加條款），告訴人有以享銘公司之名義在本案契約上簽名，並有簽立14萬7千元之服務費確認單。嗣後告訴人以享銘公司之名義匯款1,470萬元至履約保證專戶，又另以享銘公司名義以聯邦銀行帳號000-0000000000000000號帳戶（戶名：享銘投資有限公司）於110年6月15日、25日分別匯款70,000元、77,000元之服務費至永豐銀行帳號000-0000000000000000號帳戶內（戶名：承家不動產有限公司，帳戶申請人為施卉芸）。而傅建忠所指定之履約保證專戶於收取上開1,470萬元買賣價金後，即將其中之40萬元以服務費用名義支付予昌亞公司帳戶內，昌亞公司再將其中20萬元匯予承家公司等節，為被告所不爭執（易字卷第35-39頁、偵卷第13-17、139-144頁、偵續卷第145-148

頁），核與證人即告訴人梁若楠（審易卷50-51頁、偵卷第19-22、139-144頁、偵續卷第191-193頁）、證人張瀨文（易字卷第148-150頁、偵卷第143頁、偵續卷第65-69、71、133-135頁）、證人傅建忠（偵續卷第69-70頁）、證人施卉芸（偵卷第7-10、139-144頁）、證人許子晴（易字卷第137-144、147頁、偵續卷第62-63頁）證述相合，並有本案買賣契約書1份（偵卷第23-37頁、第159頁、偵續卷第25-32頁、第83-90頁）、芒果地產服務費確認單1份（偵卷第39頁、第161頁、偵續卷第91頁、第155頁）、承家公司存摺及手抄文件影本1份（偵卷第41頁、第169頁）、21世紀不動產服務確認單1份（偵卷第43頁、第147頁、偵續卷第93頁）、承家公司之永豐銀行帳號0000000000000000號帳戶開戶資料及交易明細（偵卷第53-55頁、第59-61頁）、承家公司110年6月26日開立買受人為享銘公司之發票1張（偵卷第63頁、第167頁）、昌亞公司110年6月26日開立買受人為享銘公司之發票1張（偵卷第65頁、第163頁）、昌亞公司110年6月26日開立買受人為傅建忠、簡愉涵之發票各1張（偵卷第67頁、第165頁）、享銘公司之聯邦銀行帳號0000000000000000號帳戶存摺影本（偵卷第83-87頁）、享銘公司聯邦銀行帳戶之網路匯款截圖（偵卷第91頁）、21世紀不動產110年6月12日登錄編號J0000000號委託銷售契約內容變更合意書（偵卷第151頁）、本案房屋之內政部不動產交易實價查詢結果（偵卷第173頁、偵續卷第79-81頁）、本案房屋過戶之代書契約書（偵續卷第23-24頁）、本案房屋之不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方）（偵續卷第95頁）、21世紀不動產110年5月6日登錄編號Q0000000號成屋一般委託銷售契約書（偵續卷第117-127頁）、承家不動產編號F030175號買方議價委託書（偵續卷第151頁）、承家不動產110年6月11日買方給付服務報酬承諾書（偵續卷第153頁）在卷可稽，應可先予認定。

（二）次查，證人張瀨文證稱：伊係傅建忠、簡愉涵之被委託人，

01 被告為買方之被委託人（偵續卷第66頁誤載為「委託
02 人」），伊與被告聯賣本案房屋，仲介費是全部服務費對
03 分，伊有賣方的服務費確認單，被告有買方的服務費確認
04 單。最後本案房屋是以1,470萬元成交，而因傅建忠、簡愉
05 涵為避免新施行的房地合一稅，所以最初要求賣價為1,450
06 萬元並給我20萬元服務費，伊就向傅建忠表示因伊與被告所
07 屬的兩家店要合作，20萬元服務費不夠，而傅建忠要實拿1,
08 430萬元，超過的部分是否可作為服務費，傅建忠也同意，
09 伊就跟被告說傅建忠要實拿1,430萬元，最後告訴人提出的
10 價錢是1,470萬元，伊就向傅建忠說伊現在談到1,470萬元，
11 是否傅建忠實拿1,430萬，其餘40萬元為服務費，傅建忠也
12 同意。但嗣後傅建忠一直說要簽1,450萬元，不簽1,470萬
13 元，傅建忠就向許子晴詢問稅務的事情，最後的結果是傅建
14 忠同意簽約價為1,470萬元，但在附加條款註明內含買方服
15 務費20萬元，1,450萬元只是一個過程。但因附加條款另有
16 「買方不再另行支付費用給仲介公司」，伊與被告就向代書
17 表示因為還在拉服務費，不能以上開文字規範伊與被告，伊
18 並有請被告向告訴人確認是否同意再多給1%服務費，後來伊
19 與被告、許子晴就到告訴人那邊念附加條款給告訴人聽，唸
20 完之後被告馬上向告訴人說仍然要給他1%服務費，告訴人說
21 好，告訴人表示同意，告訴人亦簽了服務費確認單。傅建忠
22 最後有從履保專戶撥40萬元給伊做為服務費，並因為是伊與
23 被告合作，所以伊與被告各拿20萬元，而被告拿的20萬元也
24 是伊公司老闆願意分給被告等語綦詳（易字卷第148-153
25 頁、偵卷第143頁、偵續卷第66-69、71、133-135頁、民事
26 簡上卷第160-164頁）。

27 （三）又查，證人傅建忠證稱：當初討論價格時，是討論到1,470
28 萬元，後來是因為被告仲介費用的問題，由被告去將價金拉
29 到1,470萬元，過程中有提到多出來的20萬元，就當作被告
30 的仲介費用，所以伊才會在契約寫被告不能再去跟買方收仲
31 介費用，最後本案房屋總價是拉到1,470萬元含買方服務費2

01 0萬元，以及給張瀨文的20萬元（偵續卷第69-70頁、民事北
02 簡卷第120-121頁）。

03 （四）復查，證人即代書事務所人員許子晴證稱：110年6月13日簽
04 訂本案契約時伊有在場，本案房屋最後是以1,470萬簽約，
05 是傅建忠說寫1,470萬元，但20萬元是屬於買方付，伊就照
06 寫在契約上，而1,470萬元是雙方談妥後寫在契約上的價
07 錢，本案契約第15條第(三)項之附加條款是賣方要求寫的，寫
08 完之後因為買賣雙方在不同房間，所以伊、張瀨文及被告有
09 去向告訴人確認是否同意附加條款，告訴人說同意，後來伊
10 與買賣雙方就一同導讀契約書、確認條款並買賣雙方用印簽
11 名，在告訴人就本案契約簽名前，伊有聽到被告向告訴人表
12 示要再付1%服務費，告訴人也說好等語在卷（易字卷第137-
13 147頁、偵續卷第62-63頁）。另查，證人梁若楠證稱：伊簽
14 約時是以1,470萬元購買本案房屋，並且伊有承諾額外給付
15 1,470萬元之1%為服務費等語（偵卷第20、140頁、偵續卷第
16 192頁、民事簡上卷第92-93頁）。

17 （五）而被告則供稱：一開始房屋總價賣1,450萬元，但傅建忠要
18 實拿1,430萬元，而20萬元的服務費才比1%多一點，張瀨文
19 希望傅建忠可以提高服務費的比例，但因傅建忠堅持實拿1,
20 430萬元，為了符合仲介費的要求以及傅建忠實拿1,430萬元
21 的目標，因此只有讓買方即告訴人購買房屋的價金提高，所
22 以後來張瀨文與傅建忠最後協商出買賣價金是1,470萬元，
23 但傅建忠實拿1,430萬元，餘額則為仲介費用，此一條件談
24 妥之後張瀨文就告訴伊，伊就將此條件告知告訴人，告訴人
25 於110年6月12日也同意如果是1,470萬元購買，願意支付1%
26 服務費，伊即以1,470萬元之價格向張瀨文聯繫。之後本案
27 房屋於110年6月13日簽約，當天在議價過程中，賣家傅建忠
28 向許子晴說是1,450萬元簽約，並內含20萬元服務費，然此
29 一金額伊與張瀨文兩方仲介均無法成交，伊即向傅建忠表示
30 告訴人可以1,470萬元簽約，傅建忠即表示因有房地合一稅
31 之情形，所以要在契約裡加上1,470萬元內含20萬元買方服

01 務費的記載，伊、張瀨文及許子晴向告訴人表示說有附加條
02 款，附加條款內容為伊不得再向告訴人收取1%服務費，亦有
03 導讀該附加條款給告訴人聽，但伊在旁邊有向告訴人說告訴
04 人還是要再給伊1%服務費，許子晴也有聽到，告訴人也說好
05 等語甚明（易字卷第35-37頁、偵卷第142-143頁、偵續卷第
06 145-147頁）。

07 （六）是互核上開證人張瀨文、傅建忠之證述與被告供述之內容，
08 就傅建忠起初欲以1,450萬元出售本案房屋，由其實拿1,430
09 萬元，其中20萬元為給予張瀨文之賣家服務費，然因張瀨文
10 與被告為能獲得更多服務費，認無法以1,450萬元成交，且
11 因告訴人同意以1,470萬元購買本案房屋，故經兩方商談
12 後，最終本案房屋以1,470萬之價格簽約出售，傅建忠實拿
13 1,430萬元，差額之40萬元部分，其中20萬元為傅建忠給予
14 張瀨文之賣家服務費，其餘20萬元為買家服務費等節；另互
15 核上開證人張瀨文、許子晴、梁若楠之證述與被告供述，就
16 本案契約中雖有附加條款記載「不得再向買方收取服務費」
17 之內容，此一內容經許子晴當場導讀予告訴人知悉後，被告
18 與告訴人另口頭約定告訴人同意再給予被告本案房屋賣價1%
19 之金額做為買家服務費等節，上開證人證述均與被告供述吻
20 合。

21 （七）再者，本案契約明確記載本案房屋買賣價金為1,470萬元，
22 以及告訴人確有簽立14萬7千元之服務費確認單；又傅建忠
23 取得1,470萬元之本案房屋買賣價金後，由其履約帳戶以服
24 務費用名義匯款40萬元至昌亞公司帳戶內，昌亞公司再將其
25 中20萬元匯予承家公司等節，均經本院認定如前，亦與前揭
26 證人張瀨文、傅建忠、許子晴及被告供稱本案房屋之買賣價
27 金為1,470萬元，傅建忠實拿1,430萬元，其餘服務費40萬
28 元，由被告與張瀨文對拆，故被告有服務費20萬元，張瀨文
29 有20萬元等情節一致。

30 （八）從而，依據上開證據資料，可堪認定本案契約於110年6月13
31 日簽立時，雖傅建忠起初欲以1,450萬元作為契約上記載之

買賣房屋價金，然因被告與張瀨文認為如此將使服務費過
低，故被告、張瀨文分別與傅建忠、告訴人磋商後，嗣後約
定本案房屋之買賣價金為1,470萬元並另行註記附加條款，
再因許子晴有導讀本案契約及附加條款內容，告訴人應知悉
其係以1,470萬元購買本案房屋，亦應知悉被告已有獲得服
務費20萬元之附加條款內容，再另以口頭承諾同意給予被告
以1,470萬元計算1%之14萬7千元之服務費等節，均為屬實。
又被告既確實告知告訴人本案房屋買賣價金為1,470萬元，
為被告、告訴人分別自承在卷（偵卷第20-21、140-142
頁），並有被告與告訴人之LINE對話紀錄在卷可參（偵續卷
第105-109頁），則被告所告知告訴人本案房屋之相關資
訊，均確實作為本案契約之契約內容後，再由告訴人簽訂本
案契約，被告則依據本案契約及其與告訴人之口頭約定收取
服務費等過程，均未見被告有施用詐術欺瞞告訴人而使告訴
人陷於錯誤以獲得財物，是被告辯稱其並無詐欺犯行，並非
無據。

（九）至公訴意旨雖認被告明知傅建忠提出本案房屋之買賣售價為
1,450萬元，卻於110年6月13日簽訂本案契約時，向告訴人
佯稱本案房屋賣方之售價底價為1,470萬元，並要求上開售
價1%作為服務費，使告訴人陷於錯誤並以1,470萬元購買本
案房屋及支付服務費；另因簽約過程甚長，故告訴人確有疲
憊或注意力渙散，簽約過程倉促之情，以致告訴人未能注意
附加條款；另既然附加條款業已記載告訴人應支付20萬元之
服務費，何以又另外要求告訴人支付1%之服務費，並且另外
單獨簽立14萬7千元之服務費確認單，而不能一併處理或一
併列入買賣總價金內，況且，附加條款業已載明「買方不再
另行支付費用給仲介公司」等語，告訴人卻又同意另行支付
1%之服務費予被告，更顯矛盾，顯見告訴人當下並未認知買
賣契約總價金內已含有20萬元之服務費用云云，惟查：

1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事

項，應就其所知，據實報告於各當事人；對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介，民法第565條分別定有明文。而經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章；前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明文。又按，約定以實際成交價超過委託賣價之差額作為其報酬，即委託賣價應屬被上訴人與屋主間之仲介契約事項，並非系爭房地買賣契約之訂約事項甚明，則被上訴人於代理銷售系爭房地時，本無將屋主委託賣價告知上訴人之義務。若被上訴人於代理銷售系爭房地時，亦應將委託人委託出售之房地總價額告知買受人，被上訴人即無任何報酬及利潤，顯然失去與委託人簽訂代理銷售契約之意義。參以居間人不告知屋主委託賣價乃房屋仲介市場之常態，要不能以被上訴人隱瞞委託人實際委託出售之價額，而以較高之價額向上訴人為要約，即認被上訴人有何施用詐術之行為。縱被上訴人未告知委託人賣價，亦與侵權行為有間（最高法院88年度台上字第2655號民事判決意旨參照），上開判決意旨雖係就受委託出售之狀況為說明，然於本案受委託買受之狀況，其理亦同，蓋若受委託買受之人將賣方所出售之底價或較低價額均有告知委託人之義務，委託人自僅願以最低價額購買，受委託人實難從中獲取之居間合理報酬，故尚不得以受委託之居間人未將賣方賣價告知買方，即逕認有民事或刑事上之詐欺行為。

2. 查證人張瀨文證述本案房屋之買賣之過程中，傅建忠雖有提出1,450萬元之賣價，其中含20萬元服務費，但因伊與被告為聯賣本案房屋，而須對分服務費，如此則服務費過低，伊才跟被告告知上開情事，嗣後是告訴人出價至1,470萬元，1,450萬元僅是討論之過程等語；而證人傅建忠亦不否認最

01 初其出價為1,450萬元，但後來是談到1,470萬元等語，均如
02 前述。故傅建忠最初就本案房屋提出為1,450萬元內含20萬
03 元服務費之賣價條件後，因張瀨文認服務費用過低，故其向
04 被告告知此事後，希望被告與告訴人溝通提高賣價，可知1,
05 450萬元僅為傅建忠個人所欲提出之賣價，但其不排斥張瀨
06 文再去提高價格，因而1,450萬元仍僅為房屋買賣交易過程
07 中討論之環節，並非已經確定之買賣資訊，況衡以房屋買賣
08 過程中，賣方希望能以高價賣出，買方則希望可低價買入，
09 買賣雙方之仲介人員則須考量買賣雙方之意願，以使自身可
10 獲取之服務費用最大化，因而磋商價格之過程，不同金額之
11 提出並非鮮見，並不能以被告未將較低之買賣金額告知告訴
12 人，即認被告有對告訴人施用詐術而實施詐欺犯行，併參以
13 上開判決意旨，被告辯稱伊未將傅建忠所提出1,450萬元之
14 賣價告知告訴人，係因當時傅建忠與張瀨文尚未就服務費達
15 成合意，而無告知告訴人之必要等語，並非無憑。

- 16 3. 又查，本案契約於簽立前，經證人許子晴導讀本案契約及附
17 加條款予告訴人知悉一節，經證人張瀨文、傅建忠、許子晴
18 分別證述明確如上，且證人許子晴尚證稱：「（受命法官
19 問：在導讀過程到導讀結束之後，有無買賣雙方表示對本案
20 契約內容不滿意想要更改，或抱怨你講話聲音太大聲、太小
21 聲的狀況？）沒有，他們都很高興」（本院卷第147頁），
22 益見在簽約當下證人許子晴導讀之內容，均為告訴人及其餘
23 在場人所知悉。且本案契約牽涉房屋買賣，買賣價金高達1,
24 470萬元，查告訴人為享銘公司之負責人，並證稱：「... 同
25 意後合約很快就簽了，當下我很累，我沒看合約就簽了」、
26 「代書就是快速唸過要我簽名，我就簽了」等語在卷，有該
27 公司有限公司變更登記表在卷及訊問筆錄可參（偵卷第89
28 頁、偵續卷第192-193頁），故告訴人為具有正常智識能力
29 之人，並具有專業能力以經營公司從事商業事務，則告訴人
30 於簽立本案契約時，應具備自行注意契約內容之能力，且對
31 於本案契約中最重要之本案房屋買賣價金數額以及特約附加

01 條款部分，實無不予注意之理，然告訴人既自行放棄確認契
02 約內容及附加條款內容之權利而任意簽立本案契約，除有依
03 民法有主張無效或得撤銷之事由外，並不允許其空言簽約當
04 下精神不濟而主張本案契約或附加條款內容對其不生效力。
05 是公訴意旨以告訴人於簽訂本案契約時疲憊或注意力渙散、
06 簽約過程倉促為由，認告訴人未能注意附加條款等節，此種
07 情形均應由告訴人自負其責，遑論據此認定被告有對告訴人
08 施用詐術之情事。

09 4. 另本案契約於110年6月13日簽立後，告訴人知悉其係以1,47
10 0萬元購買本案房屋，亦知悉被告已有獲得服務費20萬元之
11 附加條款內容，再另以口頭承諾同意給予被告以1,470萬元
12 計算1%之14萬7千元之服務費等節，均經本院認定如上，故
13 被告獲得服務費的來源有二，分別為依據契約附加條款之20
14 萬元，以及告訴人口頭約定給予之14萬7千元，至於告訴人
15 漏未注意本案契約總價金內已含有20萬元之服務費用部分，
16 應由告訴人自行負責，本院亦已說明如前，並不影響被告獲
17 得上開二筆服務費用，並無公訴意旨所稱矛盾之處。又此二
18 筆服務費應如何給付、是否在契約中合併記載，蓋屬契約當
19 事人之自由，被告與告訴人選擇另行簽立服務費確認單，此
20 為其等之選擇，並非法所不許。故被告獲得上開服務費用，
21 依法均屬有據，難認為實施詐欺犯行所得之財物，亦可認
22 定。

23 五、綜上所述，公訴意旨認被告涉犯詐欺取財罪嫌，惟依上開說
24 明，並無證據證明被告實施何種詐欺犯行，被告辯稱其並未
25 實施詐欺行為等語，應為可採。故本件所憑之證據，尚不足
26 使本院對被告形成有罪之心證，自屬不能證明被告犯罪，依
27 前開說明，應為被告無罪之諭知。

28 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項前段，判決如主文。

29 本案經檢察官許文琪提起公訴，檢察官楊淑芬到庭執行職
30 務。

31 中 華 民 國 112 年 9 月 6 日

01 刑事第十一庭 審判長法 官 鄧鈞豪

02 法 官 邱于真

03 法 官 林記弘

04 上正本證明與原本無異。

05 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
06 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
07 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
08 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
09 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
10 本之日期為準。

11 書記官 洪婉菁

12 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日