

# 臺灣新北地方法院刑事簡易判決

108年度審簡字第468號

公訴人 臺灣新北地方檢察署檢察官  
被告 李政美  
選任辯護人 陳建佑律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（107年度調偵字第3616號），而被告自白犯罪，本院認宜逕以簡易判決處刑，爰裁定不經通常審判程序（本院原受理案號：108年度審易字第471號），逕以簡易判決處刑如下：

## 主 文

李政美犯詐欺取財罪，處拘役伍拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年。

## 事實及理由

一、按第一審法院依被告在偵查中之自白或其他現存之證據，已足認定其犯罪之案件，檢察官依通常程序起訴，經被告自白犯罪，法院認為宜以簡易判決處刑者，得不經通常審判程序，逕以簡易判決處刑，刑事訴訟法第449條第2項定有明文。查被告李政美於本院訊問中已為認罪陳述，且依其他現存之證據，復足認定其犯罪，本院認宜以簡易判決處刑，爰裁定不經通常審判程序，逕以簡易判決處刑之。

## 二、犯罪事實：

李政美前於民國101年間，欲將其所有坐落在新北市○○區○○路○○○號4樓之房屋（下稱系爭房屋）出售，故委託信義房屋仲介股份有限公司於101年8月14日為「硬固混凝土氯離子含量」試驗，發現系爭房屋混凝土氯離子含量超標，並因系爭房屋的樓上房屋漏水問題而終止委託銷售。嗣104年間，再次欲將系爭房屋出售，而其明知系爭房屋氯離子含量超標，有可能係海砂屋，且依誠實信用之商場交易原則，出賣人對買受人就該房屋交易上重要訊息負有告知義務；然為免影響購買者意願，竟於104年9月10日，意圖為自己不法所有，基於詐欺取財之犯意，於不動產買賣契約書所附之房地產買賣標的現況說明書中內容「建物是否做過氯離子檢

測」一欄，勾選「否」，並在締約過程中向林琨沅訛稱系爭房屋屋況良好，致林琨沅陷於錯誤，而委託住商不動產仲介處理相關購屋事宜，並於104年11月18日簽訂以新臺幣（下同）1750萬元購買系爭房屋之買賣契約，且依約付清款項、完成過戶。後因林琨沅於106年間欲轉賣時，經另外買家告知系爭房屋為海砂屋並委託為「硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量」試驗，方悉上情，並因而受有房屋差價損失899800元（此以李政美於108年5月27日就系爭房屋委託之「不動產房屋價格減損評估」結果為準）。

### 三、本案證據：

(一)被告李政美於偵查、本院準備程序中之供述及本院訊問時之認罪陳述。

(二)告訴人林琨沅於偵查中之指訴。

(三)證人即住商不動產仲介何俊明於偵查中之證述。

(四)證人即信義房屋仲介黃立維於偵查中之證述。

(五)系爭房屋買賣契約1份（內含房地產買賣標的現況說明書）、信義房屋仲介股份有限公司函送之「硬固混凝土氯離子含量」試驗報告、立鋼國際工程股份有限公司所為之「硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量」試驗報告。

(五)系爭房屋之不動產估價報告書。

### 四、論罪科刑：

(一)核被告李政美所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。

(二)爰審酌被告前已就系爭房屋委託仲介公司出售並曾委託為氯離子檢測，顯然知悉系爭房屋之氯離子含量（是否為海砂屋）乃為買賣房屋之交易重要訊息，且賣方對買方就買賣之房屋標的有關之交易重要訊息，有主動告知之義務，以維交易之公平，當無從推諉不知。詎其明知系爭房屋有前述瑕疵，竟隱瞞該屋瑕疵脫售，將其不利益轉嫁他人以圖利，侵害告訴人財產利益，顯應予非難，兼衡其犯罪之手段、方法、對告訴人所生危害、犯後終能坦承犯行之犯後態度，及已與告

訴人達成民事賠償調解並履行完畢（見本院調解筆錄影本、  
匯款單據影本）等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知  
如易科罰金之折算標準。

(三)另被告前未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，此有臺  
灣高等法院被告前案紀錄表在卷可稽，其因一時失慮，觸犯  
本件刑罰，且已與告訴人達成民事賠償之調解，復經告訴人  
請求法院對被告從輕量刑，本院信其經此偵審程序及刑之宣  
告後，應能知所警惕，而無再犯之虞，因認所宣告之刑以暫  
不執行為適當，爰依刑法第74條第1項第1款之規定，併予  
宣告緩刑2年，以啟自新。

(四)沒收：

被告行為後，刑法關於沒收之規定業於104年12月30日、10  
5年6月22日修正、增訂公布，並自000年0月0日生效施  
行，但依修正後之刑法第2條第2項，因此次修正已明定沒  
收為獨立之法律效果，已不具刑罰本質，無罪刑法定原則之  
適用與適用行為時法之必然性，爰規定沒收適用裁判時之  
法律，故無庸為新舊法比較。本件被告因犯詐欺罪，而獲有犯  
罪所得即上開房屋買賣差價899800元，因被告與告訴人業已  
達成和解、履行完畢，而無重複宣告沒收之必要，爰依刑法  
第38條之2第2項規定，不予宣告沒收。

五、依刑事訴訟法第449條第2項、第3項、第454條第1項，  
，刑法第2條第2項、第339條第1項、第41條第1項前段  
、第74條第1項第1款，刑法施行法第1條之1，逕以簡易  
判決處刑如主文。

六、如不服本判決，得自收受送達之翌日起10日內向本院提出上  
訴狀，上訴於本院第二審合議庭（須附繕本）。

中 華 民 國 108 年 6 月 21 日  
刑 事 第 二 十 四 庭 法 官 陳 俞 伶

以上正本證明與原本無異。

書記官 李翰昇

中 華 民 國 108 年 6 月 21 日

01 附錄：本案論罪科刑法條全文  
02 中華民國刑法第339條  
03 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之  
04 物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下  
05 罰金。  
06 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。  
07 前二項之未遂犯罰之。