

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
潘東明

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

李花盆、潘東明均無罪。

理由

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，登記於李花盆名下之新北市○○區○○街○○○號之房屋係高氯離子硬固混凝土建築物（即俗稱之海砂屋，以下均稱海砂屋），竟共同基於詐欺之犯意聯絡，刻意隱瞞上開事實，而於106年1月間，委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他，遂於106年1月20日與李花盆簽訂買賣契約書，以新臺幣（下同）3,800萬元購入上開房屋及坐落之土地。嗣於106年5月間交屋後，林宏玲委由蔡竣捷裝修上開房屋，於開始施作後即發現牆壁、柱子之混凝土剝落、鋼筋外露等情形，遂委由鑑定單位鑑定，鑑定結果上開房屋之廠房樑硬固混凝土氯離子含量均明顯超過法定標準，林宏玲始知受騙；因認被告2人共同涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪嫌。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154

條第2項、第301條第1項分別定有明文。又告訴人之告訴，係以使被告受刑事訴追為目的，是其陳述是否與事實相符，自應調查其他證據以資審認。倘被害人之陳述無瑕疵，且就其他方面調查亦與事實相符，即足採為科刑之基礎。反之，其陳述尚有瑕疵，在未究明前，則不得採為論罪科刑之根據，否則難認為適法（最高法院52年台上字第1300號、61年台上字第3099號判例意旨參照）。而刑事訴訟法上所謂認定事實之證據，係指足以認定被告確有犯罪行為之積極證據而言，該項證據自須適合於被告犯罪事實之認定，始得採為斷罪資料；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條第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

01 查中之證詞、現場修繕前及修繕時之照片、SGS材料及工程
02 實驗室出具之試驗報告、不動產買賣契約書影本各1份，為
03 其主要論據。

04 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
05 之犯行，被告李花盆辯稱：新北市○○區○○街○○○號房屋
06 （下稱本案房屋）是我與潘東明一起買的，登記在我名下，
07 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
08 手的屋主，在78年初搬入，一直住到本案房屋簽約時，期
09 間有整修過，但都沒有人提過房屋有什麼異常，我不知道本案
10 房屋是海砂屋，也沒有聽街坊鄰居講過等語；被告潘東明則
11 辯稱：我沒有聽說過本案房屋是海砂屋，要賣房子的時候，
12 仲介有問我說如果人家要驗海砂屋可不可以，我說可以等語
13 。則本案所應審究者，乃被告2人於出售本案房屋之時，是
14 否有公訴意旨所稱明知本案房屋係海砂屋，仍刻意隱瞞此事
15 實，而使告訴人林宏玲陷於錯誤購買本案房屋之情形。經查
16 ：

17 (一)被告李花盆、潘東明係夫妻，其等於75年10月12日，以被告
18 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
19 縣樹林市○○○段【重劃後為新北市○○區○○段○○○○○○○
20 號建物，現門牌號碼為新北市○○區○○街○○○號），並於
21 76年8月27日辦理第一次所有權登記至被告李花盆名下；嗣
22 於105年8月間，被告李花盆委請不動產經紀公司出售本案
23 房屋，於106年1月20日與告訴人林宏玲簽訂不動產買賣契
24 約，約定買賣價金為3,800萬元，告訴人已付清價金，本案
25 房屋之所有權亦於106年3月4日移轉登記至告訴人指定之
26 鎂鋁企業有限公司名下；嗣後告訴人於106年5、6月間取
27 得本案房屋之占有，於106年6月28日前某日，委請裝潢業
28 者蔡竣捷進行裝修，蔡竣捷於動工前，發現本案房屋一樓外
29 面騎樓橫樑、柱子有龜裂及鏽水、一樓室內天花板有膨脹、
30 牆面有裂縫（即告證十二圖一至圖四）之情形，經告訴人與
31 被告等人協調後，被告李花盆於106年6月28日，在蔡竣捷

之見證下，與鎂鋁企業有限公司負責人許燕標（即告訴人配偶）簽立切結書，同意支付70萬元之房屋修復費用；蔡竣捷隨即於106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，蔡竣捷懷疑屋況有異，建議告訴人作海砂屋檢測（詳後述(二)）；告訴人遂於106年7月7日自行委請SGS材料及工程實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「廠房樑」3處之取樣分別有2.587kg/m³、1.931kg/m³、3.219kg/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

01 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
02 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
03 異，於106年7月13日鑑定確認本案房屋為氯離子濃度過高
04 之建築物（下稱海砂屋）一節，固可認定。

05 (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
06 從判斷其數值，建築物混凝土氯離子含量過高者，雖可能伴
07 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
08 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
09 建築物耐久性之因素外，地震天災、鄰地施工之外力侵害、
10 建築工法、施工品質等，均足致之，而建物鋼筋混凝土中水
11 溶性氯離子含量之鑑定乃屬專業知識，若非專業人士，一般
12 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
13 子含量超過經濟部標準檢驗局所頒佈標準之「海砂屋」。本
14 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
15 訴人前曾施作含氯離子檢測之具體事證，且告訴人於106年
16 1月20日與被告李花盆簽約購買本案房屋時，並未發現屋況
17 有何異常（見偵查卷第171頁至第173頁；本院易字卷第33
18 2頁告訴人於偵查及本院審理時之證詞），係直至交屋後委
19 請蔡竣捷施工時，發現有水泥整片剝落，且一樓室內天花板
20 內鋼筋有疑似塗抹防鏽用紅丹漆之情形，始聽從蔡竣捷建議
21 ，於106年7月7月自行委請SGS材料及工程實驗室就本案
22 房屋取樣進行氯離子含量檢測進而確認本案房屋為海砂屋；
23 而證人蔡竣捷於本院審理時證稱：（檢察官問：施工前天花
24 板的情況如何？）膨脹、龜裂。（檢察官問：把膨脹龜裂打
25 掉就看到告證三圖4的情況？）是。（檢察官問：圖4的情
26 況當初在判斷時有何異常？）當初認為房子久了鋼鐵多少會
27 生鏽，生鏽會黏著不住，可能是局部，我們打下去才知道這
28 之前有處理過。（檢察官問：可否看出係以何方式處理？）
29 上紅丹漆及一般水泥。（檢察官問：何種情形需要上紅丹漆
30 ？）鋼筋生鏽的時候。（檢察官問：何種情況會造成鋼筋生
31 鏽？）滲水，但現場沒有水管絕對不可能滲水，混凝土攪拌

01 不均是其一，其二有可能是海砂屋，所以當初也不敢確認，
02 是直到業主請人來鑑定才知道是海砂屋等語（見本院易字卷
03 第350頁至第351頁），足見證人蔡竣捷雖於施工前已發現
04 本案房屋之騎樓橫樑、柱子有龜裂及鏽水、一樓室內天花板
05 有膨脹、龜裂、牆面有裂縫，於施工後發現水泥剝落且鋼筋
06 塗有防鏽用紅丹漆等情形，然依其從事房屋裝修工程之專業
07 ，亦認為有可能係因屋齡老舊致鋼筋生鏽或建造時混凝土攪
08 拌不均所造成，而無法確認本案房屋確為海砂屋，始基於懷
09 疑建議告訴人委請專業機構檢驗，衡諸被告李花盆為本案房
10 屋之第一手屋主，先前與被告潘東明在本案房屋居住及從事
11 車床加工業（見本院易字卷第478頁被告2人供述）近30年
12 ，依現存卷證資料亦無從認定其等具有房地產或建築結構之
13 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
14 子檢測，則被告2人於售屋時主觀上是否已知悉本案房屋確
15 為海砂屋，已非無疑，自不能僅因告訴人事後裝修本案房屋
16 時發現上述並非罕見之屋況瑕疵，即遽以推論被告2人於售
17 屋前已明知本案房屋為海砂屋。

18 (三)告訴人復指稱：蔡竣捷曾詢問過隔壁196號之鄰居駱志偉，
19 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
20 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
21 價4,200萬或4,300萬，卻主動降價到3,800萬，這一定有
22 原因云云。然證人駱志偉於偵查中證稱：大家都懷疑是海砂
23 屋，但是沒有人去檢測過，會懷疑是因為我們整修時，協助
24 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
25 海砂屋，我並不清楚被告是否知道他的房子是海砂屋等語（
26 見偵查卷第160頁）；於本院審理時亦證稱：我不清楚被告
27 家有無裝修過，我只有聽幫我們家裝修的師傅說「這可能是
28 海砂屋」，因為大家都沒有檢測過，也是猜測而已等語（見
29 本院易字卷第369頁至第373頁），是證人駱志偉之證詞至
30 多僅能證明本案房屋附近之房屋有疑似為海砂屋之傳聞，然
31 並不足以證明本案房屋確實係海砂屋，及被告2人在售屋時

01 已知悉本案房屋為海砂屋等事實，自難僅憑告訴人聽聞鄰里
02 間傳聞後之片面臆測，即認被告2人有刻意隱瞞海砂屋事實
03 使告訴人陷於錯誤購買本案房屋詐欺行為。

04 (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
05 盆委託同業出售時，我有去看過屋況並爭取委託，這是一般
06 委託。（問：看屋況時有無發現什麼問題？）簽完委託之後
07 我有去觀察，沒有發現什麼問題，一樓是做工廠使用，樓上
08 是住家，2樓是古早式裝潢一體成形的。（問：當時有無問
09 過李花盆、潘東明此房有無海砂屋的問題？）有，簽委託時
10 有向潘東明確認，也有讓賣家簽文件，潘東明說他們住30年
11 了從沒聽說過有海砂屋問題等語（見偵查卷第244頁）；證
12 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
13 宏玲是朋友，當初我是打電話給他先生李燕標（應為許燕標
14 之誤，下同）說這間房子在路邊，增值性高，問他們是否要
15 來看，李燕標說他已經跟著其他仲介看過多次，有意願，我
16 就請他們再次來現場看，他們看了很久，大約兩個小時，看
17 得很仔細，當時沒有發現房子有什麼異狀，屋況很好；當時
18 潘東明在現場，他有回答、介紹說房子狀況很好，他沒有提
19 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
20 砂屋檢驗，買方說不用等語（見偵查卷第244頁至第245頁
21 ），是依證人王瑞宗、梁芯慈之證詞，可知本案房屋之仲介
22 人員亦均不知悉該屋為海砂屋，且告訴人於簽約時，業經代
23 書及仲介人員詢問是否要做海砂屋檢驗，本件不動產買賣契
24 約書第7條第8項亦明定關於「氣離子及輻射檢測約定」之
25 條款（見偵查卷第31頁），則被告潘東明所稱有同意買方檢
26 驗海砂屋一節，尚非全然無據，本件告訴人應係在經相當之
27 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
28 ，且依現存卷證資料，不足以證明本案房屋出售前曾作過含
29 氣離子檢測，或被告2人於委託仲介公司售屋或簽約之過程
30 中，確有明知本案房屋為海砂屋而刻意欺瞞或誤導告訴人之
31 情節，業如前述，自難認被告2人有何對告訴人施用詐術之

舉，或告訴人有何陷於錯誤可言。至於本案房屋事後鑑定為海砂屋，經告訴人訴請本院民事庭減少價金，然此為被告李花盆在民事上應負買賣標的物之瑕疵擔保責任，但在刑事責任方面，仍應審究被告等人於行為之初，有無詐欺之意圖為斷，尚不能據此即認定被告2人於出售本案房屋之時業已知悉該屋係屬海砂屋並刻意隱瞞此情，而有詐欺取財之犯意。

五、綜上所述，本案依現存卷證，並不能證明被告2人出售本案房屋時，已明知該屋係海砂屋，仍刻意隱瞞事實致告訴人陷於錯誤給付價金，本案應純屬民事瑕疵擔保問題，不能僅以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