

臺灣桃園地方法院刑事判決

112年度易字第1079號

公 訴 人 臺灣桃園地方檢察署檢察官
被 告 黃惠雅

選任辯護人 郭睦萱律師
林沛彤律師
張郁姝律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第9136號），本院判決如下：

主 文

黃惠雅無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告黃惠雅原所有新北市○○區○○段000○○00000○○00000地號土地（權利範圍各1/4）及其上同段726建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄00號2樓，下合稱本案房地），於民國103年9月30日納入新北市政府發布實施之「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案」（下稱三重細部計畫）之範圍，且其中新海段977-1地號土地（下稱本案土地）被指定為道路用地，依都市計畫法第42條第1項第1款、第48條、第50條第1、2項、第51條規定，本案土地不僅使用用途受有限制，更存有將來遭政府徵收之危險。而被告至遲於110年1月22日已知本案土地業經新北市政府規劃為道路用地，然被告竟意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意，向告訴人羅元顥之代理人簡嘉禾隱瞞本案土地前經新北市政府規劃為道路用地之重要事項，於所簽訂之不動產買賣契約書附件「不動產標的現況說明書」（下稱本案現況說明書）項次26、27、31「備註說明」欄均

01 勾選「無」或「否」，即保證本案房地無供公眾通行之私有
02 道路，亦非位於公告徵收計畫內、禁限建區域內，或不得作
03 為住宅使用之商業區或其他分區內等情，致告訴人陷於錯誤
04 認本案房地並無上揭情形，而委託簡嘉禾於110年2月4日，
05 在桃園市○○區○○路000號21世紀不動產海華SOGO店簽訂
06 不動產買賣契約書，以新臺幣（下同）755萬元購買本案房
07 地。嗣告訴人欲出售本案房地時，發覺本案土地依三重細部
08 計畫已規劃為道路用地，致本案房地之價值減少，始悉上
09 情。因認被告涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌云
10 云。

11 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
12 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
13 條第2項、第301條第1項分別定有明文。又事實之認定，應
14 憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能
15 以推測或擬制之方法，以為裁判之基礎；又認定犯罪事實所
16 憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然
17 而無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般
18 之人不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為
19 有罪之認定；再認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟
20 積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利於被
21 告之認定，更不必有何有利之證據（最高法院40年台上字第
22 86號、76年台上字第4986號、30年上字第816號判決意旨參
23 照）。

24 三、公訴意旨認被告涉犯上開犯行，無非以被告之供述、證人即
25 告訴人之指述、證人簡嘉禾之證述、證人即仲介張頤馨、湯
26 棋丞之證述、證人湯棋丞與被告通訊軟體LINE對話紀錄、本
27 案房地之不動產買賣契約書（買賣價金履保專用）暨其附
28 件、本案現況說明書、臺灣新北地方法院110年度訴字第198
29 5號請求減少價金案件之書狀、本案房地登記第一類謄本、
30 地籍圖謄本、新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設
31 施用地）證明書、三重細部計畫節本等件為其主要論據。

01 四、訊據被告堅決否認有何詐欺取財之犯行，辯稱：其於107年
02 間購買本案房地時，並不知本案土地業於103年間經新北市政府
03 政府規劃為道路用地，其委託證人湯棋丞出售本案房地後，
04 經證人湯棋丞於110年1月22日告知，始知本案土地為道路用
05 地，且其亦因此調降本案房地之售價為755萬元，其並未隱
06 瞞本案房地有道路用地問題等語。經查：

07 (一)本案房地於103年9月30日納入三重細部計畫範圍，且本案土
08 地被指定為道路用地。被告於107年12月5日以960萬元購買
09 本案房地，並於108年1月11日登記為本案房地之所有權人，
10 嗣被告欲出售本案房地而委託證人湯棋丞，並於109年6月23
11 日勾選本案現況說明書，於項次26、27、31「備註說明」欄
12 均勻選「無」或「否」，嗣於110年1月22日經證人湯棋丞以
13 LINE告知，而知悉本案土地經新北市政府規劃為道路用地，
14 再與受告訴人委任之證人簡嘉禾於110年2月4日，在21世紀
15 不動產海華SOGO店簽訂不動產買賣契約書，以755萬元出售
16 本案房地等情，業據被告於警詢及偵訊時、本院審理中供陳
17 在卷（見偵卷第7至12、305至306頁，本院易卷第35至44
18 頁），核與告訴人於本院審理中之證述（見本院易卷第120
19 至130頁）、證人簡嘉禾於本院審理中之證述（見本院易卷
20 第130至147頁）、證人張頤馨於本院審理中之證述（見本院
21 易卷第159至169頁）、證人湯棋丞於本院審理中之證述（見
22 本院易卷第147至159頁）內容大致相符，並有本案房地登記
23 第一類謄本（見偵卷第221至228頁）、本案房地異動索引
24 （見本院易卷第195至230頁）、本案土地地籍圖定位查詢
25 （見偵卷第231頁）、不動產交易實價查詢服務網（見本院
26 易卷第179至185頁）、本案房地不動產買賣契約書暨其附件
27 （見偵卷第187至211頁）、本案房地不動產估價報告暨其附
28 件（見偵卷第101至166頁）、三重細部計畫節本（見偵卷第
29 95至99頁）、被告與證人湯棋丞LINE對話紀錄（見偵卷第36
30 7頁，本院審易卷第57、59至61頁）等件在卷可稽。是上開
31 事實，堪以認定。

01 (二)公訴意旨雖以被告至遲於110年1月22日知悉本案土地為道路
02 用地，卻於作為本案房地不動產買賣契約書附件之現況說明
03 書中項次26、27、31「備註說明」欄均勻選「無」或「否」
04 等行為，認被告涉犯詐欺取財罪嫌。惟查：

05 1.證人即告訴人羅元顥於本院審理中證稱：證人簡嘉禾為伊
06 姊夫，且為房屋仲介，伊幾年前有一筆錢欲投資房地產，
07 而委託證人簡嘉禾為伊尋找房屋物件，證人簡嘉禾即為其
08 尋得本案房地，並告知伊本案房地價金約700餘萬元，不論
09 投資或出租均佳，伊即全權委託證人簡嘉禾購買本案房
10 地，簽約時證人簡嘉禾並未告知伊本案土地為道路用地，
11 簽約後證人簡嘉禾至本案房地查看時，附近鄰居告知證人
12 簡嘉禾本案房地有道路用地問題，伊與證人簡嘉禾即查詢
13 相關資料，發現本案土地確為道路用地，然本案房地不動
14 產買賣契約書暨其附件均未註記上開問題，伊感覺被詐
15 騙，倘伊知本案土地為道路用地，即不會購買本案房地等
16 語（見本院易卷第120至130頁）。

17 2.證人簡嘉禾於本院審理中證稱：渠為房屋仲介，受告訴人
18 委託尋找房屋物件，仲介分為開發與銷售，就本案房地而
19 言，證人湯棋丞係開發、負責接洽被告，並與被告確認本
20 案房地現況說明書之內容，證人張頤馨係銷售、負責接洽
21 買方即我方，渠係透過曹先生、韋先生得知本案房地而聯
22 繫證人張頤馨，告訴人本欲以700萬元購買本案房地，然證
23 人張頤馨稱被告於價格上很堅持，渠等最後以755萬元成
24 交，當時證人張頤馨有持本案房地現況說明書予渠查看，
25 但內容並未記載本案房地有道路用地問題，簽約前渠僅有
26 與證人張頤馨接洽，並未見過被告、證人湯棋丞，渠見到
27 被告時，係已談妥本案房地價格，且經渠確認現況說明書
28 內容後，逕與被告簽訂本案房地不動產買賣契約書，但簽
29 約時被告未告知本案土地為道路用地，渠於交屋後，至本
30 案房地查看，附近鄰居告知本案房地有被拆除之可能，渠
31 查核後始知本案房地確有道路用地問題，而有遭拆除之風

01 險等語（見本院易卷第130至147頁）。

02 3. 證人張頤馨於本院審理中證稱：就本案房地之買賣，證人
03 湯棋丞負責接案，並受被告委託出售本案房地，渠則負責
04 接待買方，並銷售本案房地予買方，渠係先將本案房地介
05 紹予曹先生，之後證人簡嘉禾與渠聯繫，渠當時未見本案
06 房地現況說明書有記載本案房地有道路用地問題，渠亦不
07 會查核上開問題，該問題應係由負責開發、接案仲介負責
08 查核，就渠所知，房地出賣人通常不會知道自己所有房屋
09 座落於何使用分區土地上，因此需要仲介協助查詢相關資
10 料，以填寫現況說明書，若負責開發、接案仲介有查得房
11 屋相關資訊，應要記載於現況說明書等語（見本院易卷第1
12 59至169頁）。

13 4. 證人湯棋丞於本院審理中證稱：渠受被告委託出售本案房
14 地，並負責與被告接洽，證人張頤馨則負責與買方接洽，
15 並銷售本案房地，本案房地現況說明書係渠與被告逐一確
16 認而製作，但簽約前渠查詢本案房地之不動產實價登錄，
17 發現本案房地有道路用地問題，渠即於110年1月22日以LIN
18 E告知被告上開問題，亦同時告知證人張頤馨上開問題，但
19 渠不知證人張頤馨如何告知買方，被告並未要求渠不要將
20 上開問題告知買方，且渠認為被告應係經渠告知後，始知
21 本案房地有道路用地問題，而被告亦因此就本案房地同意
22 降價出售，被告原開價998萬元，同意降價出售後，表示最
23 低可接受實拿735萬元，以及另外支付20萬元仲介費用，故
24 本案房地最終簽約金額為755萬等語（見本院易卷第147至1
25 59頁）。

26 5. 稽之告訴人、證人簡嘉禾、張頤馨、湯棋丞上開證述，以
27 及上述「四、(一)」所載非供述證據，可見：

28 (1) 一般而言，房地出賣人未必知悉其所有房屋座落於何使用
29 分區土地上，則被告辯稱其於109年6月23日填寫本案房地
30 現況說明書後即110年1月22日，經證人湯棋丞告知本案房
31 地有道路用地問題，始知上開問題，堪可採信。又被告係

01 委託證人湯棋丞出售本案房地，而告訴人則係透過證人簡
02 嘉禾委託證人張頤馨買受本案房地，被告、受告訴人委託
03 之證人簡嘉禾於110年2月4日簽訂本案房地不動產買賣契
04 約前，分別係透過證人湯棋丞、張頤馨就買賣本案房地事
05 宜為磋商，被告與告訴人、證人簡嘉禾間並不相識，亦無
06 聯繫。

07 (2)復依證人張頤馨上開證述，證人湯棋丞既已於110年1月22
08 日查得本案房地有道路用地問題，自應更正被告於109年6
09 月23日填寫之本案房地現況說明書，然證人湯棋丞均未為
10 之，同時被告亦因證人湯棋丞告知上開問題後，同意降價
11 以755萬元出售本案房地，則於被告、受告訴人委託之證
12 人簡嘉禾就本案房地買賣之磋商，分別係透過證人湯棋
13 丞、張頤馨為之情形下，被告主觀上認證人湯棋丞應會本
14 於其等間之委任關係，以及渠就房地產買賣之專業性，向
15 買方告知、揭露本案房地有道路用地問題，與常情並無不
16 符，此觀被告與證人湯棋丞LINE對話紀錄（見本院易卷第
17 59至61頁）亦可證，即證人湯棋丞於本案房地簽約後即11
18 0年3月26日、同年3月31日告知被告，告訴人對於本案房地
19 有道路用地問題有疑義，而被告以「你們當初有告知
20 嗎？」質問證人湯棋丞等情，益徵被告主觀上確認證人湯
21 棋丞會向告訴人、證人簡嘉禾告知、揭露本案房地有道路
22 用地問題，自難以證人湯棋丞於110年1月22日查得本案房
23 地有道路用地問題後，疏未向告訴人、證人簡嘉禾告知、
24 揭露上開問題，逕認被告有本案詐欺取財之犯行。

25 (3)況被告於110年1月22日經證人湯棋丞告知本案房地有道路
26 用地問題後，同意減少243萬元（計算式：998萬－755萬
27 =243萬元）之買賣價金，以755萬元出售本案房地，則告
28 訴人以該價格向被告購買本案房地時，被告主觀上應認告
29 訴人已知本案房地有道路用地問題，而同意以755萬元向
30 其購買本案房地，亦難認被告主觀上有詐欺取財之故意甚
31 明。準此，縱被告於109年6月23日在作為本案房地不動產

01 買賣契約書附件之現況說明書中項次26、27、31「備註說
02 明」欄均勻選「無」或「否」，且於110年1月22日知悉本
03 案房地有道路用地問題後，卻未於110年2月4日與受告訴
04 人委任之證人簡嘉禾簽訂本案房地不動產買賣契約書時，
05 告知、揭露上開問題，然依上開說明，實難僅以此遽認被
06 告有本案詐欺取財之犯行。

07 五、綜上所述，檢察官所舉事證，尚不足以使本院確信被告詐欺
08 取財犯行，而有合理之懷疑，無從形成有罪確信之心證，復
09 無其他積極事證足以證明被告確有詐欺取財犯行，揆諸前揭
10 說明，自應為被告無罪之諭知。

11 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

12 本案經檢察官洪榮甫提起公訴，檢察官許振榕到庭執行職務。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

14 刑事第九庭 審判長法官 王鐵雄

15 法官 邱筠雅

16 法官 張琍威

17 以上正本證明與原本無異。

18 如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應
19 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
20 內向本院補提理由書(均須按他造當事人之人數附繕本)「切勿逕
21 送上級法院」。

22 書記官 黃紫涵

23 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日