臺灣高等法院刑事判決

113年度上易字第1608號

上訴人 臺灣基隆地方檢察署檢察官
被告 鍾亨敏

選任辯護人 黃教倫律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣基隆地方法院113年度易字第360號，中華民國113年7月18日第一審判決（起訴案號：臺灣基隆地方檢察署113年度調院偵字第83號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

一、公訴意旨略以：(一)被告鍾亨敏於民國95年11月29日，繼承其父鍾隆發之基隆市○○區○○路000巷0號地下層房屋（下稱本案房屋，本棟房屋為5層，本建物建號為基隆市○○區○○段○○○○號，權利範圍為全部，坐落於同段第1279地號土地上，權利範圍為31/186），主要用途為工作室。被告於111年6月間，有意出售本案房屋，明知建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組，應申請變更使用執照。而本案房屋之主要用途為工作室，建築物使用類別為C類即工業倉儲類，並為C2組別，係供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般之場所，並非可供長期住宿使用之H類之H2組，欲變更為H2組時，應檢討通風、日照及採光後，申請變更使用執照，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺之犯意，於111年6月12日，委請加盟為中信房屋基隆仁愛加盟店之頂真不動產仲介經紀有限公司（下稱頂真公司）人員蔡逸軒協助銷售，蔡逸軒依「不動產說明書現況調查表」一一詢問被告，於第7項「目前作住宅使用之建物是否位屬工業

01 區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」時，答稱
02 「否」，由蔡逸軒勾選「否」後，於委託人欄位簽名，再簽
03 署專任委託銷售契約書。蔡逸軒遂將此案攜回頂真公司，由
04 該公司職員蘇怡文彙整相關資料，作成不動產說明書，經頂
05 真公司總經理林文傑核閱後上架銷售。(二)告訴人吳曉如與其
06 夫彭建清對本案房屋頗有興趣，且言明購入後將做為長期住
07 宿使用，被告知悉告訴人2人需求，仍未說明本案房屋係工
08 作室，不能做長期住宿使用，致告訴人2人陷於錯誤，於111
09 年9月11日，與被告簽署不動產買賣契約書，以新臺幣（下
10 同）820萬元購入本案不動產，並於111年9月12日以現金支
11 付全部購屋款，本案房屋遂於111年11月10日登記為告訴人
12 彭建清所有。告訴人2人遂遷入本案房屋居住，惟本案房屋2
13 樓住戶陳文卿見告訴人2人遷入本案房屋，並將本案房屋做
14 為長期住宿使用，遂告知本案房屋為工作間，不能做為長期
15 住宿使用，告訴人2人始知受騙。因認被告涉犯刑法第339條
16 第1項之詐欺取財罪嫌。

17 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
18 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
19 條第2項、第301條第1項分別定有明文。又認定不利於被告
20 之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實
21 之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證
22 據；而所謂認定犯罪事實之證據，係指足以認定被告確有犯
23 罪行為之積極證據而言，該項證據自須適合於被告犯罪事實
24 之認定，始得採為斷罪資料；再犯罪事實之認定，應憑真實
25 之證據，倘證據是否真實尚欠明顯，自難以擬制推測之方
26 法，為其判斷之基礎；且刑事訴訟上證明之資料，無論為直
27 接或間接證據，均須達於通常一般之人均不致有所懷疑，而
28 得確信其為真實之程度，始得據為有罪之認定，若其關於被
29 告是否犯罪之證明未能達此程度，而有合理懷疑之存在，致
30 使無從形成有罪之確信，根據「罪證有疑，利於被告」之證
31 據法則，即不得遽為不利被告之認定，最高法院30年上字第

01 816號、29年上字第3105號、53年台上字第656號、76年台上
02 字第4986號判例意旨可資參照。又按刑法第339條第1項詐欺
03 罪之成立，以意圖為自己不法所有，以詐術使人將本人或第
04 三人之物交付為要件。所謂以詐術使人交付，必須被詐欺人
05 因其詐術而陷於錯誤，若其所用方法，不能認為詐術，亦不
06 致使人陷於錯誤，即不構成該罪，最高法院46年台上字第26
07 0號判決意旨參照。

08 三、公訴意旨認被告涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌，係
09 以被告於偵查中之供述、證人即告訴人吳曉如、彭建清於偵
10 查中之證述、證人蔡逸軒、林文傑、蘇怡文、陳文卿於偵查
11 中之證述、本案房屋之建物所有權狀、本案房屋所坐落土地
12 所有權狀、本案件不動產交易之第一建經不動產買賣契約
13 書、第一建經價金信託履約保證申請書、第一建經特別約定
14 事項、不動產說明書現況調查表、本案不動產於建築執照存
15 根查詢系統、本案房屋鄰近不動產實價登錄查詢資料、建築
16 法第73條摘要內政部營建署依建築法頒布之建築物使用類組
17 及變更使用辦法、上述辦法附表一建築物之使用類別、組別
18 及其定義表、上述辦法附表三建築物變更使用原則表、本案
19 不動產之登記謄本與異動索引、證人蔡逸軒與被告聯繫之訊
20 息擷圖等為據。

21 四、訊據被告固坦承因繼承而取得本案房屋之所有權，及於111
22 年6月間委託頂真公司銷售本案房屋。其有於頂真公司人員
23 蔡逸軒詢問「不動產說明書現況調查表」第7項「目前作住
24 宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或
25 其他分區」時，答稱「否」並在委託人欄位簽名，再簽署專
26 任委託銷售契約書。之後，於111年9月11日簽署不動產買賣
27 契約書，將本案房屋以820萬元售予告訴人等事實，惟堅決
28 否認詐欺取財犯行，辯稱：自其父親向建商買受本案房屋
29 起，全家即住在此屋，其住了30多年未曾考慮過此屋可否居
30 住之問題。於出售房屋時，其是依現況及本案房屋之建物謄
31 本所記載之內容，交付相關資料委託銷售。關於「不動產說

01 明書現況調查表」第7項「目前作住宅使用之建物是否位屬
02 工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區」，因本案房
03 屋所坐落之地區，並非位在工業區或不得作住宅使用之商業
04 區或其他分區，其相信頂真公司仲介蔡逸軒之專業說明而具
05 實回答並簽名，且蔡逸軒有告訴買方本案房屋登記為工作
06 室，其沒有隱瞞此事實，故無詐欺之犯意等語。經查：

07 (一)被告於95年間因繼承而取得本案房屋之所有權。於111年6月
08 間，被告委託頂真公司銷售本案房屋，於頂真公司人員蔡逸
09 軒詢問其「不動產說明書現況調查表」第7項「目前作住宅
10 使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其
11 他分區」時，答稱「否」，並在委託人欄位簽名，再簽署專
12 任委託銷售契約書。之後，於111年9月11日簽署不動產買賣
13 契約書，將本案房屋以820萬元售予告訴人等事實，業據被
14 告於本院審理中供承明確，核與證人即告訴人吳曉如、彭建
15 清、證人蔡逸軒、陳文卿於偵查及原審；證人林文傑、蘇怡
16 文於偵查中之證述內容相符，並有本案房屋之建物所有權
17 狀、本案房屋所坐落土地之所有權狀、本案件不動產交易之
18 第一建經不動產買賣契約書、第一建經價金信託履約保證申
19 請書、第一建經特別約定事項、不動產說明書現況調查表在
20 卷可佐，應可認定。

21 (二)依「不動產說明書現況調查表」所示，第7項詢問之問題為
22 「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用
23 之商業區或其他分區」。被告於證人蔡逸軒依「不動產說明
24 書現況調查表」詢問時，答稱「否」，由證人蔡逸軒勾選
25 「否」後，被告於委託人欄位簽名，固有該表附卷可稽（他
26 字卷第17頁）。惟證人蔡逸軒於原審審理中證稱：「那個是
27 土地分區的欄位，以使用分區來說，那邊的土地是住宅區沒
28 錯」、「以欄位來說，使用分區是住宅區，是土地」、
29 「（你的意思是這個欄位是針對土地？）是。分區的話是土
30 地，今天糾結的是在建物的部分」等語（原審卷第69頁）。
31 亦即證人蔡逸軒認為「不動產說明書現況調查表」第7項詢

01 問者，為「建物」所在之「土地」是否位屬「工業區」、
02 「商業區」或「不得作為住宅使用之其他分區」，而非「建
03 物」之使用分區。又本案房屋之使用分區為住宅區，有建築
04 執照存根查詢系統在卷可稽（他字卷第24、177頁），準
05 此，以從事買賣不動產仲介而具有專業經驗之證人蔡逸軒，
06 尚認為該問題是在詢問土地之使用分區之情況下，即難苛責
07 不具專業經驗之被告在回覆證人蔡逸軒上開問題時，會認為
08 該問題是在詢問房屋是否可作為住宅使用，故無法以被告對
09 上開問題之回答及簽名，即認定被告有施用詐術之行為。

10 (三)本案房屋之建物登記使用類組固為「工作間(C-2)」，惟
11 被告自陳於委託頂真公司銷售本案房屋時已交付建物謄本予
12 頂真公司，故頂真公司應已知悉本案房屋屬於工作間而非住
13 宅。又證人林文傑即頂真公司總經理於偵查中提出之證人蔡
14 逸軒製作之文件中，頂真公司曾於109年8月7日即查詢本案
15 房屋之建物標示，其上註明主要用途為「工作室」，有基隆
16 市○○區○○段0000○號建物標示部查詢資料在卷可稽（他
17 字卷第165頁），益證頂真公司知悉本案房屋屬於工作間而
18 非住宅之情。另證人蔡逸軒曾於本案房屋買賣契約簽約前有
19 傳送訊息予被告：「賣方應備文件：1. 身分證。2. 權狀。3.
20 印鑑證明（可後補）及印鑑章。4. 授權書（可後補）5. 一
21 千元執筆費」（同上卷第103頁）。而一般不動產買賣契約簽
22 訂時，賣方需提供土地及建物所有權狀，是以告訴人吳曉
23 如、彭建清至遲於買賣契約簽訂當日，已可由權狀上知悉本
24 案房屋使用類組為工作間。綜觀上開證據，被告於委託頂真
25 公司銷售本案房屋時已交付建物謄本，頂真公司亦已自行查
26 詢本案房屋之建物標示，告訴人2人更可於簽約時親自查閱
27 權狀，故被告就本案房屋之使用類組為工作間一事已盡充分
28 告知義務，並未隱瞞或提供虛偽資料，自難認有何施用詐術
29 之行為。

30 (四)被告於原審審理中自陳：「我們家從建商買到，我父親住到
31 我繼承，我們都是這樣住下來，我也不曉得工作室不能

01 住……我在裡面也住了2、30年」等語（原審卷第89～90
02 頁）。證人即本案房屋上之一樓住戶陳文卿亦於原審審理中
03 證稱：「（你住在那邊多久了？）從房子建好，大概民國80
04 年我就住在該處」、「（你是否知悉被告地下室的房子是何
05 登記用途？）一開始不知道，我是後來才知道是工作室跟避
06 難室」、「我們有去市政府建管科查看地下室到底能不能
07 住，因為一般地下室只能當做避難室」、「（你大概何時去
08 查這件事情？）我是後來被告進來住以後才去查」等語（原
09 審卷第80頁）。而本案房屋於被告委託頂真公司出售時之現
10 況為4房2廳2衛浴，有隔間，其內客廳、餐廳、廚房、臥
11 室、浴室、洗衣間均裝璜完整，室內乾淨整齊且有許多生活
12 雜物，有現場照片在卷可稽（他字卷第195～203頁），可見
13 被告係供作住宅使用。綜觀被告及證人陳文卿上開陳述，足
14 證被告確實居住在本案房屋內多年，且被告及證人陳文卿多
15 年以來均不知悉該處不得做為住宅使用。是被告所辯，不知
16 本案房屋不能做為住宅使用等語，非無可採。從而，尚難認
17 被告有明知該處不得做為住宅使用，仍向告訴人2人詐稱可
18 做為住宅使用之事實存在。

19 (五)關於就證人陳文卿證述有於被告將本案房屋賣給告訴人前，
20 告訴被告本案房屋為地下室，不能做住宅使用部分，證人陳
21 文卿於偵查時證稱：「（你是否有跟鍾敏亨說本案不動產是
22 工作室，不能做住宅使用？）我有跟告訴人說，也有跟被告
23 說，我在之前有去建管科問過地下室是否可供住宅使用，建
24 管科說不行。我先跟被告說不能做住宅使用，在告訴人搬進
25 去之後，我也馬上跟告訴人說」，「在疫情前，被告來問我
26 為何要檢舉她，我不知道檢舉的內容，也不是我去檢舉的。
27 後來在談話中，我就跟被告提到工作室不能做住宅使用」等
28 語（他字卷第127頁）。惟證人陳文卿於原審審理中證稱：
29 「（你是否知悉被告地下室的房子是何登記用途？）一開始
30 不知道，我是後來才知道是工作室跟避難室。（你如何知
31 道？）因為之前有過問題，有人提過，我們有去市政府建管

01 科查看地下室到底能不能住，因為一般地下室只能當避難
02 室。（你是去問承辦人？）問建管科。（你大概何時去查這
03 件事情？）我是後來被告鍾小姐進來住以後，不曉得什麼事
04 我們才去查」等語（原審卷第80～81頁），證述其是「後來
05 被告鍾小姐進來住以後」去建管科查詢。惟按一般人講述過
06 去之事，會因記憶力所限而無法確定發生時間，但若陳述到
07 某時間點時，則表示依其記憶係在離該時間點較近之時間發
08 生，方會以該時間點為基準。又眾所周知，我國新冠病毒疫
09 情約於109年年初爆發，依此，證人陳文卿偵查中所述去建
10 管科查詢之時間，應係在109年初前不久。又被告係於95年1
11 1月29日繼承取得本案房屋所有權，有本案房屋之建物電子
12 謄本附卷可查（他字卷第165頁）。姑不論被告自陳已住在
13 本案房屋2、30年，即便從其繼承取得時算起至賣予告訴人
14 止，已近16年。證人陳文卿於原審審理中證稱是「被告住進
15 本案房屋後」去查，而未稱「疫情前」，衡情應是距離「被
16 告住進本案房屋」較近之時間點去向建管科查詢。如此，關
17 於證人陳文卿何時向基隆市政府查詢本案房屋是否可居住乙
18 事，於原審中之證述顯與偵查中所述時點相距甚久，顯有不
19 符，故難憑採。再者，未有民眾向基隆市政府查詢本案房屋
20 可否做為住宅使用，亦無人檢舉本案房屋；該府亦未曾通知
21 本案房屋之所有人或使用人不得做為住宅使用之事實，有基
22 隆市政府113年10月23日基府都使參字第1130254575號函存
23 卷可參（本院卷第65頁）。從而，證人陳文卿所述：「我在
24 之前有去建管科問過地下室是否可供住宅使用，建管科說不
25 行」、「我們有去市政府建管科查看地下室到底能不能住」
26 等語，無法證明為真，進而其所稱有在被告與告訴人簽約
27 前，告知被告本案房屋不得做為住宅使用乙節，亦難認定屬
28 實。是證人陳文卿之證詞，並無法為被告不利之認定。

29 五、綜上所述，公訴人所舉事證，尚存有合理性之懷疑，本院依
30 現存證據資料，無法認定被告主觀上有為自己不法所有之意
31 圖，有何對告訴人2人施用詐術之情形，無從獲得被告涉犯

01 詐欺罪有罪之心證。從而，本件既不能證明被告犯罪，自應
02 為被告無罪之諭知。

03 六、駁回上訴之理由：

04 (一)原審經審理後，認檢察官所提證據，尚不能證明被告犯罪，
05 而對被告為無罪諭知，經核其認事用法、證據之取捨，均已
06 詳為敘明，並無不合。

07 (二)檢察官上訴意旨略以：

08 1.證人蔡逸軒於原審審理時證稱：伊知道告訴人吳曉如購買本
09 案房屋是要自住，但伊的定位是銷售，伊是業務，法規比較
10 詳細的部分老實講伊也不是很清楚，伊知道本案房屋是工作
11 室，但不知道不能供住宅使用等語。而證人蔡逸軒與被告間
12 之對話紀錄內容則略以：「賣方應備文件：1.身分證。2.權
13 狀。3.印鑑證明（可後補）及印鑑章。4.授權書（可後
14 補）。5.一千元執筆費」。是綜合上開證人蔡逸軒之證述及
15 相關之對話紀錄，雖可推論被告於簽約時應有提供權狀供告
16 訴人吳曉如、彭建清參閱。惟證人蔡逸軒既已證稱相關法規
17 伊並不是很懂，則衡諸常情，連從事房屋仲介業之證人蔡逸
18 軒亦不清楚房屋之使用類別為工作室會有何影響，則告訴人
19 吳曉如、彭建清縱有事先參閱權狀，自亦難由此即知所代表
20 之意義。是應審酌者為被告是否於簽約前即明知若本案房屋
21 使用類別確為工作室則不得作為住宅使用，但卻未向告訴人
22 人吳曉如、彭建清言明，原審僅以告訴人吳曉如、彭建清於
23 簽約前應已看過本案房屋之所有權狀，加以認定被告業以善
24 盡告知義務，尚非妥適。

25 2.就被告否認於簽約前即明知若本案房屋使用類別確為工作室
26 則不得作為住宅使用乙節，證人陳文卿於原審審理時明確證
27 稱：伊認識被告，被告是伊之前樓下的鄰居，伊當初回答有
28 去建管科問過，地下室是否可供住宅使用，建管科說不行，
29 伊知道之後就有跟被告說過，且伊跟被告說的時間點是在被
30 告把房子賣掉、告訴人吳曉如搬進去之前，伊與被告間沒有
31 訴訟或糾紛等語。是參酌證人陳文卿上開之證述可知，被告

01 應於簽約前即已明知本案房屋不得作為住宅使用，再與前開
02 證人蔡逸軒之證述互核，被告於簽約前自應知悉告訴人吳曉
03 如、彭建清購買本案房屋之目的係自住，然被告並未向告訴
04 人吳曉如、彭建清言明本案房屋不得作為住宅使用，故本案
05 實難因被告於簽立買賣契約時有提出房屋所有權狀，即認定
06 被告業以善盡告知義務。

07 3.末就建築物使用類組及變更使用辦法規定，工作室係可變更
08 為供特定人長期住宿之場所部分而言，細繹上開規定可知，
09 必需工作室符合上開規定所訂有關停車空間、無障礙設施、
10 通風、日照、採光等項目之規定，始可做為住宅使用。而以
11 本案之情形而言，倘欲使本案房屋可作為住宅使用，告訴人
12 吳曉如、彭建清勢必須花費額外之時間、金錢等成本就本案
13 房屋進行裝修，然告訴人吳曉如、彭建清購買本案房屋之目
14 的即為自住，故告訴人吳曉如、彭建清於簽立本案房屋之買
15 賣契約時，其內心真意自應係購買後立即入住，而非欲購買
16 尚須裝修之工作室方為合理，原審以此認不得對被告為不利
17 之認定，難認允妥。

18 4.綜上所述，原判決認事用法尚嫌未恰，請將原判決撤銷，更
19 為適當合法之判決。

20 (三)按詐欺罪須具備行為人行使詐術，導致相對人陷於錯誤，進
21 而做出財產處分，使自己或他人受到財產損害之4個具貫穿
22 因果關係要件。經查：

23 1.原判決並非僅以告訴人吳曉如、彭建清於簽約前應已看過本
24 案房屋之所有權狀，即認定被告不構成詐欺罪嫌。本案係以
25 被告因先與其父親同住在本案房屋，之後則繼承取得所有
26 權，且被告並不具不動產買賣之專業，並不知該屋不得作為
27 住宅使用。其依從來之使用及認知，而以現況將本案房屋出
28 賣予告訴人，難認有行使詐術可言。

29 2.證人陳文卿之證述，無法為被告不利之認定，業如前述，茲
30 不再贅。

31 3.原判決固謂：「縱本案房屋之使用類別確為工作室不得作為

01 住宅使用，惟依建築物使用類組及變更使用辦法規定，工作
02 室（C-2）並非不得變更為供特定人長期住宿之場所（H-
03 2），惟需符合上開規定所訂有關停車空間、無障礙設施、
04 通風、日照、採光等項目，是本案房屋若符合上開規定，仍
05 可做為住宅使用。」但並未稱「因工作室可變更為供特定人
06 長期住宿之場所，故被告不構成詐欺罪」。本件或許是因頂
07 真公司專業度不足，在明知告訴人買屋係要自住之需求下，
08 竟疏未注意「工作室」原則不得當住宅使用，須符合建築物
09 使用類組及變更使用辦法有關停車空間、無障礙設施、通
10 風、日照、採光等項目，申請變更使用執照，經許可後方能
11 變更為住宅使用，即逕介紹告訴人購買本案房屋。但本案認
12 定被告不構成詐欺罪，係因被告本身亦不知本案房屋不得做
13 為住宅使用，其既未施用詐術，即不符合詐欺罪之構成要
14 件。本件應純屬民事糾葛。

15 (四)綜上所述，檢察官上訴係對原審依職權所為之證據取捨以及
16 心證裁量，反覆爭執。惟依檢察官所提出之各項證據，尚無
17 法達於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之
18 程度，故不足認定被告涉有刑法第339條第1項之詐欺取財犯
19 行，檢察官復未進一步提出其他積極證據以實其說，上訴意
20 旨所述無從推翻原審之認定，其上訴難認為有理由，應予駁
21 回。

22 據上論斷，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。

23 本案經檢察官唐先恆提起公訴，檢察官吳欣恩提起上訴，檢察官
24 王盛輝到庭執行職務。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
26 刑事第六庭 審判長法官 鄭富城
27 法官 葉力旗
28 法官 張育彰

29 以上正本證明與原本無異。

30 不得上訴。

31 書記官 許家慧

01 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日