

臺灣高等法院刑事判決

108年度上易字第304號

上訴人 臺灣臺北地方檢察署檢察官
被告 蕭怡文
選任辯護人 袁大為律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣臺北地方法院107年度易字第646號，中華民國107年12月25日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署107年度調偵字第632號），提起上訴，本院判決如下：

主 文
原判決撤銷。

蕭怡文犯詐欺取財罪，處拘役伍拾伍日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應於判決確定後陸月內給付黃佩鈴新台幣貳拾伍萬元。

事 實
一、蕭怡文為臺北市○○區○○路○○○巷○弄○號5樓房屋（下稱本案房屋，73年3月6日建成）之原屋主，黃佩鈴與蕭怡文於民國106年6月29日商議以新台幣（下同）2,250萬元之價格向蕭怡文購買本案房屋及其基地應有部分，並於同日給付定金50萬元，且約定於同年7月17日簽訂房屋買賣契約，蕭怡文於黃佩鈴給付上開定金後，主動提議就本案房屋進行氯離子檢測（俗稱海砂屋檢測），遂於106年7月5日委託正中工程顧問有限公司（下稱正中公司）試測，正中公司旋於同月10日交付被告如附表編號1至8所示8件氯離子含量試驗報告，試驗結果為每平方公尺0.677公斤至1.735公斤，蕭怡文明知本案房屋之8件氯離子含量試驗結果均逾83年修訂CNS3090新拌混凝土中水溶性氯離子含量標準之一般鋼筋混凝土為每平方公尺0.6公斤，為順利將本案房屋賣予黃佩鈴，竟意圖為自己不法之所有，於同月17日雙方簽訂不動產房屋買賣契約（下稱本案契約）前僅告知黃佩鈴如附表編號3、8所示之2件氯離子含量試驗結果各為每立方公尺0.677公斤、0.811公斤，隱匿如附表編號1、2、4至7等6件

01 氣離子含量試驗結果各為每平方公尺1.735、1.090、1.150
02 、1.082、1.332、1.267之逾法定含量甚多之試驗報告，並
03 於同月17日約定簽訂買賣契約時交付如附表編號3、8所示之
04 2件氣離子含量試驗報告以取信於黃佩鈴，施此詐術致黃佩
05 鈴誤以為本案房屋之氣離子含量在法定含量之誤差範圍內而
06 陷於錯誤，仍依約同意以2,250萬之價格與蕭怡文簽訂本案
07 房屋買賣契約，並於106年8月2日向銀行貸款支付房屋買賣
08 價金。嗣因黃佩鈴於交屋後僱工裝潢，發現房屋之混凝土異
09 常，經採樣送驗後發現混凝土氣離子含量遠逾法定標準，並
10 獲知蕭怡文隱匿如附表編號1、2、4至7等6件遠逾法定氣離
11 子含量標準之試驗報告後，始悉受騙。

12 二、案經黃佩鈴訴請臺北市政府警察局信義分局報告臺灣臺北地
13 方檢察署檢察官偵查起訴。

14 理 由

15 壹、程序部分：

16 本院援引之下列證據資料（包含供述證據、文書證據等），
17 並無證據證明係公務員違背法定程序所取得。又檢察官、被
18 告蕭怡文及其辯護人於原審準備程序、審理時及本院審理時
19 ，對原審及本院所提示之被告以外之人審判外之供述，包括
20 供述證據、文書證據等證據，就證據能力均未表示爭執，且
21 迄言詞辯論終結前並未聲明異議，亦無顯有不可信之情況與
22 不得作為證據之情形，本院審酌上開證據資料製作時之情況
23 ，尚無違法不當及證明力明顯過低之瑕疵，認為以之作為證
24 據應屬適當，是依刑事訴訟法第159條至第159條之5規定
25 ，本院所引用供述證據及文書證據均有證據能力。

26 貳、實體部分：

27 一、事實之認定：

28 訊據被告蕭怡文固坦承於106年7月17日以2,250萬之價格
29 與告訴人黃佩鈴簽訂本案房屋買賣契約時，僅交付告訴人如
30 附表編號3、8所示、試驗結果各每平方公尺0.677公斤、
31 0.811公斤之2件氣離子含量試驗報告，並未交付告訴人如

附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗報告等情不諱，惟矢口否認有何詐欺取財犯行，辯稱：「伊不知道自己的房子是海砂屋，海砂屋檢測也不是買賣房屋必要、主要事項，是伊主動付費檢測，也告知黃佩鈴之夫劉志揚檢測結果超標，黃佩鈴、劉志揚夫婦仍決定原價購買，伊沒有隱瞞該屋氯離子含量之檢驗結果，並未施詐術，洵無詐欺取財犯行。」等語。經查：

(一)證人即告訴人黃佩鈴與被告蕭怡文於106年6月29日商議以2,250萬元之價格向被告購買其所有73年3月6日建成之本案房屋及其基地應有部分，並於同日給付定金50萬元，且約定於同年7月17日簽訂本案房屋買賣契約，被告於告訴人給付上開定金後，主動提議就本案房屋進行氯離子檢測（俗稱海砂屋檢測），遂於106年7月5日委託正中公司試測，正中公司旋於同月10日交付被告如附表編號1至8所示8件氯離子含量試驗報告，試驗結果為每平方公尺0.677公斤至1.735公斤，被告卻僅交付告訴人如附表編號3、8所示、試驗結果各每平方公尺0.677公斤、0.811公斤之2件氯離子含量試驗報告，並未交付告訴人如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗結果各為每平方公尺1.735、1.090、1.150、1.082、1.332、1.267之試驗報告，致告訴人誤以為本案房屋之氯離子含量在法定含量之誤差範圍內而依約於同月17日以2,250萬之價格與被告簽訂本案房屋買賣契約，並於106年8月2日向銀行貸款支付房屋買賣價金，嗣因告訴人於交屋後僱工裝潢，發現房屋之混凝土異常，經採樣送驗後發現混凝土氯離子含量遠逾法定標準，始獲知被告並未告知並交付如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗結果及報告等情，業經告訴人指訴綦詳，核與證人即黃佩鈴之夫劉志揚於偵查中證述情節相符（見他字卷第125、126頁），且經王思棠於偵查中供述正中公司確出具8件試驗報告交付被告等語在卷（見他字卷第125頁），復有本案房地買賣訂金收據及支票影本各1件、不動產買賣契約書

暨其附件之現況確認書1件、87年7月22日行政院原子能委員會（下稱原委會）（87）輻鋼查字第000000000號71至73年完工完工建物輻射普查偵測結果證明1件、如附表編號1至8正中工程顧問有限公司氯離子含量試驗報告8件（見他字卷第11、13、15至31頁）附卷可稽，足信為真實。

(二)按刑法第339條第1項詐欺罪之成立，以意圖為自己或第三人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為要件；所謂以詐術使人交付，必須被詐欺人因其詐術而陷於錯誤，若其所用方法，不能認為詐術，亦不致使人陷於錯誤，即不構成該罪，最高法院46年台上字第260號判例意旨可資參照。故本件應審究者，係被告是否於106年7月17日與告訴人簽訂本案房屋買賣契約時，僅交付如附表編號3、8所示之2件氯離子含量試驗結果各為每立方公尺0.677公斤、0.811公斤，而隱匿另如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗結果各為每平方公尺1.735、1.090、1.150、1.082、1.332、1.267之逾法定含量甚多之試驗報告，施此詐術致告訴人誤以為本案房屋之氯離子含量在法定含量之誤差範圍內而陷於錯誤，仍依約同意以2,250萬之價格與蕭怡文簽訂本案房屋買賣契約，並於106年8月2日向銀行貸款支付房屋買賣價金。

(三)被告辯稱：「海砂屋檢測不是買賣房屋必要、主要事項，是伊主動付費檢測，也告知黃佩鈴之夫劉志揚檢測結果超標，黃佩鈴、劉志揚夫婦仍決定原價購買，伊沒有隱瞞該屋氯離子含量之檢驗結果，並未施詐術。」云云。然：

1.依卷附本案房屋買賣契約書所示，該契約書係依目前我國坊間買賣房屋制式契約填製，其中附件「現況確認書」第6項即為俗稱海砂屋檢測即水溶性氯離子含量檢測，本案房屋係73年3月6日建成，適用83年修訂CNS3090新拌混凝土中水溶性氯離子含量標準，一般鋼筋混凝土為每平方公尺0.6公斤，為被告及告訴人所不爭執。被告雖辯稱海砂屋檢測不是買賣房屋必要、主要事項云云，惟一般民眾購買自住房屋，

多係傾畢生之財力，豈會不重視房屋結構安全？蓋由我國房屋買賣制式契約所附「現況確認書」第6項記載俗稱海砂屋檢測之水溶性氯離子含量檢測即知此檢測屬買賣房屋，尤其是年代已久之二手屋之重要事項，本件告訴人夫婦係首次購屋，且房屋買賣價格達2,250萬元，對其等受薪上班族而言，負擔甚鉅，其等因經驗不足，並未主動要求賣方即被告提供氯離子檢測合格證明，不足以推論其等認為此檢測不屬買賣房屋必要、主要事項，況本案房屋係30餘年之舊屋，73年建成斯時臺灣建築常有混凝土異常、影響房屋結構安全之海砂屋，時有所聞，益見被告辯稱氯離子檢測並非影響本件房屋買賣契約之必要、主要事項云云，與常情有違，不足採信。

2. 被告固不否認其僅交付如附表編號3、8所示、試驗結果各每平方公尺0.677公斤、0.811公斤之2件氯離子含量試驗報告予告訴人，並未交付如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗結果各為每平方公尺1.735、1.090、1.150、1.082、1.332、1.267之試驗報告，惟辯稱其已告知告訴人夫婦全部8件檢測結果，僅隨機交付其中2件試驗報告云云，然為告訴人黃佩鈴及其夫劉志揚所否認，告訴人夫妻並一再指證其等如知被告隱匿、並未交付之如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗結果各為每平方公尺1.735、1.090、1.150、1.082、1.332、1.267，逾法定含量甚多，即不會購買本案房屋乙節。衡諸如被告告知告訴人夫婦全部試驗結果，理當交付如附表編號1至8等8件試驗報告附於本案買賣契約，而依卷附本案房屋買賣契約之附件所示，僅有如附表編號3、8所示試驗報告及原委會（87）輻鋼查字第011296218號71至73年完工完工建物輻射普查偵測結果證明（見他字卷第37、29、31頁），卻未見如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗報告，顯然被告並未交付該6件試驗報告，亦未告知告訴人及其夫劉志揚如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗報告結果。況如附表編號3、8所示

試驗報告結果為每平方公尺0.677公斤、0.811公斤，係全部8件試驗報告結果含量最低之2件，被告之目的係為隱匿如附表編號1、2、4至7等6件氯離子含量試驗結果各為每平方公尺1.735、1.090、1.150、1.082、1.332、1.267之逾法定含量甚多之試驗報告，而於約定簽訂買賣契約時僅交付如附表編號3、8所示之2件氯離子含量試驗報告以取信於告訴人，施此詐術致告訴人誤以為本案房屋之氯離子含量在法定含量之合理誤差範圍內而陷於錯誤，仍依約同意以2,250萬之價格與被告簽訂本案房屋買賣契約，並於106年8月2日向銀行貸款支付房屋買賣價金。被告辯稱已告知告訴人夫妻全部8件檢測結果均超標，並未隱瞞，其等仍決定原價購買，伊並未施詐術云云，要與事實不符，殊無足採。

(四)辯護人另為被告辯護稱：「106年6月29日被告與告訴人談妥以本案房屋為買賣標的物及買賣價金2250萬元，告訴人於當日交付買賣價金50萬元時，雙方買賣契約即已成立生效，當時均未提及氯離子檢測問題，顯見被告並未施詐術致告訴人與之簽訂本案房屋買賣契約。」等語。惟我國買賣中古屋因需檢查屋況，一般慣例係先由買方支付少量定金，以示購買誠意，再約定簽訂買賣契約之時間，如買賣雙方對買賣契約內容有歧異，仍可商議，於簽訂買賣契約時確定買賣內容，就標的物現況、買賣價金金額、給付時間、房屋點交時間等約定明確，並非支付定金時買賣契約即已成立，此由民間制式不動產買賣定金收據、買賣契約之條文即知，亦與本件被告、告訴人所簽訂之本件房地買賣訂金收據、不動產買賣契約書條文內容相符（見他字卷第11至25頁），核與民法第248條收受定金則推定契約成立不同，蓋房地產買賣金額甚鉅，為求慎重始衍生出前開與民法規定不同、約定成俗之慣常作法，本案亦同，被告、告訴人既已簽訂之本件房地買賣訂金收據、不動產買賣契約，即應遵守約定，以本案買賣契約之內容為準。故俗稱海砂屋檢測之氯離子檢測等此類屋況檢查，會影響買方購屋意願、房價等項目，亦多在買方給付

01 定金後、買賣契約成立前為之，以示賣方童叟無欺，如雙方
02 無正當理由不賣、不買，賣方應加倍返還買方定金、賣方可
03 沒收定金，買賣雙方確認買賣條件無誤後，始簽訂買賣契約
04 。本件被告於106年6月29日收受告訴人50萬元訂金後，為
05 擔保買賣標的物即本案房屋之屋況符合雙方議定之2,250萬
06 元價值，於106年7月5日委託正中公司為本案房屋氬離子
07 含量試測，正中公司旋於同月10日交付被告如附表編號1至
08 8所示8件氬離子含量試驗報告，試驗結果為每平方公尺0.
09 677公斤至1.735公斤，被告卻僅交付告訴人如附表編號3
10 、8所示、試驗結果各每平方公尺0.677公斤、0.811公斤
11 之2件氬離子含量試驗報告，並未交付告訴人如附表編號1
12 、2、4至7等6件氬離子含量試驗結果各為每平方公尺1.
13 735、1.090、1.150、1.082、1.332、1.267之試驗報
14 告而隱匿之，其以此詐術致告訴人誤以為本案房屋之氬離子
15 含量在法定含量之誤差範圍內，而如期於同月17日以2,250
16 萬之價格與被告簽訂本案房屋買賣契約，並於106年8月2
17 日向銀行貸款支付約定之全部房屋買賣價金（扣除50萬元定
18 金），被告顯施用詐術無訛。辯護人主張106年6月29日被
19 告與告訴人談妥以本案房屋為買賣標的物及買賣價金2250萬
20 元，告訴人於當日交付買賣價金50萬元時，雙方買賣契約即
21 已成立生效云云，容有誤會，並不足採。

22 (五)綜上所述，被告所辯，均屬事後卸責之詞，不足採信。本件
23 事證明確，被告詐欺取財犯行，洵堪認定，應予依法論科。

24 二、論罪之說明：

25 核被告所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。

26 三、撤銷改判理由及科刑審酌事項：

27 (一)原審未予詳察，遽為被告蕭怡文無罪之諭知，即有未洽，檢
28 察官亦執此為由提起上訴，指摘原判決不當，為有理由，自
29 應由本院將原判決予以撤銷改判。爰審酌被告並無犯罪前科
30 （見本院被告前案紀錄表），其隱匿真實屋況致告訴人受有
31 損害，並審酌被告犯罪動機、目的係一時貪利、手段、智識

01 程度高中肄業、生活狀況等一切情狀，量處如主文第2項所
02 示之刑，並諭知易科罰金折算標準。

03 (二)沒收之說明：

04 按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之，刑法第38條之1
05 第1項前段定有明文。本件被告蕭怡文雖因隱匿部分上開房
06 屋鋼筋混凝土氯離子含量之檢驗之結果，致告訴人陷於錯誤
07 ，誤信上開房屋之鋼筋混凝土氯離子含量檢驗情形，而支付
08 買賣價金2,250萬元予被告，然被告與告訴人解除契約，並
09 退2,200萬元予告訴人，且上開房屋因告訴人於購屋之際，
10 已將原有之裝潢敲除，致被告於解除買賣契約後，仍需再支
11 付費用修繕始再以2,000萬元價格賣出本案房屋，故被告未
12 因本件詐欺取財犯行獲得任何犯罪所得，本院自無從諭知沒
13 收。

14 (三)緩刑之宣告：

- 15 1.被告未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有本院被告
16 前案紀錄表在卷可稽，雖被告始終否認有何詐欺取財犯行，
17 惟本院斟酌不動產買賣之特殊性及希冀告訴人能獲得實質賠
18 償等各項因素，認被告因一時輕忽，誤觸刑章，經此偵、審
19 程序及科刑教訓，當知警惕，信無再犯之虞，認前所宣告之
20 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
21 ，諭知緩刑2年。
- 22 2.另考量告訴人因買受本案房屋負擔數月房屋貸款，而被告自
23 陳另將上開房屋以2,000萬價格出售，應有能力負擔相當數
24 額之損害賠償，爰依刑法第74條第2項第3款規定，命被告
25 於本判決確定後6月內支付告訴人以雙方議定定金半數計算
26 之25萬元，以啟自新。如被告未按期支付，經認違反上開所
27 定負擔情節重大，足認原宣告之緩刑難收其預期效果，而有
28 執行刑罰之必要者，得撤銷其宣告。
- 29 3.又上開命被告支付25萬元部分，依刑法第74條第4項之規定
30 ，得為民事強制執行名義，惟其性質因屬對被害人侵權行為
31 之損害賠償，如被告依期給付如主文第2項之金額，亦得於

同一金額內，同時發生清償之效果，自得於依民事訴訟侵權行為損害賠償宣告給付金額予以扣除，附此敘明。
據上論斷，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第299條第1項前段，刑法第2條第1項前段、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、第2項第3款，刑法施行法第1條之1，判決如主文。
本案經檢察官許文琪偵查起訴、檢察官許智評上訴、檢察官李嘉明到庭執行職務。

中 華 民 國 108 年 3 月 27 日
刑事第十七庭 審判長法官 邱同印
法官 鍾雅蘭
法官 黃雅芬

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於收受送達後10日內向本院提出上訴書狀，其未敘述上訴之理由者並得於提起上訴後10日內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿逕送上級法院」。

書記官 鄭雅云

中 華 民 國 108 年 3 月 27 日
附表：

編號	報告驗編號	取樣地點	每立方米水溶性氯離子重量 (kg/m ³)
1	00000000	大門柱	1.735
2	00000000	客廳柱	1.090
3	00000000	客廳樑	0.677
4	00000000	走道柱	1.150

(續上頁)

5	00000000	臥室柱	1.082
6	00000000	臥室樑	1.332
7	00000000	書房柱	1.267
8	00000000	書房樑	0.811

附錄：本案論罪科刑法條全文

中華民國刑法第339條（普通詐欺罪）

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物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。